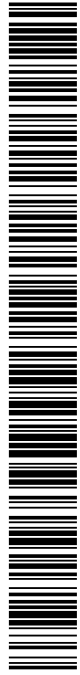


02/03/2021 10:25

2021/2765

REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de MOGÁN

G006754aa936020863c07e516e030a18L

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://cat.mogan.es:8448/ventanilla/validacionDoc/index.jsp>

MODIFICACIÓN MENOR DE LAS NNSS DE MOGÁN
EN LA PROLONGACIÓN SUR DE LA CALLE DRAGO

Documento de Aprobación Inicial

TOMO II. DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN
DI. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN
DIII. ANEXOS A LA DOCUMENTACIÓN DE ORDENACIÓN



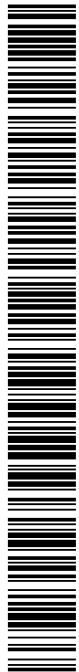
MODIFICACIÓN MENOR DE LAS NNSS DE MOGÁN EN LA PROLONGACIÓN SUR DE LA CALLE DRAGO

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

TOMO II. DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN • TII.DI. MEMORIA JUSTIFICATIVA

**ÍNDICE**

DI. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN	2
CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN	2
1. DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL Y CONTENIDO.....	2
1.1 DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL	2
1.2 CONTENIDO	2
1.3 INFORMACIÓN RELATIVA A LA CARTOGRAFÍA EMPLEADA.....	2
2. RESULTADO DEL TRÁMITE DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA Y CONSULTA A LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS DEL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO SIMPLIFICADO SOBRE LA MODIFICACIÓN MENOR DE LAS NNSS DE MOGÁN EN LA PROLONGACIÓN SUR DE LA CALLE EL DRAGO.....	3
2.1 RESUMEN DE LAS SUGERENCIAS DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA.....	5
2.2 RESUMEN DE LAS CONSULTAS A LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS	5
2.2.1 Administración General del Estado.....	6
2.2.2 Administración Autonómica y Local.....	7
2.3 RESUMEN DE LAS CONSULTAS A OTRAS ENTIDADES AFECTADAS	9
2.4 CONSIDERACIÓN DE LAS CONSULTAS E INFORMES SECTORIALES AL DOCUMENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA	9
CAPÍTULO II. OBJETO, ALCANCE Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN MENOR.....	10
3. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN MENOR	10
3.1 PLAN DE MOVILIDAD URBANA SOSTENIBLE DE MOGÁN 2019	10
3.2 GESTIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO	12
4. JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO DE LA MODIFICACIÓN MENOR.....	12
CAPÍTULO III. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN.....	13
CAPÍTULO IV. ORDENACIÓN.....	14
5. PROPUESTA VIARIA	14
6. ALTERNATIVAS.....	14
6.1 VALORACIÓN COMPARATIVA DE LAS ALTERNATIVAS	17
6.1.1 Valoración ambiental de las Alternativas.....	17
6.1.2 Valoración técnica de las Alternativas.....	21
6.2 ALTERNATIVA MÁS FAVORABLE	22
7. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PROPUESTAS	22
7.1 DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	22
7.2 DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA	23
7.2.1 Ordenanza Provisional Zona Libre.....	23
7.2.2 Parámetros de ordenación del SUNOR P-5.1	25
7.2.3 Parámetros de ordenación del SUOR P-5.2.....	26
7.3 REGULACIÓN Y PROPUESTA DEL TRAZADO VIARIO	26
8. SISTEMA DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN	29
9. CAMBIOS EFECTUADOS EN LA ORDENACIÓN CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO VIGENTE	29
DII. PLANOS DE ORDENACIÓN	31
DIII. ANEXOS A LA DOCUMENTACIÓN DE ORDENACIÓN.....	32
ANEXO I. SÍNTESIS DE LA MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN.....	32



G006754aa936020863c07e516e030a18L

MODIFICACIÓN MENOR DELASNNSS DE MOGÁN EN LA PROLONGACIÓN SUR DE LA CALLE DRAGO

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

TOMO II. DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN • TII.DI. MEMORIA JUSTIFICATIVA

**DI. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN****CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN****1. DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL Y CONTENIDO****1.1 DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL**

El presente documento forma parte de la documentación correspondiente a la fase de Aprobación Inicial de la *Modificación Menor¹ de las Normas Subsidiarias² de Mogán en la prolongación sur de la calle Drago.*

Tal como se establece en el artículo 144.3 de la Ley 4/2017 del Suelo y los Espacios Naturales de Canarias, así como en el Artículo 22. del *Decreto 181/2018 por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias*, en el documento de Aprobación Inicial se seleccionarán aquellas alternativas que resulten más equilibradas desde la perspectiva del desarrollo sostenible, previa ponderación de los aspectos económicos, sociales, territoriales y ambientales.

1.2 CONTENIDO

El artículo 140 de la Ley 4/2017 del Suelo y de Los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, y los artículos 58 y siguientes del Decreto 181/2018 por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias, recogen los contenidos que con carácter general deben tenerse en cuenta en los instrumentos de ordenación urbanística. De conformidad con tales preceptos, el presente documento de Aprobación Inicial consta del siguiente contenido documental:

- TOMO I.- DOCUMENTO DE INFORMACIÓN:
 - DI.- MEMORIA INFORMATIVA
 - DII.- PLANOS DE INFORMACIÓN
 - DIII.- ANEXO: ANÁLISIS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA
- TOMO II.- DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN
 - **DI.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN**
 - DII.- PLANOS DE ORDENACIÓN
 - DIII.- NORMATIVA
 - DIV.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
 - **DV.- ANEXOS**
 - **SÍNTESIS DE LA MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN**

El presente documento se corresponde con el Documento I del Tomo II, *MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN*, conteniendo los aspectos recogidos en el artículo 61 del citado reglamento, adecuados al alcance del documento de Aprobación Inicial de una MM como la que nos ocupa.

1.3 INFORMACIÓN RELATIVA A LA CARTOGRAFÍA EMPLEADA.

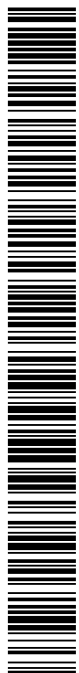
La planimetría incluida en el presente documento se ha desarrollado a partir de la siguiente información cartográfica:

Vuelo fotogramétrico de alta resolución

- Sistema de coordenadas:
- WGS 84 UTM Zone 28N (EPSG:32628)
 - Datum: Red Geodésica de Canarias 1995
 - Unidades: Meter
- Cartografía base:
- Vuelo fotogramétrico con dron resolución \pm 3 cm, fecha: 15/01/2020
 - Camera model FC6310R (8.8mm); Resol. 5472 x 3648; Focal Length 8.8 mm;

¹ En adelante *MM*.

² En adelante *NNSS*.



G006754aa93602083c07e516e030a18L

MODIFICACIÓN MENOR DELASNNSS DE MOGÁN EN LA PROLONGACIÓN SUR DE LA CALLE DRAGO

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

TOMO II. DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN • TII.DI. MEMORIA JUSTIFICATIVA



- Pixel Size 2.41x2.41 µm
- Procedencia: BigM Civil Engineers

Ortofoto base:

- Vuelo fotogramétrico con dron, fecha: 15/01/2020
- Camera model FC6310R (8.8mm); Resol. 5472 x 3648; Focal Lenght 8.8 mm;
- Pixel Size 2.41x2.41 µm
- Procedencia: BigM Civil Engineers

Cartografía integrada de GRAFCAN (año 2016)

- Sistema de coordenadas:
- REGCAN95 UTM Zone 28N
 - Datum: Red Geodésica de Canarias 1995
 - Unidades: Meter

Cartografía base:

- Cartografía de GRAFCAN integrada año 2016 escalas 1/1000 y 1/5000
- Procedencia: Servicio WMS de IDECanarias

Ortofotos de GRAFCAN (año 2016)

- Sistema de coordenadas:
- REGCAN95 UTM Zone 28N
 - Datum: Red Geodésica de Canarias 1995
 - Unidades: Meter

Ortofoto base:

- Ortofotos de GRAFCAN año 2016
- Procedencia: Servicio WMS de IDECanarias
- GRAFCAN con varias fotos

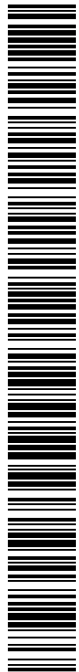
2. RESULTADO DEL TRÁMITE DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA Y CONSULTA A LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS DEL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO SIMPLIFICADO SOBRE LA MODIFICACIÓN MENOR DE LAS NNSS DE MOGÁN EN LA PROLONGACIÓN SUR DE LA CALLE EL DRAGO.

El Informe Ambiental Estratégico Simplificado sobre la Modificación Menor de las NNSS de Mogán en la prolongación sur de la calle El Drago fue aprobado en sesión celebrada el 11 de diciembre de 2020 de la Comisión de Evaluación Ambiental Estratégica de Planes del Ilustre Ayuntamiento de Mogán, y sometido a consultas de las Administraciones Publicas afectadas y de las personas interesadas por plazo de cuarenta y cinco días hábiles, contados a partir del día siguiente al de la publicación del último de los anuncios.

Se sometió a información pública el Documento Ambiental Estratégico y el documento borrador de la Modificación, en el diario Canarias 7 (del día 11/08/2020), en el Boletín Oficial de la Provincia (número 98, del 14/08/2020), en el Boletín Oficial de Canarias (número 170, del 24/08/2020), así como en la sede electrónica de la página web del Ayuntamiento de Mogán.

De tal forma el Ayuntamiento de Mogán remite dicho informe a las Administraciones que a continuación se enumeran:

ADMINISTRACIÓN	FECHA DE RECEPCIÓN INFORME	
	EN PLAZO	FUERA DE PLAZO
1.- Cabildo Insular Gran Canaria	Área de Planeamiento	
	Área de Carreteras	
	Área de Patrimonio Histórico	
	Consejo Insular de Aguas de G.C.	
2.- Federación Canaria de Municipios		



G006754aa936020863c07e516e030a18L

MODIFICACIÓN MENOR DELASNNSS DE MOGÁN EN LA PROLONGACIÓN SUR DE LA CALLE DRAGO

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

TOMO II. DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN • TII.DI. MEMORIA JUSTIFICATIVA



ADMINISTRACIÓN	FECHA DE RECEPCIÓN INFORME	
	EN PLAZO	FUERA DE PLAZO
3- Ayuntamiento de Mogán	27/11/2020	
4.- Ayuntamiento de la Aldea de San Nicolás		
5.- Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana		
6.- Ayuntamiento de Tejeda		
7.- Consejería de Transición Ecológica, lucha contra el Cambio Climático y Planificación Territorial	DG contra el Cambio Climático y Medio Ambiente	
	DG Planificación Territorial, Transición Ecológica y Aguas	17/02/2021
	DG Energía	
8.- Consejería de Administraciones Públicas, Justicia y Seguridad	DG Seguridad y Emergencias	
	DG Telecomunicaciones y Nuevas Tecnologías	
9.- Consejería de Agricultura, Ganadería y Pesca	DG Agricultura	
	DG Ganadería	
	DG de Pesca	
10.- Consejería de Hacienda, Presupuestos y Asuntos Europeos	Instituto Canario de Estadística	
	DG de Patrimonio y Contratación	
11.- Consejería de Turismo, Industria y Comercio	14/10/2020	
12.- Consejería de Economía, Conocimiento y Empleo		
13.- Consejería de Obras Públicas, Transporte y Vivienda	DG Infraestructura Viaria	
	Secretaría General Técnica de Obras Publicas	
	Instituto Canario de la Vivienda	
14.- Consejería de Educación, Universidades, Cultura y Deportes (Viceconsejería de Cultura y Patrimonio Cultural)		
15.- Consejería de Sanidad		
16.- Consejería de derechos Sociales, Igualdad, Diversidad y Juventud		
17.- Ministerio para la Transición Ecológica	DG de Aguas	
	DG Biodiversidad y Calidad Ambienta: Subdirección General de Evaluación Ambiental y de Biodiversidad y Medio Ambiente	
	DG sostenibilidad de la Costa y el Mar	26/1/2021
	Oficina Española del Cambio Climático	



G006754aa936020863c07e516e030a18L

MODIFICACIÓN MENOR DELASNNSS DE MOGÁN EN LA PROLONGACIÓN SUR DE LA CALLE DRAGO

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

TOMO II. DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN • TII.DI. MEMORIA JUSTIFICATIVA



ADMINISTRACIÓN	FECHA DE RECEPCIÓN INFORME	
	EN PLAZO	FUERA DE PLAZO
18.- Ministerio de Economía y Empresa		
19.- Ministerio de Industria, Comercio y Turismo		
20.- Ministerio de Hacienda		
21.- Ministerio de Fomento	DG Aviación Civil	
	SG de Infraestructuras	10/09/2020
	Ente Público de Puertos del Estado	
	SG de Vivienda	
	DG Instituto Geográfico Nacional	10/09/2020
22.- Ministerio del Interior (DG de Protección Civil y Emergencias)		
23.- Ministerio de defensa (Subdelegación de Defensa en Las Palmas)	10/12/2020	
24.- Ministerio de Ciencia, Innovación y Universidades		
25.- Ministerio de Sanidad, Consumo y Bienestar Social		
26. Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (Subdirección General de Aeropuertos y Navegación Aérea)		21/1/2021

OTRAS ENTIDADES AFECTADAS	FECHA DE RECEPCIÓN INFORME	
	EN PLAZO	FUERA DE PLAZO
27.- Ben Magec Ecologistas en Acción		
28.- WWF/Adena		
29.- Unión General de Trabajadores		
30.- Comisiones Obreras		
31.- Confederación Española de Organizaciones Empresariales		

2.1 RESUMEN DE LAS SUGERENCIAS DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Del trámite de información pública no se presentaron sugerencias realizada por los ciudadanos.

