A2.

Ordenación Estructural

ORDENACIÓN REMITIDA	
Denominación	Plan Especial de Reforma Interior (PERI) de Mogán Casco

Clase y categoría del suelo	Suelo Urbano Consolidado (SUCO)
Instrumento de ordenación	Plan Especial de Reforma Interior (PERI)
Sistema de ejecución	Público por Cooperación
Plazos máximos para presentar a trámite el instrumento de ordenación	4 años
Otros plazos máximos de tramitación	Los dispuestos en el artículo 6.2 del Decreto 183/2018, del Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias

Uso característico o global	Residencial
Usos tolerados (tolerancia parcial)	Comercial, administrativo, pequeña industria
Superficie del ámbito	20.536,05 m²
Tipologías básicas de la edificación	Vivienda unifamiliar o colectiva manzana cerrada
Altura máxima edificable	3 plantas

Directrices de ordenación y determinaciones particulares de ordenación

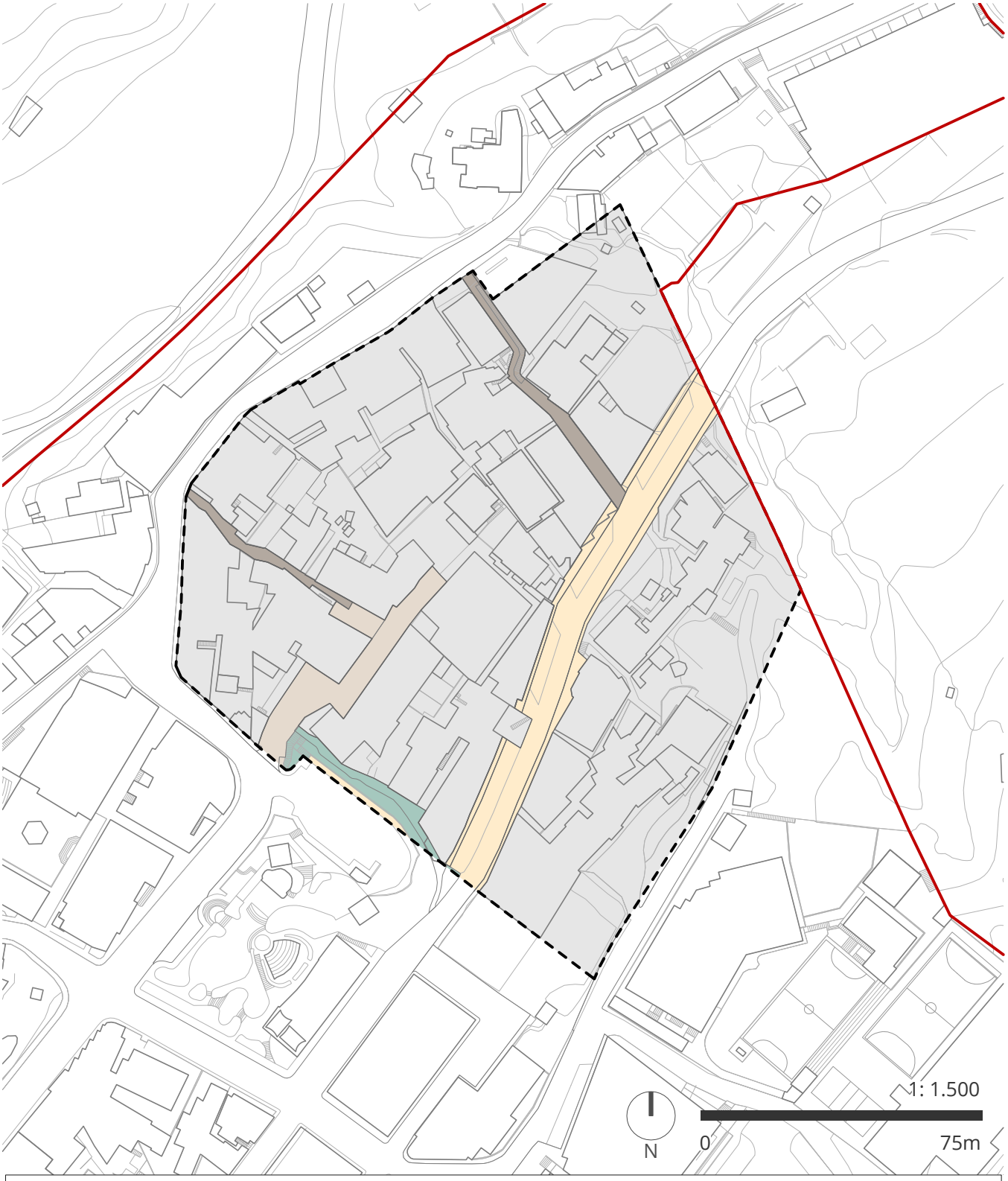
- Calzadas:
  - Las calles El Drago y El Mocán permitirán el tránsito de vehículos, según indicaciones del plano.
  - Dentro de la trama urbana del PERI se priorizarán las calles rodonales cuando las características de la vía permitan el tránsito de vehículos (<3,50 m de ancho).
  - El resto de las vías serán peatonales.
- Siguiendo las indicaciones en plano, se dará continuidad a la calle El Mocán dejando previsión para su extensión hacia el Norte donde se prevé crecimiento residencial con la pieza de suelo urbanizable P4-SAU, resolviendo su remate en dicho suelo urbanizable.
- Se deberá resolver el contacto con la trama adyacente y los usos residencial y dotacional implementando las Zonas Verdes indicadas en el plano.
- Análisis de los usos existentes en planta baja y su compatibilidad con los usos residenciales.
- Análisis de la movilidad del ámbito y propuestas de mejora, fomentando la movilidad peatonal resolviendo en lo posible la accesibilidad para personas de movilidad reducida.

Directrices de carácter ambiental

- Los ejemplares de vegetación natural autóctona que pudieran sobrevivir al proceso de construcción, en lo posible deberían ser integrados en las zonas ajardinadas, de forma que se favorezca la conservación de parte de la vegetación y de las características originales del paisaje.
- Para el ajardinamiento se deberá utilizar especies vegetales autóctonas del municipio de Mogán y del piso bioclimático específico del ámbito. En este último caso se exceptúan las especies arbóreas, de forma que se podrán utilizar árboles autóctonos de Mogán propios de otros pisos bioclimáticos, mediante la implementación de las Zonas Verdes indicadas en plano.

ORDENACIÓN REMITIDA	
Denominación	Plan Especial de Reforma Interior (PERI) de Mogán Casco

Ámbito y determinaciones de ordenación estructural



LEYENDA

- Ámbito Modificación Menor Mogán Casco
- Ámbito Plan Especial de Reforma Interior
- Residencial
- Zonas Verdes
- Vías para tránsito de vehículos
- Vías Rodonales
- Paseos Peatonales

ORDENACIÓN REMITIDA	
Denominación	Plan Especial de Ordenación para Mogán Casco

Clase y categoría del suelo	Suelo Urbano Consolidado (SUCO)
Instrumento de ordenación	Plan Especial de Ordenación
Sistema de ejecución	Público por Cooperación
Plazos máximos para presentar a trámite el instrumento de ordenación	4 años
Otros plazos máximos de tramitación	Los dispuestos en el artículo 6.2 del Decreto 183/2018, del Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias

Uso característico o global	Residencial
Usos tolerados (tolerancia parcial)	Comercial, administrativo, sanitario y pequeña industria
Superficie del ámbito	90.074,40 m²
Tipologías básicas de la edificación	Vivienda unifamiliar o colectiva manzana cerrada
Altura máxima de la edificación	3 plantas