2.2 RESUMEN DE LAS CONSULTAS A LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

Durante el periodo de participación ciudadana y consulta a las Administraciones del documento ambiental estratégico y el borrador de la modificación menor de las NNSS, fueron consultadas un total de treinta (30) Administraciones y Entidades; de entre las cuales, diez (10) eran Administraciones Generales del Estado, diez (10) eran Administraciones Autonómicas, una (1) Administración Insular, cinco (5) Administraciones Locales y cinco (5) otras entidades



G006754aa93602083c07e516e030a18L

MODIFICACIÓN MENOR DELASNNSS DE MOGÁN EN LA PROLONGACIÓN SUR DE LA CALLE DRAGO

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

TOMO II. DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN • TII.DI. MEMORIA JUSTIFICATIVA



Del trámite de consulta fueron emitidos cinco (5) informes dentro del plazo y otros dos informes (2) fuera de plazo de diferentes organismos oficiales afectados por las determinaciones de la modificación de las NNSS. A continuación se recogen los informes recibidos.

2.2.1 Administración General del Estado

N	ADMINISTRACION GENERAL DEL ESTADO	FECHA
1	Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana. Subsecretaría. Dirección General del Instituto Geográfico Nacional	09/09/2020
2	Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana. Secretaría de Estado de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana. Secretaria General de Infraestructura. Dirección General de Planificación y Evaluación de la Red Ferroviaria.	10/09/2020
3	Ministerio de Defensa-Subdelegación de Defensa en Las Palmas.	09/12/2020
4	Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (Subdirección General de Aeropuertos y Navegación Aérea)	21/1/2021 *
5	Ministerio para la Transición Ecológica. DG sostenibilidad de la Costa y el Mar	26/1/2021 *

* Informe presentado fuera de plazo.

2.2.1.1 Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana. Subsecretaría. Dirección General del Instituto Geográfico Nacional

Informe presentado por el Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana. Subsecretaría. Dirección General del Instituto Geográfico Nacional, con registro de entrada del 9 de septiembre de 2020.

El Ministerio expone que una vez analizada la documentación, se informa que no se contempla ninguna acción relativa a sus competencias, por lo que no se aportan observaciones al respecto.

2.2.1.2 Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana. Secretaría de Estado de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana. Secretaria General de Infraestructura. Dirección General de Planificación y Evaluación de la Red Ferroviaria.

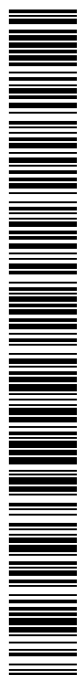
Con fecha 10 de septiembre de 2020 se presenta en el registro general del Ayuntamiento de Mogán, informe del Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana. Secretaría de Estado de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana. Secretaria General de Infraestructura. Dirección General de Planificación y Evaluación de la Red Ferroviaria.

El Ministerio expone que en contestación a la consulta interesada en relación a la Modificación Menor de las NNSS de la prolongación sur de la calle El Drago, se informa que ante la inexistencia en la isla de infraestructuras ferroviarias de la red ferroviaria de interés general, no procede formular observaciones sobre el asunto.

2.2.1.3 Ministerio de Defensa-Subdelegación de Defensa en Las Palmas

Con fecha 09 de diciembre de 2020 se presenta en el registro general del Ayuntamiento de Mogán, informe del Ministerio de Defensa-Subdelegación de Defensa en Las Palmas.

El Ministerio expone que una vez efectuado el análisis de los órganos técnicos correspondientes sobre la incidencia del instrumento de carácter medioambiental recibido en el dominio público militar así como, en general, en los intereses de la Defensa Nacional como servicio público de competencia exclusivamente estatal, de acuerdo con las competencias asignadas a la Dirección General de Infraestructuras y a fin de evacuar el trámite previsto en la ley, se emite informe favorable.



G006754aa936020863c07e516e030a18L

MODIFICACIÓN MENOR DELASNNSS DE MOGÁN EN LA PROLONGACIÓN SUR DE LA CALLE DRAGO

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

TOMO II. DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN • TII.DI. MEMORIA JUSTIFICATIVA



2.2.1.4 Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (Subdirección General de Aeropuertos y Navegación Aérea)

Con fecha 21 de enero del 2021 se presenta en el registro general del Ayuntamiento de Mogán y fuera de plazo, informe del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana-Subdirección General de Aeropuertos y Navegación Aérea.

Manifiesta que no tienen pronunciamientos que realizar en relación con el trámite medioambiental de la modificación menor de las NNSS.

2.2.1.5 Ministerio para la Transición Ecológica. DG sostenibilidad de la Costa y el Mar

Con fecha 26/1/2021 se presenta por registro entrada general del Ayuntamiento General de Mogán y fuera de plazo, informe del Ministerio para la Transición Ecológica-DG sostenibilidad de la Costa y el Mar.

Por parte de la DG de Sostenibilidad de la Costa y el Mar se relazan las siguientes consideraciones y observaciones:

a) Deberá aportarse documentación gráfica a escala adecuada en la que en todos los Planos deberán dibujarse las líneas de ribera del mar, deslinde del dominio público marítimo-terrestre, servidumbre de tránsito, protección, acceso al mar y zona de influencia, a efectos de poder valorar la afección de la propuesta en la normativa de Costas.

b) Trasladas de manera aproximada las líneas del deslinde, se observa que el ámbito objeto de Modificación Menor se encontraría fuera de las determinaciones de la Ley de Costas. No obstante, se reitera la necesidad de presentar la documentación conforme a lo regulado en la normativa de Costas con el fin de verificar este extremo.

c) Si como consecuencia de la aplicación de dicho Plan, en un futuro se derivase la necesidad de ejecución de obras en el medio marino, se recuerda que será necesario solicitar el correspondiente informe de compatibilidad con la Estrategia Marina de la

Demarcación Canaria. Para la solicitud de este informe se atenderá lo dispuesto en el Real Decreto 79/2019, de 22 de febrero, por el que se regula el informe de compatibilidad y se establecen los criterios de compatibilidad con las estrategias marinas.

Y terminan exponiendo, que el informe se emite sin perjuicio de la necesidad de solicitud del informe previsto en los artículos 112.a) y 117.1 de la Ley de Costas, previamente a la aprobación inicial de la Modificación Menor NNSS y correspondiente Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada; para el establecimiento de las condiciones urbanísticas que vengán a posibilitar la materialización de la prolongación sur de la Calle Drago hasta su entronque con la Avenida de la Constitución en Mogán.

2.2.2 Administración Autonómica y Local

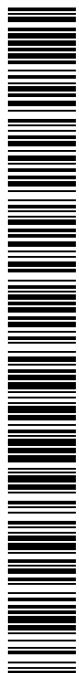
N	ADMINISTRACION AUTONOMICA Y LOCAL	FECHA
1	Consejería de Turismo, Industria y Comercio. Dirección General de Infraestructura Turística.	13/10/2020
2	Ayuntamiento de Mogán. Negociado de Planeamiento	05/11/2020
3	Consejería de Transición Ecológica, Cambio Climático y Planificación Territorial. Dirección General de Planificación Territorial, Transición Ecológica y Aguas.	17/02/2021 *

* Informe presentado fuera de plazo.

2.2.2.1 Consejería de Turismo, Industria y Comercio. Dirección General de Infraestructura Turística

La Consejería de Turismo, Industria y Comercio, emite informe a través de la DG de Infraestructura Turística, con fecha de entrada en el registro general del Ayuntamiento de Mogán de 13 de octubre de 2020.

Manifiesta que en base al contenido y objeto de la Modificación Menor, no se observa ninguna relación entre la finalidad del documento urbanístico y las competencias de la Dirección General.



G006754aa93602083c07e516e030a18L

MODIFICACIÓN MENOR DELASNNSS DE MOGÁN EN LA PROLONGACIÓN SUR DE LA CALLE DRAGO

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

TOMO II. DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN • TII.DI. MEMORIA JUSTIFICATIVA



2.2.2.2 Ayuntamiento de Mogán. Negociado de Planeamiento

El Ayuntamiento de Mogán a través del Negociado de Planeamiento, emite informe de fecha 5 de noviembre de 2020.

Se informa que no se realiza observación alguna al documento ambiental de la modificación menor de las NNSS a razón de la documentación sometida a trámite de consulta a las Administraciones Publicas afectadas, y se expresa por el encargado de informar que en su opinión, la Alternativa 1 que se plantea es, desde el punto de vista meramente técnico, la que resulta más favorable a los efectos de lo pretendido.

2.2.2.3 Consejería de Transición Ecológica, Cambio Climático y Planificación Territorial. Dirección General de Planificación Territorial, Transición Ecológica y Aguas.

Con fecha 15 de febrero de 2021 se emite informe por la Dirección General de Planificación Territorial, Transición Ecológica y Aguas, con registro de entrada en el Registro General del Ayuntamiento de Mogán con fecha 17 de febrero de 2021.

Informe que manifiesta lo siguiente:

- Por tratarse de un Suelo Apto para Urbanizar (S.A.U.-P5), contando el municipio con Normas Subsidiarias y en aplicación de la Disposición adicional 15ª de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, deberá confirmarse si el sector cuenta con plan parcial ordenado aprobado, o en el caso de no contar con él, si es por causa imputable a la persona promotora. En caso contrario, se entiende que el suelo se encuentra suspendido no pudiendo tramitarse la modificación y con ello la aprobación del informe ambiental estratégico.

- Por otro lado, ateniendo al artículo 107.2 del Reglamento de Planeamiento de Canarias aprobado por Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, se debería justificar si el objeto de la modificación menor es la renovación de un sistema general existente o se trata de la alteración (o creación) de un elemento estructural. En cuyo caso se trataría de una modificación sustancial, por sería objeto de una evaluación ambiental estratégica ordinaria.

Las consideraciones del documento de Modificación Menor de las NNSS de Mogán respecto a los aspectos objeto del informe son las siguientes:

EN LO RELATIVO A LO QUE SE ARGUMENTA DE LA DISPOSICIÓN ADICIONAL DECIMOQUINTA

Si bien es cierto que las vigentes NNSS son un instrumento de ordenación urbanística no adaptado a las determinaciones del derogado Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, y que el Polígono 5 - Mogán casco -, de suelo apto para urbanizar de las NNSS, no cuenta con plan parcial de ordenación, bien es cierto también que en modo alguno es el objeto de la modificación menor que se viene tramitando, el desarrollar los aprovechamientos lucrativos residenciales brutos asignados a dicho Polígono.

Es la única finalidad de la presente modificación menor, de exclusivo interés e iniciativa municipal, el establecer las condiciones urbanísticas necesarias para la futura consecución de la prolongación sur de la Calle Drago de Mogán casco, hasta su entronque con la Avenida de la Constitución, todo ello ante las necesidades que se pusieron de manifiesto desde la Concejalía de Tráfico y Transportes del Ayuntamiento de Mogán, con fecha de 16 de mayo de 2017. Así, únicamente para la consecución de tal fin, lo que se propone es dividir el primigenio Polígono 5 en otros dos completamente diferenciados. Uno primero, de menor superficie, a clasificar y categorizar como *Suelo Urbanizable Ordenado (SUOR)*, en donde se concreta la actuación municipal a llevar a cabo; y uno segundo, de mayor superficie, a clasificar y categorizar como *Suelo Urbanizable No Ordenado (SUNOR)*, en donde se mantendrían los aprovechamientos brutos asignados al Polígono 5 original, los mismos en la debida proporción a razón del decremento de superficie que se produce.

Es por todo lo anterior que se entienda salvaguardada la suspensión a la que se refiere el punto primero de la Disposición Adicional Decimoquinta de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, al no propiciar esta modificación menor, en modo alguno, el desarrollo de los aprovechamientos lucrativos residenciales brutos asignados inicialmente al Polígono 5, los cuales quedan asignados y en suspenso, además de disminuidos en la proporción correspondiente, al nuevo polígono resultante que se clasificaría y categorizaría como SUNOR.



G006754aa93602083c07e516e030a18L

MODIFICACIÓN MENOR DELASNNSS DE MOGÁN EN LA PROLONGACIÓN SUR DE LA CALLE DRAGO

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

TOMO II. DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN • TII.DI. MEMORIA JUSTIFICATIVA

**EN RELACIÓN A LO QUE SE INDICA DEL CARÁCTER DE SISTEMA GENERAL DE LA PROLONGACIÓN DE LA CALLE DRAGO Y LA TRAMITACIÓN COMO MODIFICACIÓN SUSTANCIAL**

Se debe insistir diciendo que la actuación que se pretende, exclusivamente trata de la prolongación Sur de la calle Drago de Mogán casco, la cual hoy en día finaliza en fondo de saco, hasta su entronque con la Avenida de la Constitución, ante las necesidades que se pusieron de manifiesto desde la *Concejalía de Tráfico y Transportes* del Ayuntamiento de Mogán, con fecha de 16 de mayo de 2.017, con el único objeto de propiciar, ante los diversos problemas existentes, un tráfico más fluido en el interior de Mogán casco.

A este respecto se debe indicar que mediante la prolongación propuesta para la Calle Drago, vía exclusiva de servicio urbano, la misma no dispone ni podría llegar a disponer en un futuro, en modo alguno, de la consideración legal de carretera de circunvalación de atender a lo dispuesto en el *Reglamento de Carreteras de Canarias, aprobado por Decreto 131/1995, de 11 de mayo (B.O.C. 109, de 21/8/1995)*. A mayor abundamiento de lo anterior, ni tan siquiera adoptaría la Calle Drago tal apariencia debido a su falta de continuidad, lo que imposibilita su entronque con la GC-200 a través del sector Norte de Mogán casco. Sin menoscabo de todo lo hasta aquí dicho, se cree oportuno añadir, por significativo, que la *Consejería de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climático y Planificación Territorial del Gobierno de Canarias*, viene tramitando, a instancias de la *Dirección General de Infraestructura Viaria*, de la *Consejería de Obras Públicas y Transportes*, así mismo del *Gobierno de Canarias*, su expediente número 2019/23627, relativo a la *SUSPENSIÓN DEL PLANEAMIENTO, AL AMPARO DEL ARTÍCULO 168 DE LA LEY 4/2017, DE 13 DE JULIO, PARA LA EJECUCIÓN DE LA VARIANTE GC-200 A SU PASO POR EL CASCO DE MOGÁN*, circunvalación esta al casco de Mogán, a ejecutarse en la ladera opuesta del Barranco de Mogán, la situada en el lado de poniente, la cual, toda vez materializada, formará parte de la red viaria de carácter insular, que no municipal.

Por último decir, que si bien se entiende que dispondría de la consideración de sistema general la red viaria municipal, en su conjunto, en la que se integraría la Calle Drago y su prolongación, no así dispondría ésta de tal consideración por sí misma, como hecho aislado. Sin menoscabo de lo anterior, la red viaria municipal, constituye en su conjunto un sistema general de naturaleza municipal, y que por lo tanto no dispondría, en modo alguno, del carácter de sistema general o de equipamiento estructurante insular a los que se refieren los artículos 163.1.c) de la *Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias* y 107.2 del *Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias*, para ser causa la presente de una modificación sustancial de las NNSS.

Propuesta de Resolución: No se tiene en cuenta por los motivos expuestos.

2.3 RESUMEN DE LAS CONSULTAS A OTRAS ENTIDADES AFECTADAS

Durante el plazo de participación ciudadana y consulta pública no se ha presentado sugerencia alguna.

2.4 CONSIDERACIÓN DE LAS CONSULTAS E INFORMES SECTORIALES AL DOCUMENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

En base al resultado de las consultas e informes emitidos por las diferentes administraciones, particulares y entidades, en el documento ambiental estratégico y de la Modificación Menor de las Normas Subsidiarias en la Calle Drago, no se introduce modificación alguna al modelo de ordenación propuesto.



G006754aa93602083c07e516e030a18L

MODIFICACIÓN MENOR DELASNNSS DE MOGÁN EN LA PROLONGACIÓN SUR DE LA CALLE DRAGO

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

TOMO II. DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN • TII.DI. MEMORIA JUSTIFICATIVA

**CAPÍTULO II. OBJETO, ALCANCE Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN MENOR**

El objeto de la presente Modificación Menor es dotar a la zona alta del pueblo de un acceso directo desde la calle Av. De la Constitución y la calle El Drago, con el fin de mejorar el tráfico de vehículos en el casco de Mogán.

El ámbito de ordenación de la esta MM es el Suelo Apto para Urbanizar P-5 de las vigentes Normas Subsidiarias de Mogán³, y parte del Suelo Urbano del casco de Mogán, situado a la entrada del núcleo urbano, y donde se sitúa el punto de conexión con la GC-200 en su extremo sur.

Las alteraciones propuestas afectan a la delimitación del SAU P-5, a la clasificación y categorización de los suelos excluidos de la vigente delimitación del SAU P-5, a la clasificación, categorización, calificación y ordenación pormenorizada del Suelo Urbano afectado, y al trazado de la red viaria.

3. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN MENOR

Con fecha del 16 de mayo de 2017 el Concejal Delegado en materias de Tráfico y Transporte del Ayuntamiento de Mogán eleva la propuesta del responsable técnico de la unidad de Transporte y Tráfico en la cual se expone la necesidad de enlazar la Av. de La Constitución con la calle El Drago, en el casco de Mogán.

Dicha propuesta se fundamenta principalmente en el aumento de la actividad en la Av. de La Constitución, hoy en día conformada por aceras y calzada de escaso ancho, doble sentido de circulación y con estacionamiento a ambos márgenes, demanda la necesidad de actuación en la vía.

En el casco urbano de Mogán se reconocen ciertos problemas y carencias de movilidad, accesibilidad y funcionalidad en el diseño urbano, ya apuntados en el Plan de Movilidad Urbana Sostenible⁴ de Mogán, aprobado en el año 2019

3.1 PLAN DE MOVILIDAD URBANA SOSTENIBLE DE MOGÁN 2019

En 2019 el municipio de Mogán aprobó su Plan de Movilidad Urbana Sostenible⁵. El PMUS analizaba la movilidad el conjunto del municipio, poniendo de manifiesto la problemática existente en distintos puntos del mismo, y proponiendo soluciones.

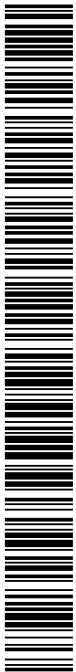
En el área concreta objeto de la presente modificación, el PMUS señala la necesidad de disminuir el tráfico de la GC-200 en el tramo que atraviesa el casco de Mogán, proponiendo nuevas conexiones que puedan asumir parte del tráfico actual.

En consecuencia, desde el PMUS se proponen una serie de intervenciones para dar solución a los distintos problemas de la red viaria del municipio. En el caso de Mogán Casco, propone lo siguiente:

³En adelante NNSS.

⁴En adelante PMUS.

⁵En adelante PMUS.



G006754aa93602083c07e516e030a18L

MODIFICACIÓN MENOR DELASNNSS DE MOGÁN EN LA PROLONGACIÓN SUR DE LA CALLE DRAGO

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

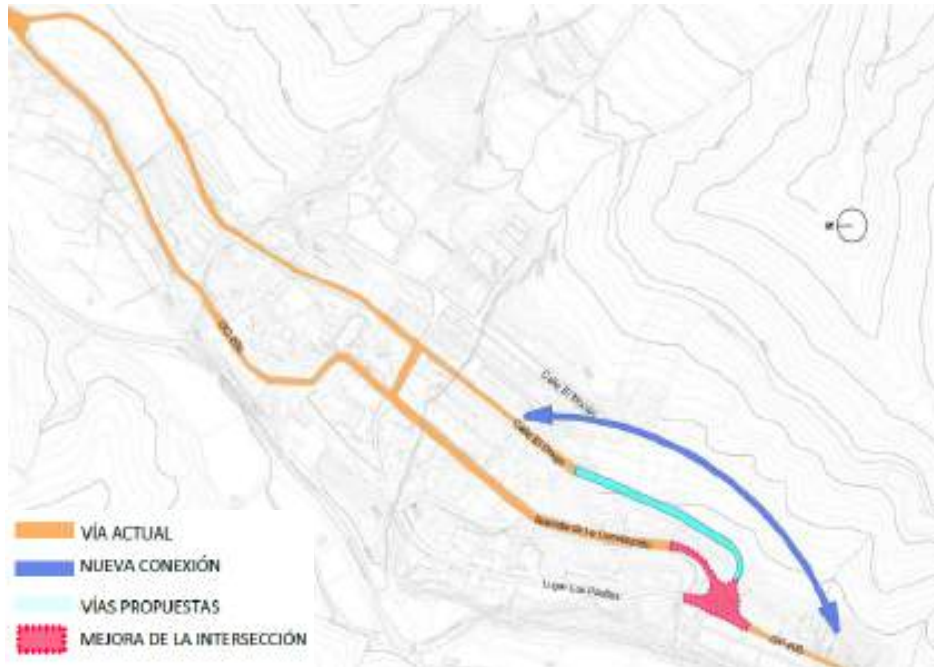
TOMO II. DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN • TII.DI. MEMORIA JUSTIFICATIVA



PROYECTOS DE OBRAS DE INICIATIVA MUNICIPAL				
ZONA: TÉRMINO MUNICIPAL DE MOGÁN INDICADOR ESTRUCTURAL DE INICIATIVA MUNICIPAL				
PROYECTO	TIPO	UBICACIÓN	ACTUACIÓN	PLAZO
PS1.1	Nueva Construcción	GC-040 Viento del Oeste-Playa Tauro	Mejora de conexión del acceso a Playa de Tauro con una intersección Ortogonal.	1º TRIMESTRE 2022/2023
PS1.2	Nueva Construcción	Mogán Casco	Continuar Calle Drago (GC-300 Sur) desde la conexión de la actual intersección con "T" en la Calle Inagua con GC-300 hasta una intersección ortogonal. Conectar Calle Drago (GC-300 Norte) Adaptando a la nueva vía de circulación.	1º TRIMESTRE 2022/2023
PS1.3	Nueva Construcción	Mogán Casco	Reforma de la GC-100 a su paso por el barrio urbano del Casco de Mogán, para eliminar las travesías de paso por la vía pública y evitando así la alta incidencia de accidentes, o involucrando vehículos peatonales.	1º TRIMESTRE 2022/2023
PS1.4	Accesibilidad-Asociación	GC-500*	Mejora de la accesibilidad de la GC-500 en el barrio de San Vicente para conectar con la vía pública y mejorar las condiciones de vía urbana que conlleva con malos de mantenimiento, empobrecimiento de aceras y deterioro de sus edificios.	1º TRIMESTRE 2022/2023
PS1.5	Accesibilidad-Asociación	GC-300	Mejora de las travesías urbanas de tránsito de personas, al menos en una de sus extremos, desde elementos reducidos de anchura como puentes de personas elevadas, señalización adecuada que indiquen el paso urbano a los transeúntes y vehículos.	1º TRIMESTRE 2022/2023
PS1.6	Nueva Construcción	GC-3 Arguaguay	Conexión con GC-3 entre Arguaguay y Playa de Pineda.	1º TRIMESTRE 2022/2023
PS1.7	Asociación	GC-508 Tauro-Playa de Mogán	habilitar tramo GC-508 entre Tauro y Playa de Mogán, para mejorar movilidad y accesibilidad.	1º TRIMESTRE 2022/2023
PS1.8	Nueva Construcción	Playa de Mogán	Nueva Intersección y Acceso en la parte superior de la GC-490, con prolongación hasta la Av. Los Mares, con un Vial bidireccional con espacio para los medios de transporte.	1º TRIMESTRE 2022/2023
PS1.9	Asociación	Playa de Mogán	Ampliación de la vía pública entre GC-300, GC-500 y Av. Los Mares (GC-170).	1º TRIMESTRE 2022/2023
PS1.10	Nueva Construcción	GC-3 Arguaguay	Reconstrucción de la vía pública hasta Calle Alcañal y San Sebastián, para mejorar el tráfico que entra en Arguaguay y dar más accesibilidad a la zona de Arguaguay por la GC-300.	1º TRIMESTRE 2022/2023

Plan de Movilidad Urbana Sostenible de Mogán 2019.

Para el núcleo de Mogán Casco, el PMUS, además de una nueva vía de circunvalación al núcleo urbano de Mogán, propone una nueva conexión con el norte del núcleo a través de la Calle Drago.



Representación gráfica de las propuestas del PMUS para Mogán Casco.
Elaboración propia.



G006754aa93602083c07e516e030a18L

MODIFICACIÓN MENOR DELASNNSS DE MOGÁN EN LA PROLONGACIÓN SUR DE LA CALLE DRAGO

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

TOMO II. DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN • TII.DI. MEMORIA JUSTIFICATIVA



La materialización de esta vía, según la ordenación vigente de las NNSS, estaría ligada al desarrollo del sector de SAU P-5. El trazado de la vía debe establecerlo el Plan Parcial que desarrolle el SAU, y el posterior Proyecto de urbanización que habilitaría la ejecución de la misma.