Directrices de ordenación y determinaciones particulares de ordenación

- La reconversión del tramo urbano de la GC-200 a vía urbana. Diseño de la sección viaria y mejora de los servicios urbanos. Conforme al Acuerdo del Ministerio de Obras Públicas de 13 de febrero de 1978, habrá de respetarse la distancia de 14,75 metros medidos desde el eje de la calzada como Línea Límite de Edificación, salvo en las zonas donde no se prevén de zonas verdes de protección, por la que se exceptúa esta limitación.
- Análisis de la pendiente del terreno en contacto con el suelo rústico del barranco: el instrumento de ordenación pormenorizada deberá tratar con especial cuidado el contacto entre el espacio urbanizado y el suelo rústico, en cuanto a la definición de criterios paisajísticos para dichos límites.
- Análisis de las edificaciones preexistentes susceptibles de ser catalogadas por poseer valores patrimoniales y previsión de un régimen transitorio hasta que se redacte el Catálogo Arquitectónico del municipio, en adecuación a la Ley 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias.
- Análisis de las edificaciones existentes y su relación con la trama urbana (situación respecto a los linderos y alineación, ocupación, altura, estado de la edificación, etc.) e Implantación de las alineaciones y definición de las tipologías edificatorias a implantar.
- Se precisa la definición de las zonas edificables teniendo en cuenta la edificación actual, y las características del lugar, considerando criterios sobre la calidad edificatoria, introduciendo tipologías residenciales semejantes a las que se dan en la zona, fomentando la arquitectura de calidad y su adecuada inserción en el entorno.
- Análisis de la movilidad del núcleo y propuestas de mejora, fomentando la movilidad peatonal resolviendo en lo posible la accesibilidad para personas de movilidad reducida.
- Análisis de los usos existentes en planta baja y su compatibilidad con los usos residenciales.
- El subámbito que se delimita inserto en la trama del Casco, deberá resolver el contacto con la trama adyacente residencial y dotacional.
- La ordenación que se lleve a cabo deberá resolver el contacto entre las laderas del barranco con el suelo urbano, procurando mantener las condiciones naturales que posee en la actualidad. La solución que se prevea, deberá resolver este contacto procurando utilizar este límite natural, potenciándolo e integrándolo en la ordenación.
- Se dará continuidad a la calle El Mocán dejando previsión para su extensión hacia el Norte donde se prevé crecimiento residencial con la pieza de suelo urbanizable P4-SAU, y por tanto se resolverá su remate en dicho suelo urbanizable.