El SAU P-5 tiene una dimensión de 3,96 Ha. Se trata de un suelo de una gran dimensión, lo que añade complejidad a su desarrollo. La previsión de desarrollo de este SAU no se encuentra en consonancia con la necesidad de hacer realidad esta nueva conexión.

Por ello, se ha considerado la oportunidad de alterar el planeamiento vigente con el objeto de que la modificación propuesta habilite la ejecución por parte del ayuntamiento de la conexión de la Calle Drago con la GC-200, en su encuentro con el casco urbano de Mogán, mediante el sistema de ejecución pública de Expropiación.

3.2 GESTIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO

Una vez detectada la necesidad de dar solución al problema de movilidad que se genera en la GC-200 a su paso por el núcleo de Mogán Casco, la Administración Local se propone llevar a cabo la intervención necesaria en el plazo más breve posible. Para ello, la propia Administración debe presentarse como promotora de las actuaciones urbanísticas precisas.

La ordenación vigente incluye los terrenos susceptibles de albergar el nuevo viario dentro del Suelo Apto para Urbanizar SAU P-5. Este Suelo Apto para Urbanizar no cuenta con ordenación pormenorizada. En consecuencia, el proceso que tendría que llevarse a cabo para culminar, entre otros, con la ejecución del viario propuesto requeriría del desarrollo de la Ordenación Pormenorizada de la totalidad del sector, no solo del suelo necesario para la implantación del viario.

El interés general y la urgencia de la actuación, así como la escasa dimensión del suelo afectado, aconsejan la intervención de la Administración como promotor de la misma, para lo cual se obtiene el suelo necesario mediante expropiación.

El resto del suelo perteneciente al SAU P-5 mantiene su clasificación como SAU, correspondiendo su desarrollo a la iniciativa privada.

En conclusión, se plantea la presente alteración de planeamiento con el objeto de establecer las determinaciones urbanísticas que permitan a la Administración Local llevar a cabo la intervención pretendida en el menor plazo procedimental posible.

4. JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO DE LA MODIFICACIÓN MENOR

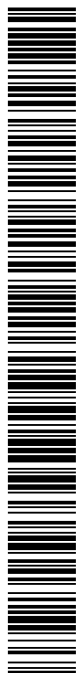
Para cada ámbito o sector o, en su caso, unidad de actuación, el planeamiento que contenga su delimitación deberá optar expresamente entre los sistemas de ejecución privada y pública para el desarrollo de la actividad de ejecución, especificando, además, y solo cuando opte por los segundos, el concreto sistema elegido.

La elección por el planeamiento entre el sistema de ejecución público o ejecución privada deberá estar motivada. En suelo urbano no consolidado y urbanizable se tendrá preferencia por los sistemas de ejecución privada, sin perjuicio de la posibilidad de opción por un sistema de ejecución pública cuando razones de interés público así lo justifiquen. Entre los sistemas de ejecución pública tendrá carácter preferente el de cooperación. El sistema de expropiación, que tendrá carácter excepcional, deberá basarse en motivos suficientes de interés público que lo justifiquen.

Dicho lo cual, para conseguir el objetivo de transformar el suelo de la situación de rural a la de urbanizado y crear así, tanto registral como físicamente, las infraestructuras y dotaciones públicas que se regulan en la presente MM, se opta por la elección de un sistema de ejecución público y en concreto por el de expropiación.

El interés público que justifica la elección del sistema de ejecución pública por expropiación de la presente MM, se fundamenta en la urgencia de dar una solución al problema de movilidad existente en el núcleo de Mogán Casco, y la oportunidad de reordenar parte del tejido urbano que ha quedado sin consolidar.

Es necesario establecer la ordenación que habilite a la Administración local como promotor de la ejecución de este nuevo viario, en el menor plazo posible, y sin depender de la iniciativa privada. Para ello se requiere delimitar la reserva de suelo necesaria para este viario, asignándole los parámetros de ordenación y gestión que permita su ejecución material por parte de la administración.



G006754aa93602083c07e516e030a18L

MODIFICACIÓN MENOR DELASNNSS DE MOGÁN EN LA PROLONGACIÓN SUR DE LA CALLE DRAGO

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

TOMO II. DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN • TII.DI. MEMORIA JUSTIFICATIVA



Por otro lado, el borde urbano que forma parte del ámbito de la MM se encuentra sin consolidar, lo cual supone una oportunidad de reordenar urbanísticamente la trama urbana, recualificándola e introduciendo nuevos usos de carácter público que reviertan en beneficio de los ciudadanos.

Otro de los motivos que justifican la elección del sistema de ejecución por expropiación se basa en que se trata de un suelo urbanizable ordenado con delimitación de una unidad actuación en la que el 100% del suelo afectado se destina a la ejecución de sistemas generales, infraestructuras y dotaciones para usos sociales de interés público, por lo que difícilmente podría alcanzarse el cumplimiento de dicho objetivo mediante otro sistema de ejecución dada la dificultad de lograr una equitativa distribución de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, que constituye uno de los principios rectores del urbanismo, de manera que es esta otra de las razones de necesidad que justifican la elección del sistema de expropiación ante la imposibilidad o extrema dificultad de lograr la colaboración de la iniciativa privada, por lo que

En conclusión, esta MM es promovida por la administración local, garantizando el interés público de las intervenciones que propone, que pretenden dar solución a problemáticas de interés general para el conjunto de los ciudadanos del municipio, y en particular para los de Mogán Casco.

CAPÍTULO III. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

El objetivo de esta MM es establecer en las NNSS la reserva de suelo para la ejecución de una nueva conexión de la zona alta del pueblo de Mogán casco con la GC-200 a través de la Calle Drago.

En este marco, se plantean los siguientes objetivos específicos para la presente MM:

- Definir la solución técnica más óptima para resolver la conexión objeto de esta modificación.
- Delimitar el suelo necesario para ejecutar dicha conexión, asignándole la clase y categoría de suelo correspondiente.
- Reordenar urbanísticamente el área afectada por la alteración planteada.
- Establecer la solución más óptima desde el punto de vista de la gestión de la obtención del suelo, para la ejecución de la vía por parte del ayuntamiento.

La ordenación propuesta para la consecución de los objetivos planteados deberá definirse cumpliendo los siguientes criterios:

- Afectar lo mínimo posible al Suelo Urbano delimitado en las NNSS en vigor.
- No afectar en ninguna medida los elementos de patrimonio etnográfico existentes en el área.
- Definir una propuesta de trazado viario técnicamente viable, y coordinada con el proyecto de ampliación de la GC-200.
- Definir una propuesta de trazado viario con la dimensión suficiente para la ejecución de una vía de dos carriles, con la máxima dotación de aparcamientos posible.
- Las áreas colindantes con el Suelo Urbano vigente a lo largo de la Avenida de la Constitución deberán ser reordenadas, asignándoles un nuevo destino dotacional.



G006754aa936020863c07e516e030a18L

MODIFICACIÓN MENOR DELASNNSS DE MOGÁN EN LA PROLONGACIÓN SUR DE LA CALLE DRAGO

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

TOMO II. DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN • TII.DI. MEMORIA JUSTIFICATIVA

**CAPÍTULO IV. ORDENACIÓN**

Las determinaciones de ordenación que se proponen en esta MM derivan de la transformación de los terrenos afectados por el trazado viario objeto de la misma.

En este sentido, se ven afectadas la clasificación y la categorización del suelo, como determinaciones de ordenación estructural; y la calificación del suelo y las alineaciones y rasantes, como determinaciones de ordenación pormenorizada.

El suelo destinado al trazado de la nueva vía propuesta se extrae del Suelo Urbanizable P-5 existente. Este suelo, así como los terrenos situados entre la nueva vía y el suelo urbano actual se clasifican como *Suelo Urbanizable* categorizado como *Ordenado* (SUOR). La delimitación de este SUOR varía según la Alternativa, condicionada por las alternativas planteadas al trazado viario propuesto.

La ordenación pormenorizada de este SUOR propone el trazado de la nueva conexión calificada como red viaria, y el resto de suelos como Zona Libre.

5. PROPUESTA VIARIA

Los terrenos afectados por esta MM configuran un espacio de oportunidad para dar solución a los objetivos a desarrollar por la ordenación propuesta. En lo referente a la red viaria, las soluciones a proponer son las siguientes:

- Sustituir la actual intersección en "T" entre la GC-200 y la Avenida de la Constitución por una intersección giratoria, de acuerdo a lo estipulado en la normativa sectorial especialmente en lo que concierne a las Instrucciones de Carretera 3.1 de Trazado y 5.2 de Drenaje Superficial. Siendo de especial consideración las determinaciones que al efecto se deduzcan de la ley 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias y su reglamento.
- Conexión de la calle El Drago, en su extremo sur, con la GC-200 mediante un nuevo vial de continuidad convirtiéndose así en un eje vertebrador que mejoraría la fluidez del tráfico dentro del casco urbano.

Las alternativas de trazado planteadas no afectan a las viviendas que actualmente se encuentran en el entorno de las vías, así como tampoco a los elementos inventariados en la Carta Etnográfica y definidos como 03469, 03470 y 03471.

6. ALTERNATIVAS

El Documento Borrador planteaba 3 alternativas de ordenación: la Alternativa 0, correspondiente a la ordenación vigente, y las Alternativa 1 y Alternativa 2, con las propuestas de ordenación.

- ALTERNATIVA 0

La alternativa 0 se corresponde con la ordenación vigente, establecida en las NNSS de Mogán. El ámbito de esta Modificación Menor afecta a suelos pertenecientes al Suelo Urbano del núcleo de Mogán Casco, y al Suelo Apto para Urbanizar S.A.U. P-5.



NNSS. Plano nº 23: Suelo Urbano. Usos y Ordenanzas en Mogán.
Delimitación del ámbito de la Modificación Menor.



Alternativa 0. Ordenación Estructural.



G006754aa93602083c07e516e030a18L

MODIFICACIÓN MENOR DELASNNSS DE MOGÁN EN LA PROLONGACIÓN SUR DE LA CALLE DRAGO

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

TOMO II. DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN • TII.DI. MEMORIA JUSTIFICATIVA



Dentro del recinto correspondiente al S.A.U. P-5, las NNSS definen un trazado orientativo de la red viaria, que no prevé una solución para la conexión directa de la zona norte del casco con la GC-200. En cualquier caso, este viario es de carácter orientativo, puesto que el S.A.U. no cuenta con ordenación pormenorizada.

La capacidad de la ordenación vigente para dar respuesta a la necesidad de una nueva conexión en la red viaria en esta zona pasa por el desarrollo del sector de Suelo Apto para Urbanizar. Esto supone la aprobación del correspondiente Plan Parcial, y culminar la gestión del mismo.

- ALTERNATIVA 1 y ALTERNATIVA 2

La diferencia entre la ordenación de la Alternativa 1 y la Alternativa 2 deriva de los diferentes trazados viarios planteados en cada una de las alternativas.

El trazado de la vía en la Alternativa 1 transcurre bordeando los bienes recogidos en la Carta Etnográfica (03469, 03470 y 03471) por el noroeste, de forma que no se vean afectados en ningún caso, mientras la Alternativa 2 plantea un trazado viario que transcurre bordeando por el sureste dichas edificaciones.



Trazado viario de la Alternativa 1.



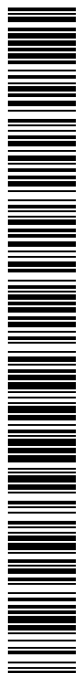
Alternativa 2. Trazado viario.

○ Bien de valor etnográfico.

El suelo necesario para la ejecución de la vía por parte de la Administración se detrae del SAU P-5, creando un nuevo sector de Suelo Urbanizable. En este nuevo Suelo Urbanizable se incluyen los terrenos situados entre la nueva vía y el tejido urbano consolidado existente. De esta forma, la reordenación urbanística de este área configura una pieza de suelo de uso dotacional incorporando estos suelos, en la actualidad sin edificar, al inventario de Espacios Libres del municipio.

El nuevo Suelo Urbanizable es catalogado como Suelo Urbanizable Ordenado (SUOR), incorporándose la ordenación en la presente MM, y su definición en cada una de las alternativas está condicionada por el trazado del viario en cada una de las propuestas.

Documento firmado por: MIGUEL ANGEL MORALES ESPINO (TRAMA INGENIEROS SLU)	Fecha/hora: 02/03/2021 10:25
------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------



G006754aa936020863c07e516e030a18L

MODIFICACIÓN MENOR DELASNNSS DE MOGÁN EN LA PROLONGACIÓN SUR DE LA CALLE DRAGO

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

TOMO II. DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN • TII.DI. MEMORIA JUSTIFICATIVA



Alternativa 1. Ordenación Estructural.



Alternativa 2. Ordenación Estructural.

El desglose de superficies de la Ordenación Estructural de las Alternativas 1 y 2 son las siguientes:

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2
Suelo Urbano	0,00	0,00
Suelo Apto para Urbanizar SAU P-5	----	----
Suelo Urbanizable Ordenado SUOR	6.221,96	10.841,19
Suelo Urbanizable No Ordenado SUNOR	36.450,84	31.831,61
TOTAL ÁMBITO	42.672,80	42.672,80
Suelo objeto de expropiación	6.221,96	10.841,19

En lo que respecta al destino urbanístico del suelo, en el suelo categorizado como SUOR, perteneciente al SAU P-5 original, ambas alternativas mantienen el uso global *Residencial* que le asigna el planeamiento vigente. Por su parte, al nuevo sector, categorizado como SUNOR, le asignan los usos pormenorizados de *Viarío* y *Zona Libre*.

Por lo tanto, ninguna de las dos alternativas, Alternativa 1 y alternativa 2, supone la incorporación de nuevos aprovechamientos lucrativos.



Alternativa 1. Ordenación Pormenorizada.



Alternativa 2. Ordenación Pormenorizada.



G006754aa936020863c07e516e030a18L

MODIFICACIÓN MENOR DELASNNSS DE MOGÁN EN LA PROLONGACIÓN SUR DE LA CALLE DRAGO

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

TOMO II. DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN • TII.DI. MEMORIA JUSTIFICATIVA



El desglose de superficies de la Ordenación Pormenorizada de las Alternativas 1 y 2 son las siguientes:

USO Y DESTINO DEL SUELO	ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2
Sin Uso Pormenorizado asignado	36.450,84	31.831,61
Residencial	0,00	0,00
Viarío	3.414,29	3.744,76
Zona Libre	2.807,67	7.096,43

- RESUMEN COMPARATIVO DE LAS ALTERNATIVAS

Los siguientes cuadros reflejan comparativamente los parámetros de ordenación de las Alternativas:

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	ALTERNATIVA 0	ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2
Suelo Urbano	3.072,80	0,00	0,00
Suelo Apto para Urbanizar SAU P-5	39.600,00	----	----
Suelo Urbanizable Ordenado SUOR	----	6.221,96	10.841,19
Suelo Urbanizable No Ordenado SUNOR	----	36.450,84	31.831,61
TOTAL ÁMBITO	42.672,80	42.672,80	42.672,80
Suelo objeto de expropiación	0,00	6.221,96	10.841,19

USO Y DESTINO DEL SUELO	ALTERNATIVA 0	ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2
Sin Uso Pormenorizado asignado	39.600,00	36.450,84	31.831,61
Residencial	3.072,80	0,00	0,00
Viarío	0,00	3.414,29	3.744,76
Zona Libre	0,00	2.807,67	7.096,43

6.1 VALORACIÓN COMPARATIVA DE LAS ALTERNATIVAS

6.1.1 Valoración ambiental de las Alternativas

El área objeto de la presente MM se encuentra muy antropizada, careciendo de elementos de interés ambiental más allá de:

- Algunas especies vegetales del piso basal, no protegidas
- 3 elementos de interés etnográfico recogidos en la carta Etnográfica de Gran Canaria FEDAC, en estado de abandono.

Entre los objetivos ambientales que se han establecido en el DAE para el desarrollo del documento se encuentran los siguientes:

- Establecimiento de una solución óptima desde el punto de vista ambiental, que proteja, conserve y restaure los elementos de interés, preservando los que tengan valor ambiental.



G006754aa93602083c07e516e030a18L

MODIFICACIÓN MENOR DELASNNSS DE MOGÁN EN LA PROLONGACIÓN SUR DE LA CALLE DRAGO

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

TOMO II. DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN • TII.DI. MEMORIA JUSTIFICATIVA



- Establecimiento de propuesta sea compatible con la lucha contra el cambio climático, baja en carbono y eficiente en el uso de recursos.
- Solución técnica y ambiental que mejore la movilidad.

La Alternativa 0, aun siendo una medida que cumple con la mayoría de los objetivos ambientales propuestos y no afecta a ningún elemento ambiental de interés, no es ejecutable por parte de la administración. Está condicionada al desarrollo del sector S.A.U. P-5, esto es a la aprobación del Plan Parcial que establezca una Ordenación pormenorizada del mismo. Por tanto la administración no tiene capacidad para ejecutar una propuesta viaria que dé solución al problema de movilidad, teniendo que esperar a la iniciativa privada para desarrollar el sector. En este caso no puede dar cumplimiento a uno de los objetivos del plan como es la mejora de la movilidad.

La diferencia entre la Alternativa 1 y 2 estriba en tres puntos importantes.

1.- La alternativa 2 tiene un trazado de mayor recorrido y ocupación de mayor de suelo con lo que ello supone en la utilización de medios técnicos, maquinaria, movimientos de tierra etc. Que afectaría algo más a la calidad del aire y a la producción de gases efecto invernadero, aunque sería de baja intensidad y solo en la fase de construcción.

2.- La principal, que la alternativa 2 deja dentro del suelo urbano 3 elementos de interés etnográfico pudiendo afectar de forma indirecta a dos de ellos y directa a uno (acequia) que podría discurrir sobre la traza.

Por tanto la alternativa 2 no cumple con uno de los objetivos (protección de elementos de interés) y tiene una mayor afección que la alternativa 1 sobre otro (Cambio climático).

3.- La alternativa 2, es más visible desde las cuencas visuales estudiadas, debido a la pendiente existente en esa ladera. Igualmente la Alternativa 2 presenta un paisaje más rural que la Alternativa 1, con esos elementos etnográficos y con una vegetación mejor conservada, aunque con pocas especies del piso basal. Se encuentra algo menos antropizado, que la Alternativa 1.

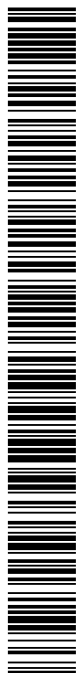
En conclusión, desde el punto de vista ambiental se considera que el trazado viario de la Alternativa 1 cumple mejor con los criterios ambientales, no afectando a ningún elemento ambiental, convirtiéndose en una alternativa totalmente COMPATIBLE con el medio ambiente.

Por todo lo expuesto, la alternativa más favorable es la **Alternativa 1**.

6.1.1.1 Valoración comparativa de la afección al paisaje

La intervención propuesta en esta MM supone la transformación topográfica del suelo en el que se actúa, con distinto nivel de intensidad de la intervención según la alternativa de ordenación considerada.

Esta diferencia en la afección al perfil topográfico, y en consecuencia en el impacto paisajístico de ambas propuestas queda de manifiesto enfrentando las secciones del terreno en ambas alternativas:



G006754aa936020863c07e516e030a18L

MODIFICACIÓN MENOR DELASNNSS DE MOGÁN EN LA PROLONGACIÓN SUR DE LA CALLE DRAGO

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

TOMO II. DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN • TII.DI. MEMORIA JUSTIFICATIVA



ALTERNATIVA 1

ALTERNATIVA 2



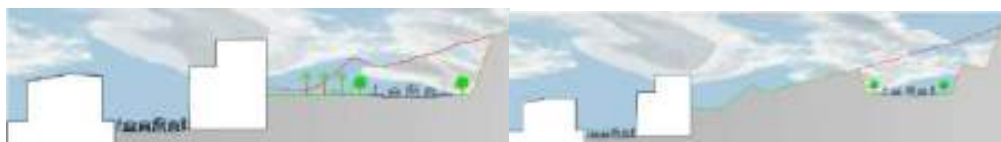
SECCIÓN AA'



SECCIÓN BB'



SECCIÓN CC'



SECCIÓN DD'



Esta modificación del perfil natural del terreno condiciona a su vez las características y la potencialidad del suelo destinado a Zona Libre en cada una de las propuestas para configurarse como un Espacio Libre de uso público. En la Alternativa 1 el suelo destinado a Zona Libre presenta unas condiciones topográficas adecuadas para albergar los usos permitidos en la normativa zonal de Zona Libre. Sin embargo en la Alternativa 2 este suelo presenta un perfil con unas pendientes que dificultan el uso de ese suelo con Espacio Libre público, o alguno de los usos compatibles de la normativa zonal Zona Libre.



G006754aa936020863c07e516e030a18L

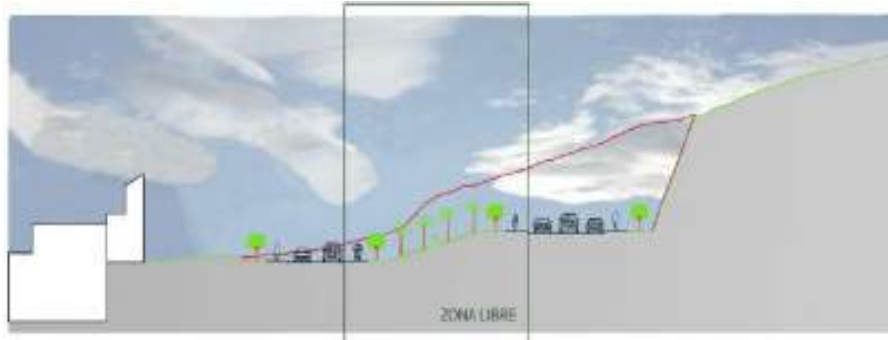
MODIFICACIÓN MENOR DELASNNSS DE MOGÁN EN LA PROLONGACIÓN SUR DE LA CALLE DRAGO

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

TOMO II. DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN • TII.DI. MEMORIA JUSTIFICATIVA



Espacio destinado a *Zona Libre* en la Alternativa 1:



SECCIÓN BB'



SECCIÓN CC'

Espacio destinado a *Zona Libre* en la Alternativa 2:



SECCIÓN AA'



SECCIÓN BB'

En consecuencia, se considera que la Alternativa 1 genera un menor impacto en la transformación del perfil natural del terreno afectado, y genera un espacio con mejores condiciones para albergar los usos permitidos en la normativa zonal *Zona Libre* que es de aplicación en el suelo entre la vía y la trama urbana consolidada junto a la Avenida de la Constitución.



G006754aa936020863c07e516e030a18L

MODIFICACIÓN MENOR DELASNNSS DE MOGÁN EN LA PROLONGACIÓN SUR DE LA CALLE DRAGO

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

TOMO II. DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN • TII.DI. MEMORIA JUSTIFICATIVA



Por todo lo expuesto, la alternativa más favorable es la **Alternativa 1**.

6.1.2 Valoración técnica de las Alternativas

A la hora de analizar comparativamente las alternativas de la presente MM, la Alternativa 0 presenta una serie de características que condiciona su capacidad para servir a la consecución de los objetivos planteados por la MM.

La definición de una propuesta de trazado viario está condicionada, en la Alternativa 0, al desarrollo del sector de S.A.U. P-5. Es decir, a la aprobación del Plan Parcial que establezca la Ordenación Pormenorizada del mismo. Esta Ordenación Pormenorizada será la que defina la red viaria, y la solución de conexión viaria objeto de esta MM.

Por lo tanto, en la Alternativa 0 la administración no tiene capacidad para ejecutar una propuesta viaria que dé solución a los problemas de movilidad que han motivado la MM. Habría que esperar a la iniciativa privada para el desarrollo del sector.

En consecuencia, la Alternativa 0 no puede dar cumplimiento al objeto planteado para la presente MM, por lo que queda descartada como opción válida de ordenación.

Desde el punto de vista del cumplimiento de los objetivos específicos planteados para la presente MM, el análisis comparativo de las Alternativas es el siguiente:

- *Definir la solución técnica más óptima para resolver la conexión objeto de esta modificación.*

La Alternativa 1 plantea un trazado de menor recorrido que el trazado de la Alternativa 2, lo cual supone un menor volumen de terreno a desmontar, y un menor gasto para la administración.

- *Delimitar el suelo necesario para ejecutar dicha conexión, asignándole la clase y categoría de suelo correspondiente.*

Tanto en la Alternativa 1 como la Alternativa 2 el suelo necesario para la ejecución de la vía por parte de la Administración se detrae del SAU P-5, creando un nuevo sector de Suelo Urbanizable. Este nuevo sector es categorizado como Suelo Urbanizable Ordenado (SUOR).

- *Reordenar urbanísticamente el área afectada por la alteración planteada.*

Ambas alternativas incluyen en este nuevo Suelo Urbanizable los terrenos situados entre la nueva vía y el tejido urbano consolidado existente. De esta forma, la reordenación urbanística de este área configura una pieza de suelo de uso dotacional

En las dos propuestas esta nueva pieza de uso dotacional se ubica como zona de transición entre la vía y el tejido residencial existente, incorporando estos suelos, en la actualidad sin edificar, al inventario de Espacios Libres del municipio.

- *Establecer la solución más óptima desde el punto de vista de la gestión de la obtención del suelo, para la ejecución de la vía por parte del ayuntamiento.*

La ordenación de la Alternativa 1 supone una menor ocupación de suelo frente a la Alternativa 2. En consecuencia, la Alternativa 1 tendría que expropiar una menor cantidad de suelo, suponiendo una menor carga para la Administración. Por lo tanto, la Alternativa 1 presenta una mayor viabilidad económica por la menor expropiación de suelo.