ORDENACIÓN REMITIDA	
Denominación	Plan Especial de Ordenación para Mogán Casco

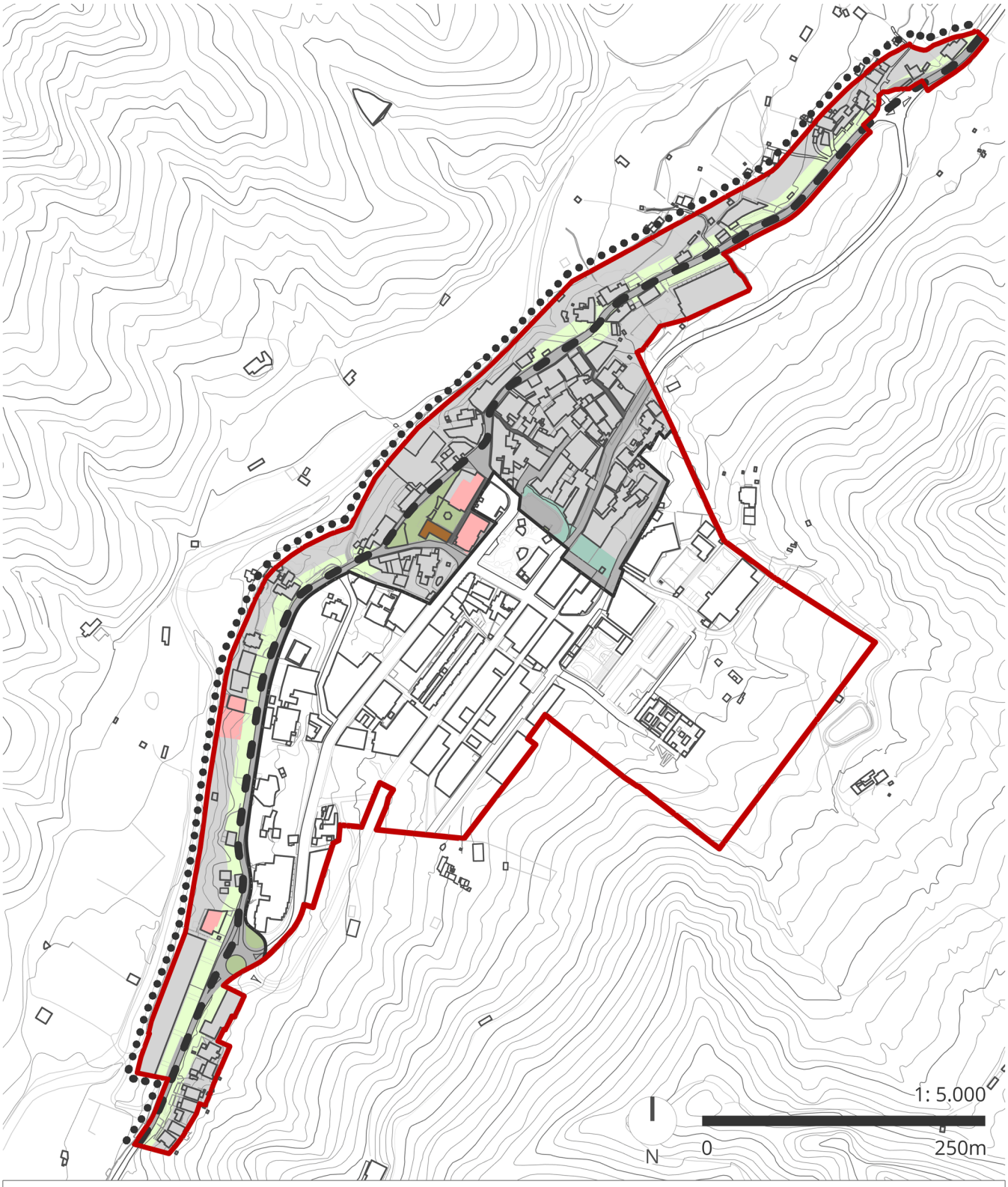
Directrices de carácter ambiental

- Las edificaciones deberán adaptarse a la topografía preexistente limitando al máximo los desmontes, creando por ejemplo construcciones escalonadas utilizando bancales. Para conseguir esta finalidad se deberá abordar pormenorizadamente la resolución de la fachada oeste, la de Mogán hacia el cauce del Barranco, determinando la altura de los muros de contención y de la edificación. Los muros de contención de esta fachada deberán contar con acabados y vegetación acordes a la integración paisajística de la fachada. Estas determinaciones deberán exigirse en los proyectos de edificación.
- Los ejemplares de vegetación natural autóctona que pudieran sobrevivir al proceso de construcción, en lo posible deberían ser integrados en las zonas ajardinadas, de forma que se favorezca la conservación de parte de la vegetación y de las características originales del paisaje.
- Para el ajardinamiento se deberá utilizar especies vegetales autóctonas del municipio de Mogán y del piso bioclimático específico del ámbito. En este último caso se exceptúan las especies arbóreas, de forma que se podrán utilizar árboles autóctonos de Mogán propios de otros pisos bioclimáticos.
- Para el acceso a las actuaciones proyectadas en este suelo se utilizarán las vías preexistentes (caminos, pistas de tierra, carreteras, etc.), salvo que esté justificado adecuadamente.
- En la medida de lo posible, se deberán preservar los suelos con interés ecológico. En todo caso, reutilizar el suelo agrícola existente (por ejemplo, destinándolo a sorribas en otras zonas del municipio o a áreas a restaurar paisajísticamente).
- Deberá realizarse un tratamiento paisajístico de los taludes y desmontes. Su mantenimiento debe quedar garantizado.
- Se deben conservar los siguientes bienes etnográficos catalogados por la FEDAC localizados en este suelo urbanizable: horno de pan (código 03522), acequia (código 03470) y Caserío del Tostador (código 03468).

ORDENACIÓN REMITIDA

Denominación	Plan Especial de Ordenación para Mogán Casco

Ámbito y determinaciones de ordenación estructural



LEYENDA

- Ámbito Modificación Menor Mogán Casco
- Ámbito Plan Especial de Ordenación
- Reconversión del tramo de la GC-200 a vía urbana
- Tratamiento paisajístico del contacto entre el suelo urbano y el suelo rústico del barranco
- Residencial
- Sanitario
- Religioso
- Sociocultural y Administrativo
- Plazas
- Zonas Verdes
- Zona Verde de protección
- Vías para tránsito de vehículos
- Paseos peatonales

22556577V JUAN PALOP
(R B35701937)
Firmado digitalmente por 22556577V JUAN PALOP (R B35701937)
Fecha: 2023.03.31 12:01:48 +01'00'