En conclusión, se considera que el trazado viario de la Alternativa 1 es más adecuado para la solución de la conexión con la GC-200. Así mismo, afecta a una superficie más reducida de suelo, por lo que las cargas para la administración derivadas de la expropiación serán también menores.

Por todo lo expuesto, la alternativa más favorable es la **Alternativa 1**.



G006754aa93602083c07e516e030a18L

MODIFICACIÓN MENOR DELASNNSS DE MOGÁN EN LA PROLONGACIÓN SUR DE LA CALLE DRAGO

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

TOMO II. DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN • TII.DI. MEMORIA JUSTIFICATIVA



6.2 ALTERNATIVA MÁS FAVORABLE

Tal como se ha expuesto anteriormente, la alternativa considerada más favorable es la Alternativa 1.

El trazado de la vía en la Alternativa 1, que condiciona la ordenación definida, transcurre bordeando los bienes recogidos en la Carta Etnográfica (03469, 03470 y 03471) por el noroeste, de forma que no se vean afectados en ningún caso.



Trazado viario de la Alternativa 1.



Alternativa 1. Ordenación Estructural.

Bien de valor etnográfico

7. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PROPUESTAS

7.1 DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

La propuesta delimita en el ámbito de la MM dos sectores de Suelo Urbanizable:

- Un *Suelo Urbanizable No Ordenado* (SUNOR P-5.1), que se corresponde con el S.A.U. original, P-5, reduciendo su superficie, que alcanza los 36.450,84 m².
- Un *Suelo Urbanizable Ordenado* (SUOR P-5.2), con una superficie de 6.221,96 m².



Ordenación Estructural.

SUNOR Suelo Urbanizable No Ordenado

SUOR Suelo Urbanizable Ordenado



G006754aa936020863c07e516e030a18L

MODIFICACIÓN MENOR DELASNNSS DE MOGÁN EN LA PROLONGACIÓN SUR DE LA CALLE DRAGO

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

TOMO II. DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN • TII.DI. MEMORIA JUSTIFICATIVA

7.2.DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

El Suelo Urbanizable Ordenado conforma una pieza de suelo público, con destino dotacional. La ordenación pormenorizada de este sector comprende el viario de nuevo trazado, y un suelo al que se le asigna la normativa zonal *Ordenanza municipal provisional Zonas Libres del municipio*.



Ordenación Pormenorizada.

USO Y DESTINO DEL SUELO	ALTERNATIVA 1
Sin Uso Pormenorizado asignado SUNOR P-5.1	36.450,84
Viario	3.414,29
Zona Libre	2.807,67

7.2.1 Ordenanza Provisional Zona Libre

A los Espacios Libres públicos de la propuesta les será de aplicación la regulación establecida en las NNSS para este uso, es decir, la *Ordenanza municipal Zonas Libres*⁶.

La regulación que determina dicha ordenanza provisional es la siguiente:

“Ordenanza municipal Zonas Libres del municipio,

El presente régimen urbanístico será de aplicación exclusiva para aquellos espacios urbanizados que, disponiendo de la consideración de << ZONAS LIBRES >>, deban ser destinados al uso y disfrute público.

Condiciones de Uso:

- *Uso principal:*
 - Parques.
 - Plazas públicas.
 - Zonas verdes y/o ajardinadas.

⁶ Publicación en el BOP número 98 del viernes 14 de agosto de 2020.



G006754aa936020863c07e516e030a18L

MODIFICACIÓN MENOR DELASNNSS DE MOGÁN EN LA PROLONGACIÓN SUR DE LA CALLE DRAGO

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

TOMO II. DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN • TII.DI. MEMORIA JUSTIFICATIVA



- Esparcimiento.
- Áreas de juegos infantiles.

El uso principal incluirá todas aquellas infraestructuras y/o elementos que se requieran para la configuración de dicho uso (jardines, plantación de arbolado, paseos, sendas, aceras, servicios sanitarios – urinarios –, instalaciones de infraestructuras urbanas, mobiliario urbano, etc.).

- Usos permitidos (tolerancia total):
 - Dotaciones públicas de carácter << Social >>, cuya finalidad sea la de atender a actividades de vida social o de relación entre individuos.
 - Dotaciones públicas de carácter << Cultural – Recreativo >>, como locales de exposición museos, bibliotecas, salas de conferencias, etc.
 - Dotaciones públicas de carácter << Deportivo >>, para la práctica de dicha actividad.
 - Dotaciones públicas de carácter << Sanitario >>, que comprendan, tanto la prestación de asistencia sanitaria médica y servicios sanitarios, sin hospitalización, como establecimientos funerarios – tanatorios o velatorios –.
 - Rodonales, entendiéndose por tal aquellos peatonales con posibilidad de tránsito ocasional de vehículos rodados para la prestación de los servicios públicos asociados a las << Zonas Libres >>.
 - Instalación equipos complementarios infraestructuras de servicios urbanos de naturaleza hidráulica (suministro de agua potable y saneamiento), energía eléctrica y de telecomunicaciones.
 - Instalaciones desmontables ocasionales para eventos de carácter público, tales como carpas, atracciones recreativas, etc.

De forma excepcional, se permitirá la ocupación de los espacios libres con la instalación de ascensores, rampas o plataformas elevadoras que se dispongan en edificios existentes en colindancia con << Zonas Libres >>, para mejora, tanto de sus condiciones de accesibilidad, como de los elementos derivados de las obras acometidas para reducir, al menos en un 30 por ciento, la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio, todo ello en las condiciones expresadas en los apartados 4º y 5º del artículo 24 del << Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana >>, en adelante << TRLSRU '15 >>, o norma que las pueda modificar.

Serán permitidos en niveles con la consideración de sótano y semisótano, además de todos los anteriores, el de aparcamiento de vehículos.

- Usos prohibidos: Los incompatibles con el principal.

Condiciones para materialización de las edificaciones asociadas a las << Zonas Libres >>.

- Edificabilidad máxima:

Para << Zonas Libres >> con superficie igual o superior a 2.000,00 m²: 500,00 m² construidos.

Para << Zonas Libres >> con superficie inferior a 2.000,00 m²: la que resulte de la aplicación de los parámetros urbanísticos de << Ocupación Máxima >>, << Número Máximo de Plantas >> y << Retranqueos >>.

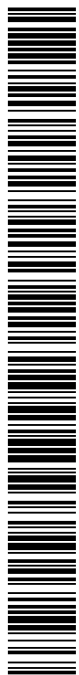
No computarán a estos efectos la que puedan generar las instalaciones o elementos a los que se refieren los apartados 4º y 5º del artículo 24 del << TRLSRU '15 >>.

Igualmente, no computarán a estos mismos efectos los volúmenes construidos en niveles de sótano y semisótano.

- Ocupación máxima:

Sobre rasante: 25 %.

Bajo rasante: 100 %.



G006754aa936020863c07e516e030a18L

MODIFICACIÓN MENOR DELASNNSS DE MOGÁN EN LA PROLONGACIÓN SUR DE LA CALLE DRAGO

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

TOMO II. DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN • TII.DI. MEMORIA JUSTIFICATIVA



Conjuntamente con lo anterior, se podrá destinar un máximo del 25 % de la superficie total de la << Zona Libre >> a canchas deportivas al aire libre.

- Rasante: Interior a la << Zona Libre >>, pudiendo considerar a este respecto tanto la adaptada a razón de lo preexistente, como la rasante natural, en ambos casos del terreno en cada punto.
- Número máximo de plantas: 1.
- Altura de la edificación: Libre.
- Retranqueos:

Con linderos que se establezcan hacia otros dominios de uso y disfrute público: libre.

Otros linderos: La altura de la edificación.

- Sótanos y semisótanos: Podrán disponer de fachadas libres abiertas siempre que estas se dispongan hacia dominio de uso y disfrute público.

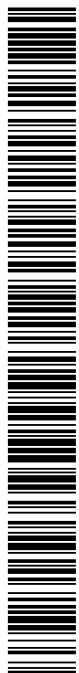
Dichos niveles se podrán situar fuera de la proyección de lo construido sobre rasante.”

7.2.2 Parámetros de ordenación del SUNOR P-5.1

Los parámetros de ordenación del SUNOR P-5.1 únicamente se ven modificados en aquéllos que dependen de la superficie del sector. La superficie del sector, propuesta por la ordenación de esta MM, es de 36.450,84 m², y los parámetros de aplicación para el desarrollo del mismo son los siguientes:

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SUNOR P-5.1

Superficie	Has	3,645084
Usos		Residencial
Usos permitidos		Comercial / Oficinas / Industrial
Edificabilidad máxima	m ² c	0,80
Densidad	Hab./ha	260
Densidad máxima	Viv./ha	65
Altura máxima	Nº plantas	2 p.
Parcela mínima	m ²	150
Zona Verde	m ²	≥ 3.870 L4/2017. Art. 138.1.A.c)
Guardería infantil	m ²	500
Unidad Residencial_1	Uds.	≤ 79
Unidad Residencial_2	Uds.	≤ 79
Unidad Residencial_3	Uds.	≤ 79



G006754aa93602083c07e516e030a18L

MODIFICACIÓN MENOR DELASNNSS DE MOGÁN EN LA PROLONGACIÓN SUR DE LA CALLE DRAGO

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

TOMO II. DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN • TII.DI. MEMORIA JUSTIFICATIVA



7.2.3 Parámetros de ordenación del SUOR P-5.2

La superficie del sector SUOR P-5.2, propuesta por la ordenación de esta MM, es de 6.221,96 m², y los parámetros de aplicación para el desarrollo del mismo son los siguientes:

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SUOR P-5.2

Superficie	Has	0,62296		
Usos Principales	Espacio Libre	2.807,67 m ²	Ordenanza municipal provisional Zonas Libres del municipio	
	Viarío	3.414,29 m ²		
Usos permitidos		Dotacional		
Edificabilidad máxima	m ²	500		
Altura máxima	Nº plantas	1		

7.3 REGULACIÓN Y PROPUESTA DEL TRAZADO VIARIO

Las NNSS de Mogán establecen en sus Normas Generales, en el Capítulo 4: Normas en el Suelo Apto Para Urbanizar, las condiciones para el trazado de la red viaria en la ordenación de los SAU:

"RED VIARIA

4.9.- El trazado viario para la redacción de los planes parciales tendrá las siguientes características:

(...)

Vías de distribución:

- Ancho mínimo de calzada (doble circulac.) 6,00 m.

- Aparcamientos 2,50 m.

- Aceras 2,00 m.

(...)

4.10.- La pavimentación de las aceras deberá, como mínimo, estar compuesta por:

- Una sub-base compactada de hasta 95% del ensayo Proctor normal.

- Una base de hormigón de 10 cms. de espesor con dosificación de 250 kgs. de cemento por m³ de hormigón

- Un pavimento de baldosín hidráulico recibido con mortero hidráulico de 400 kgs., de cemento la pendiente de la acera se realizará hacia la calzada y será del 2%.

- El tipo de baldosín será el normalizado por el Ayuntamiento a los efectos de uniformidad y fácil intercambiabilidad.

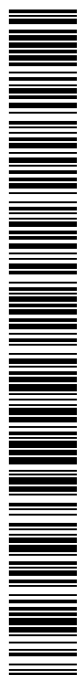
4.11.- Las plazas de aparcamiento deben de ser las señaladas en los polígonos definidos en la Memoria de este documento, sin perjuicio del cumplimiento del Decreto 3.787/70 de 19 de diciembre de Requisitos mínimos de infraestructura turística en lo que se refiere a aparcamientos.

TIPO VEHÍCULO SUPERFICIE UNITARIA (m²)

Turismo en zona 20

Turismo en línea 15

Motocicletas 2



G006754aa93602083c07e516e030a18L

MODIFICACIÓN MENOR DELASNNSS DE MOGÁN EN LA PROLONGACIÓN SUR DE LA CALLE DRAGO

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

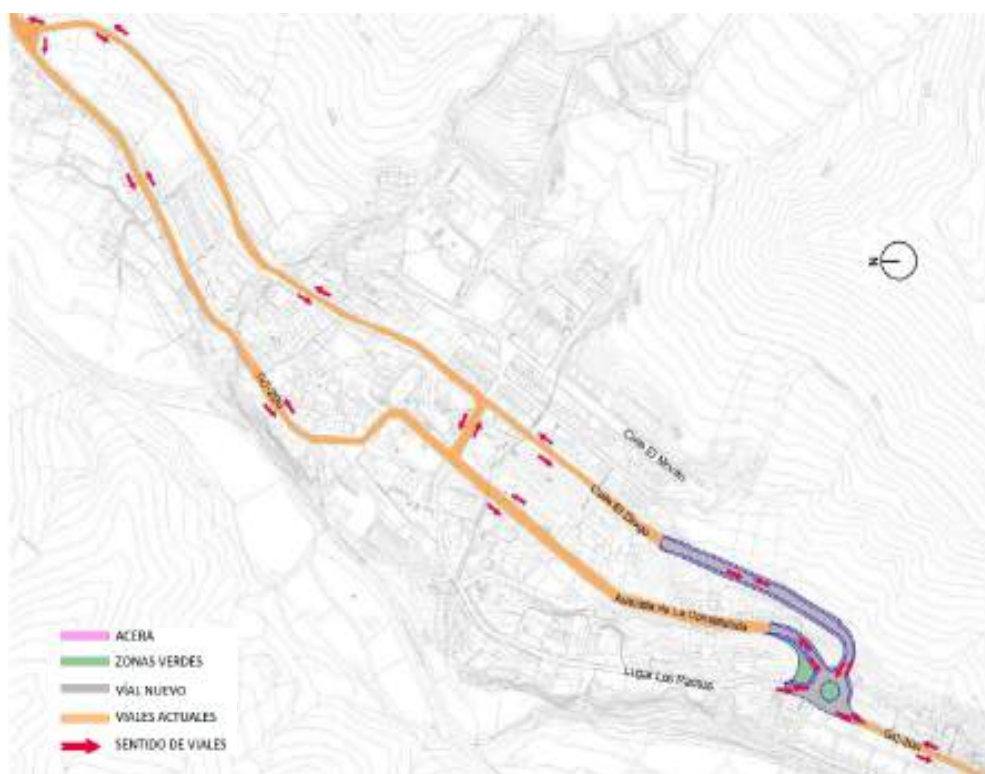
TOMO II. DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN • TII.DI. MEMORIA JUSTIFICATIVA

*Autobuses 30".*

- PARÁMETROS DEL NUEVO TRAZADO

Por su parte, la definición técnica del nuevo trazado viario se desarrolla con dos objetivos:

- Sustituir la actual intersección en "T" entre la carretera GC-200 y la Avenida de la Constitución por una intersección giratoria, de acuerdo a lo estipulado en la normativa sectorial, especialmente en lo que concierne a las Instrucciones de Carreteras 3.1 de Trazado y 5.2 de Drenaje Superficial. Siendo de especial consideración las determinaciones que al efecto se deduzcan de la ley 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias y su reglamento.
- Definir la conexión de la calle El Drago, en su extremo sur, con la GC-200 mediante un nuevo vial de continuidad convirtiéndose así en un eje vertebrador que mejoraría la fluidez del tráfico dentro del casco urbano.



Esquema general de la propuesta viaria.

Dada la orografía de la zona, se tratará de minimizar al máximo la pendiente longitudinal de la conexión con la calle El Drago, aunque éste difícilmente se adapte a lo dispuesto en la ORDEN VIV/561/2010, de 1 de febrero, de Accesibilidad en Espacios Públicos Urbanizados.

A continuación se justifica el trazado geométrico y dimensiones en planta y en alzado planteado en el presente documento para las vías a crear o remodelar. Evidentemente el ayuntamiento podrá modificar en el futuro el diseño y configuración de las secciones-tipo de dichos viales de acuerdo con sus necesidades en el proyecto de obras ordinarias, manteniendo, en todo caso, la anchura total de la vía, medida entre bordes exteriores de las aceras.

La geometría de la glorieta, así como los entronques de los nuevos ramales se plantean manteniendo los radios máximos y mínimos, así como las dimensiones recomendadas en planta establecidas en el documento de Recomendaciones de Glorietas redactadas por el Ministerio de Obras Públicas en mayo de 1989 y aquellas determinaciones que se extraigan de



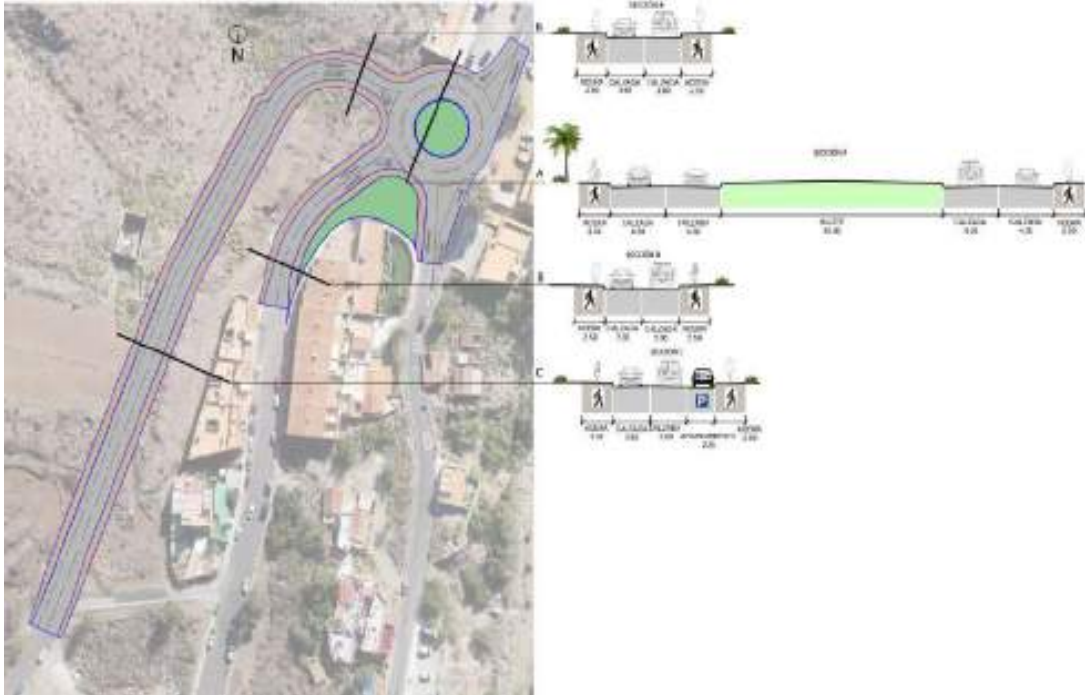
G006754aa936020863c07e516e030a18L

MODIFICACIÓN MENOR DELASNNSS DE MOGÁN EN LA PROLONGACIÓN SUR DE LA CALLE DRAGO

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

TOMO II. DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN • TII.DI. MEMORIA JUSTIFICATIVA

la normativa de trazado 3.1 de la Instrucción de Carreteras. Se ha previsto para la glorieta una sección tipo con una anchura total de 41 metros, lo que permitiría implantar un islote central de 18 metros de diámetro, una calzada anular de 9 metros de anchura (con dos carriles de 4,5 metros de anchura) y aceras en los extremos de 2,5 metros de anchura (ver sección tipo A de la figura siguiente).



Secciones-tipo esquemáticas de la propuesta viaria.

La intersección y el nuevo vial de conexión se plantean de forma que resuelven, en las máximas condiciones de seguridad y confort, la permeabilidad peatonal de la vía, disponiendo los elementos de cruce necesarios y garantizando la luminosidad de la intersección y sus ramales.

Actualmente, la avenida de La Constitución y la calle El Drago no cuentan con anchos de acera adaptados según lo dispuesto en la ORDEN VIV/561/2010, de 1 de febrero, de Accesibilidad en Espacios Públicos Urbanizados. Es por ello que las alternativas planteadas en este documento llevan implícita la mejora de las condiciones de circulación del peatón, incrementando su seguridad y comodidad, considerando aceras de anchos adaptados en detrimento de las zonas de aparcamiento en los márgenes de las calles mencionadas.

Teniendo en cuenta las soluciones planteadas en el PMUS, en la actualidad se define para ambas vías una sección-tipo con una anchura tal que permita contar con calzadas dotadas de dos carriles de circulación, con el objetivo de posibilitar, en el caso de que el ayuntamiento así lo estime oportuno, que dichas vías sean de doble sentido de circulación, reduciendo de este modo los recorridos y la congestión en el tráfico, aumentando al mismo tiempo las condiciones de seguridad vial, dando más opciones a los vehículos que posibiliten evitar aquellos puntos del viario más conflictivos con distancias de visibilidad reducidas, como es el caso de la intersección entre la calle Padua y la avenida de la Constitución, con motivo de la elevada pendiente en alzado de la referida calle.

En su conexión con la nueva glorieta, tanto la avenida de La Constitución como la calle Drago presentarían una sección tipo con una anchura total de 11 metros medidos entre bordes exteriores de aceras (ver sección tipo B), que podría incluir una calzada de 6 metros de anchura (con dos carriles de 3 metros de anchura cada uno) y aceras a ambos lados de 2,5 metros.



G006754aa936020863c07e516e030a18L

MODIFICACIÓN MENOR DELASNNSS DE MOGÁN EN LA PROLONGACIÓN SUR DE LA CALLE DRAGO

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

TOMO II. DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN • TII.DI. MEMORIA JUSTIFICATIVA



Con el trazado en planta propuesto para la calle Drago, se podría dotar a dicho vial de una banda de aparcamiento en línea de 2,25 metros a partir de la tangente de salida de la curva de conexión con la nueva glorieta, hasta su enlace con el tramo preexistente de dicha calle (ver sección-tipo C). En dicho tramo, la calle El Drago presentaría una anchura total de 13,25 metros, medidos entre bordes exteriores de aceras.

Las dimensiones planteadas para los carriles destinados al tránsito de vehículos (3 metros) y la anchura de la banda de aparcamiento en línea (2,25 metros), se han establecido partiendo de las recomendaciones técnicas habituales para diseño viario de otros municipios de España. Por su parte, la anchura de las aceras (2,5 metros) se ha adoptado para dar cumplimiento a la normativa de accesibilidad ORDEN VIV/561/2010 y permitir a su vez la implantación de elementos de mobiliario urbano (papeleras, etc...), señalización y alumbrado.

En el caso de que se mantuviera el doble sentido de circulación en la calle El Drago y en la avenida de La Constitución, ambas contarían con accesos directos desde la carretera GC-200, tanto en el extremo sur como en el extremo norte del casco urbano.

- INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

De acuerdo con lo establecido en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en los planos de ordenación 001.5 a 001.10 se señala el emplazamiento de los centros de servicio y trazado de las redes fundamentales de abastecimiento de agua, contra incendios, red de riego, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público y telecomunicaciones, con la expresión de sus características técnicas fundamentales.

8. SISTEMA DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

Como quiera que el actual suelo urbanizable de Mogán Casco SAU P5 de las Normas Subsidiarias vigentes no ha sido desarrollado, y que el objeto de la presente MM es obtener el suelo necesario para ejecutar el viario que una la calle Drago con la GC-200 y reordenar las zonas aledañas con espacios libres, la presente modificación conlleva necesariamente segregar del suelo urbanizable SAU P-5, junto con los suelos urbanos vacantes dentro del ámbito de actuación, el suelo preciso para la ejecución del viario y la reordenación de la zona, creando para ello un nuevo suelo urbanizable ordenado y que se considera a efectos de su gestión y ejecución como una unidad de actuación.

Respecto a la Unidad de Actuación que se establece con la presente modificación menor se prevé su desarrollo mediante un *sistema de ejecución pública*, y más concretamente el de *expropiación*, en virtud del cual la administración actuante aplicará la expropiación a la totalidad de los bienes y derechos de la entera unidad de actuación y realizará por sí misma las obras de urbanización. Sistema de ejecución pública por expropiación que se tramitará conforme a lo previsto en los artículos 243 y siguientes de la Ley 4/2017 del Suelo y los Espacios Naturales de Canarias y 107 y siguientes del Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias.

Asimismo es de reseñar, que en base a lo preceptuado en el artículo 29 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias se considera innecesaria la reparcelación al tratarse de una actuación en una unidad de actuación para cuyo desarrollo se ha establecido el sistema de ejecución pública por expropiación.

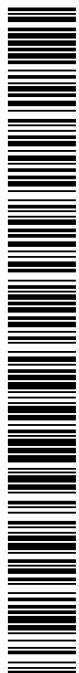
9. CAMBIOS EFECTUADOS EN LA ORDENACIÓN CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO VIGENTE

Los cambios que la presente Modificación Menor ha introducido en la ordenación de las NNSS son los siguientes:

- El original *Suelo Apto para Urbanizar S.A.U. P-5* reduce su superficie, de 39.600 m² a 36.450,84 m². Pasa a denominarse *Suelo Urbanizable No Ordenado SUNOR P-5.1*.

- En consecuencia, de entre los parámetros de ordenación aplicables en el *SUNOR P-5.1*, se reduce el número de unidades (viviendas) asignadas a cada *Unidad Residencial* al aplicar el parámetro de densidad de 65 viviendas por hectárea. En definitiva, se pasa de 86 a 79 unidades en cada *Unidad Residencial*.

- Los suelos que se extraen del S.A.U. P-5 se incluyen en un nuevo sector de *Suelo Urbanizable*, categorizado como *Ordenado*, incluido en el *SUOR P-5.2*.



G006754aa936020863c07e516e0c30a18L

MODIFICACIÓN MENOR DELASNNSS DE MOGÁN EN LA PROLONGACIÓN SUR DE LA CALLE DRAGO

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

TOMO II. DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN • TII.DI. MEMORIA JUSTIFICATIVA



- Los terrenos de *Suelo Urbano*, no edificados, localizados entre el trazado de la nueva vía y el Suelo Urbano edificado, se reclasifican como *Suelo Urbanizable*, categorizados como *Ordenados*, incluidos en el *SUOR P-5.2*.

- Los suelos incluidos en este nuevo sector de Suelo Urbanizable Ordenado, incorporan su ordenación pormenorizada. La parte del sector que formaba parte del S.A.U. P-5, pasan a estar ordenados.

Por su parte, los que formaban parte del Suelo Urbano, que tenían asignada la Ordenanza V, pasan a estar calificados como uso de *Zona Libre*.

- La Ordenación Pormenorizada del nuevo sector asigna al suelo los usos de Viario y *Zona Libre*. En consecuencia, se ve modificada la superficie municipal total de *Zona Libre*, que pasa de 21.370 m² a 24.177,67 m².



G006754aa936020863c07e516e030a18L

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://cat.mogan.es:8448/ventanilla/validacionDoc/index.jsp>

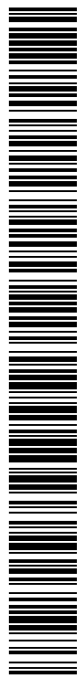
MODIFICACIÓN MENOR DELASNNSS DE MOGÁN EN LA PROLONGACIÓN SUR DE LA CALLE DRAGO

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

TOMO II. DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN • TII.DII. PLANOS DE ORDENACIÓN

Ayuntamiento
de Mogán**DII. PLANOS DE ORDENACIÓN**

- O 01.1 ALTERNATIVA MÁS FAVORABLE. Ordenación Estructural
- O 01.2 ALTERNATIVA MÁS FAVORABLE. Ordenación Pormenorizada
- O 01.3 ALTERNATIVA MÁS FAVORABLE. Trazado Viario
- O 01.4 ALTERNATIVA MÁS FAVORABLE. Secciones del trazado viario
- O 01.5 ALTERNATIVA MÁS FAVORABLE. Abastecimiento de agua y contra incendios
- O 01.6 ALTERNATIVA MÁS FAVORABLE. Red de riego
- O 01.7 ALTERNATIVA MÁS FAVORABLE. Saneamiento y drenaje
- O 01.8 ALTERNATIVA MÁS FAVORABLE. Electrificación
- O 01.9 ALTERNATIVA MÁS FAVORABLE. Alumbrado público
- O 01.10 ALTERNATIVA MÁS FAVORABLE. Infraestructura de telecomunicaciones
- O 02.1 PLANO SUSTITUCIÓN NNSS_5'-6' Clasificación Suelo Urbano y SAU
- O 02.2 PLANO SUSTITUCIÓN NNSS_23' Suelo Urbano
- O 02.3 PLANO SUSTITUCIÓN NNSS_8' Suelo Urbanizable



G006754aa93602083c07e516e030a18L

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://cat.mogan.es:8448/ventanilla/validacionDoc/index.jsp>

MODIFICACIÓN MENOR DELASNNSS DE MOGÁN EN LA PROLONGACIÓN SUR DE LA CALLE DRAGO

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

TOMO II. DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN • TII.DIII. ANEXOS A LA DOC. DE ORDENACIÓN

**DIII. ANEXOS A LA DOCUMENTACIÓN DE ORDENACIÓN****ANEXO I. SÍNTESIS DE LA MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN**

El área objeto de la presente Modificación Menor se localiza en la localidad de Mogán casco, en el municipio del mismo nombre, en la zona suroeste de la isla de Gran Canaria. El ámbito de la Modificación Menor se corresponde con un área de borde del Suelo Urbano del núcleo de Mogán Casco. En consecuencia, se trata de una zona a medio camino entre la consolidación de la trama urbana y el suelo sin transformar por carecer de ordenación ni desarrollo. Las intervenciones promovidas por esta MM, además de solucionar un problema de movilidad, contribuirán a la configuración y recualificación del borde urbano en esta zona.

El ámbito de ordenación está conformado por el SAU P-5 de las Normas Subsidiarias de Mogán vigentes, y parte del Suelo Urbano del casco de Mogán, situado a la entrada del núcleo urbano, y donde se sitúa el punto de conexión con la GC-200 en su extremo sur.



Ámbito de la MM. Clasificación de suelo.



NNSS. Plano nº 23: Suelo Urbano. Usos y Ordenanzas en Mogán. Delimitación del ámbito de la Modificación Menor.

El SAU P-5 tiene una superficie de 39.600 m². Por su parte, la superficie de Suelo Urbano afectada asciende a 3.072,80 m². Por lo tanto, la superficie total afectada por esta MM es de **42.672,80 m²**.

El objeto de la presente Modificación Menor es dotar a la zona alta del pueblo de un acceso directo desde la calle Av. De la Constitución y la calle El Drago, con el fin de mejorar el tráfico de vehículos en el casco de Mogán.

La materialización de esta conexión, según la ordenación vigente de las NNSS, estaría ligada al desarrollo del sector de SAU P-5. El trazado de la vía debe establecerlo el Plan Parcial que desarrolle el SAU, y el posterior Proyecto de urbanización que habilitaría la ejecución de la misma.

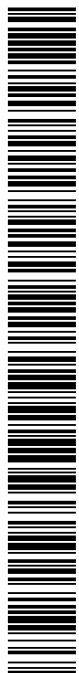
La gran dimensión del SAU P-5 añade complejidad a su desarrollo. La previsión de desarrollo de este SAU no se encuentra en consonancia con la necesidad de hacer realidad esta nueva conexión.

Por ello, se ha considerado la oportunidad de alterar el planeamiento vigente con el objeto de que la modificación propuesta habilite la ejecución por parte del ayuntamiento de la conexión de la Calle Drago con la GC-200, en su encuentro con el casco urbano de Mogán, mediante el sistema de ejecución pública de Expropiación.

En consecuencia, el objetivo de esta MM es establecer en las NNSS la reserva de suelo para la ejecución de una nueva conexión de la zona alta del pueblo de Mogán casco con la GC-200 a través de la Calle Drago.

En este marco, se plantean los siguientes objetivos específicos para la presente MM:

- Definir la solución técnica más óptima para resolver la conexión objeto de esta modificación.



G006754aa936020863c07e516e030a18L

MODIFICACIÓN MENOR DELASNNSS DE MOGÁN EN LA PROLONGACIÓN SUR DE LA CALLE DRAGO

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL



TOMO II. DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN • TII.DIII. ANEXOS A LA DOC. DE ORDENACIÓN

- Delimitar el suelo necesario para ejecutar dicha conexión, asignándole la clase y categoría de suelo correspondiente.
- Reordenar urbanísticamente el área afectada por la alteración planteada.
- Establecer la solución más óptima desde el punto de vista de la gestión de la obtención del suelo, para la ejecución de la vía por parte del ayuntamiento.

La ordenación propuesta para la consecución de los objetivos planteados deberá definirse cumpliendo los siguientes criterios:

- Afectar lo mínimo posible al Suelo Urbano delimitado en las NNSS en vigor.
- No afectar en ninguna medida los elementos de patrimonio etnográfico existentes en el área.
- Definir una propuesta de trazado viario técnicamente viable, y coordinada con el proyecto de ampliación de la GC-200.
- Definir una propuesta de trazado viario con la dimensión suficiente para la ejecución de una vía de dos carriles, con la máxima dotación de aparcamientos posible.
- Las áreas colindantes con el Suelo Urbano vigente a lo largo de la Avenida de la Constitución deberán ser reordenadas, asignándoles un nuevo destino dotacional.

Las determinaciones de ordenación que se proponen en esta MM derivan de la transformación de los terrenos afectados por el trazado viario objeto de la misma.

En este sentido, se ven afectadas la clasificación y la categorización del suelo, como determinaciones de ordenación estructural; y la calificación del suelo y las alineaciones y rasantes, como determinaciones de ordenación pormenorizada.

En lo que se refiere al trazado viario, se proponen las siguientes intervenciones:

- Sustituir la actual intersección en "T" entre la GC-200 y la Avenida de la Constitución por una intersección giratoria, de acuerdo a lo estipulado en la normativa sectorial especialmente en lo que concierne a las Instrucciones de Carretera 3.1 de Trazado y 5.2 de Drenaje Superficial. Siendo de especial consideración las determinaciones que al efecto se deduzcan de la ley 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias y su reglamento.
- Conexión de la calle El Drago, en su extremo sur, con la GC-200 mediante un nuevo vial de continuidad convirtiéndose así en un eje vertebrador que mejoraría la fluidez del tráfico dentro del casco urbano.

La ordenación de la presente MM propone como alternativa más favorable la ordenación de la Alternativa 1.

El trazado de la vía en la Alternativa 1, que condiciona la ordenación definida, transcurre bordeando los bienes recogidos en la Carta Etnográfica (03469, 03470 y 03471) por el noroeste, de forma que no se vean afectados en ningún caso.




G006754aa936020863c07e516e030a18L

MODIFICACIÓN MENOR DELASNNSS DE MOGÁN EN LA PROLONGACIÓN SUR DE LA CALLE DRAGO

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

TOMO II. DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN • TII.DIII. ANEXOS A LA DOC. DE ORDENACIÓN


 Bien de valor etnográfico

Trazado viario de la Alternativa 1.

La propuesta delimita en el ámbito de la MM dos sectores de Suelo Urbanizable:

- Un *Suelo Urbanizable No Ordenado* (SUNOR P-5.1), que se corresponde con el S.A.U. original, P-5, reduciendo su superficie, que alcanza los 36.450,84 m².
- Un *Suelo Urbanizable Ordenado* (SUOR P-5.2), con una superficie de 6.221,96 m².



Ordenación Estructural.

SUNOR Suelo Urbanizable No Ordenado

SUOR Suelo Urbanizable Ordenado

El Suelo Urbanizable Ordenado conforma una pieza de suelo público, con destino dotacional. La ordenación pormenorizada de este sector comprende el viario de nuevo trazado, y un suelo al que se le asigna la normativa zonal *Ordenanza municipal provisional Zonas Libres del municipio*.



G006754aa93602083c07e516e030a18L

MODIFICACIÓN MENOR DELASNNSS DE MOGÁN EN LA PROLONGACIÓN SUR DE LA CALLE DRAGO

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

TOMO II. DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN • TII.DIII. ANEXOS A LA DOC. DE ORDENACIÓN



Ordenación Pormenorizada.

USO Y DESTINO DEL SUELO	ALTERNATIVA 1
Sin Uso Pormenorizado asignado SUNOR P-5.1	36.450,84
Viario	3.414,29
Zona Libre	2.807,67

Los cambios que la presente Modificación Menor ha introducido en la ordenación de las NNSS son los siguientes:

- El original *Suelo Apto para Urbanizar S.A.U. P-5* reduce su superficie, de 39.600 m² a 36.450,84 m². Pasa a denominarse *Suelo Urbanizable No Ordenado SUNOR P-5.1*.

- En consecuencia, de entre los parámetros de ordenación aplicables en el *SUNOR P-5.1*, se reduce el número de unidades (viviendas) asignadas a cada *Unidad Residencial* al aplicar el parámetro de densidad de 65 viviendas por hectárea. En definitiva, se pasa de 86 a 79 unidades en cada *Unidad Residencial*.

- Los suelos que se extraen del S.A.U. P-5 se incluyen en un nuevo sector de *Suelo Urbanizable*, categorizado como *Ordenado*, incluido en el *SUOR P-5.2*.

- Los terrenos de *Suelo Urbano*, no edificados, localizados entre el trazado de la nueva vía y el Suelo Urbano edificado, se reclasifican como *Suelo Urbanizable*, categorizados como *Ordenados*, incluidos en el *SUOR P-5.2*.

- Los suelos incluidos en este nuevo sector de Suelo Urbanizable Ordenado, incorporan su ordenación pormenorizada. La parte del sector que formaba parte del S.A.U. P-5, pasan a estar ordenados.

Por su parte, los que formaban parte del Suelo Urbano, que tenían asignada la Ordenanza V, pasan a estar calificados como uso de *Zona Libre*.

- La Ordenación Pormenorizada del nuevo sector asigna al suelo los usos de *Viario* y *Zona Libre*. En consecuencia, se ve modificada la superficie municipal total de *Zona Libre*, que pasa de 21.370 m² a 24.177,67 m².



G006754aa936020863c07e516e030a18L

MODIFICACIÓN MENOR DELASNNSS DE MOGÁN EN LA PROLONGACIÓN SUR DE LA CALLE DRAGO

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

TOMO II. DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN • TII.DIII. ANEXOS A LA DOC. DE ORDENACIÓN

Ayuntamiento
de Mogán

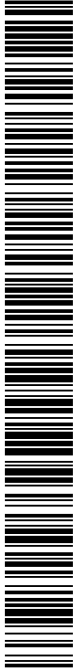
En Las Palmas de Gran Canaria, febrero 2021

Firmado por 42730729H MIGUEL ANGEL MORALES (R:
B35266972) el día 26/02/2021 con un certificado
emitido por AC Representación

D. Miguel Ángel Morales Espino

El Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

Colegiado nº 5.595



G006754aa936020863c07e516e030a18L

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de
Verificación en <https://cat.mogan.es:8448/ventanilla/validacionDoc/index.jsp>