



Exp.: URB 2019-21.

Ref.: Modificación Menor NN.SS., Polígono 18 S.A.U., Loma de Pino Seco.

PEDRO TEODORO ROJO RIERA, arquitecto del Iltre. Ayuntamiento de Mogán, personal laboral adscrito al Negociado de Planeamiento, del Servicio de Urbanismo, en relación con el expediente de << MODIFICACIÓN MENOR NN.SS., POLÍGONO 18 S.A.U., LOMA DE PINO SECO DE ARGUINEGUÍN Y CORRESPONDIENTE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA >>, tras el análisis pormenorizado de los documentos que conforman el expediente, se emite el siguiente:

INFORME TÉCNICO

ANTECEDENTES:

Como hitos más relevantes a los efectos de una mejor comprensión de lo que aquí se trata, nombrar los siguientes:

A.- En lo relativo al expediente de referencia:

PRIMERO.- El Pleno Municipal, en sesión ordinaria, celebrada el día 26 de julio de 2.019, adoptó, en relación al asunto de referencia, el siguiente acuerdo:

<< PRIMERO.- Acordar el inicio del procedimiento de modificación menor de las Normas Subsidiarias, Polígono 18 S.A.U. LOMA DE PINO SECO, de conformidad con las prescripciones establecidas en el artículo 143.2 de la Ley 4/2017, de 13 de julio.

SEGUNDO.- Encargar la elaboración y redacción del borrador de la modificación menor meritada anteriormente, a los Servicios Técnicos, así como el documento ambiental estratégico.

TERCERO.- Dar traslado al Negociado de Planeamiento del Servicio de Urbanismo así como al Servicio de Contratación a los efectos oportunos.
>>

SEGUNDO.- Con fecha de registro de entrada de 25 de marzo de 2.020 y número 2020/3762 – Nº Solicitud 5623/2020 –, se presenta por sede electrónica escrito de << LPASTUDIO, SOCIEDAD LIMITADA PROFESIONAL >>, presentando (sic): << [...] los entregables correspondientes a la Fase Borrador del SERVICIO DE REDACCIÓN DE LOS DOCUMENTOS TÉCNICOS JUSTIFICATIVOS COMPRENSIVOS DE LA MODIFICACIÓN MENOR NN.SS., POLÍGONO 18 S.A.U., LOMA DE PINO SECO DE ARGUINEGUÍN Y CORRESPONDIENTE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA >>.



R006754aa93b1b0cae707e41100b081au



Lo anterior venía acompañando, exclusivamente, de la portada, carátula inicial e índice del documento técnico justificativo – 6 páginas – del documento técnico justificativo correspondiente al << BORRADOR >>, todo ello en formato PDF.

Conjuntamente con lo anterior, y en esa misma fecha, se remite en PDF, vía WETRANSFER (Enlace de descarga: <https://we.tl/t-GlwsPkProw>), los siguientes documentos:

- 00_PORTADA_ÍNDICE GENERAL.
- 01_I_ORDENACIÓN URBANÍSTICA_BORRADOR.
- 02_II_DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.
- 03_III_ANEXO_PLANOS DIN-A1.

TERCERO.- Con fecha de registro de entrada de 23 de abril de 2.020 y número 2020/3997, se presenta por sede electrónica escrito de D. Juan Palop Casado, en representación de la entidad mercantil << LPASTUDIO, SOCIEDAD LIMITADA PROFESIONAL >>, manifestando lo siguiente:

<< El día 25 de marzo de 2020 se presentó telemáticamente la Solicitud General con número de solicitud 2020-5623 y número de registro 2020/3762. En relación a esta, se aclara que una vez finalizadas las circunstancias producidas por el Estado de Alarma actual, se presentará por registro una copia en formato físico y otra en formato digital de la documentación correspondiente a la Fase Borrador del SERVICIO DE REDACCIÓN DE LOS DOCUMENTOS TÉCNICOS JUSTIFICATIVOS COMPRENSIVOS DE LA MODIFICACIÓN MENOR NN.SS., POLÍGONO 18 S.A.U., LOMA DE PINO SECO DE ARGUINEGUÍN Y CORRESPONDIENTE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA. Todo ello, siguiendo las condiciones determinadas en el contrato de dicho servicio. >>

CUARTO.- Con fecha de registro de entrada de 25 de mayo de 2.020 y números 2020/4344 y 2020/4360, se presentan por sede electrónica sendos escritos de D. Juan Palop Casado, en representación de la entidad mercantil << LPASTUDIO, SOCIEDAD LIMITADA PROFESIONAL >>, manifestando, en el segundo de ellos, lo siguiente:

<< El día 23 de abril de 2020 se presentó telemáticamente la Solicitud General con número de solicitud 2020-6254 y número de registro 2020/3997.

En relación a esta, se aclara que se entregará en el registro de las Oficinas Municipales 2 copias impresas y 2 copias en formato digital de la documentación correspondiente a la Fase Borrador del SERVICIO DE REDACCIÓN DE LOS DOCUMENTOS TÉCNICOS JUSTIFICATIVOS COMPRENSIVOS DE LA MODIFICACIÓN MENOR NN.SS., POLÍGONO 18





S.A.U., LOMA DE PINO SECO DE ARGUINEGUÍN Y CORRESPONDIENTE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA. Todo ello, siguiendo las condiciones determinadas en el contrato de dicho servicio. >>

Las dos copias impresas y en formato digital a las que se refiere el escrito anterior, de 25 de mayo, fueron entregadas físicamente, en la Oficina Municipal de Atención a la Ciudadanía, el miércoles 27 de mayo de 2.020.

QUINTO.- Se da traslado a la << Comisión Municipal de Evaluación Ambiental Estratégica de Planes >>, con fecha de 30 de junio de 2.020, de lo acordado por la Junta de Gobierno Local, en su sesión ordinaria del día 23 de junio de 2.020, en aquello que se resolvió en lo relativo al expediente de referencia, en cuanto a (sic):

<< SÉPTIMO.- Que se proceda a dar traslado de los siguientes expedientes al Órgano Ambiental para que procedan con lo que estimen oportuno:

1. Modificación Menor de las Normas Subsidiarias en el ámbito del Polígono 18 SAU "Lomo Pino Seco" (expediente URB 2019-021).
2. Modificación Puntual del Plan Parcial de Ordenación de Cornisa de Suroeste del T.M. Mogán (Lote D 1.1 Cornisa del Suroeste) " (expediente URB 2016-024).
3. Modificación Menor de las Normas Subsidiarias en la calle Drago, Mogán-Casco (expediente URB 2019-025).
4. Modificación Menor de las Normas Subsidiarias de Mogán Casco (expediente URB 2020-004).
5. Modificación menor de las Normas Subsidiarias de Mogán en el ámbito Polígono 24 SAU (Sector 5-5 Cornisa del Sur) (expediente URB 2019-038). >>

SEXTO.- Con fecha de 23 de julio de 2.020, se da traslado a este negociado de Planeamiento, desde la << Comisión Municipal de Evaluación Ambiental Estratégica de Planes >>, de su Resolución, de 10 de julio de 2.020, relativa a la << SOLICITUD DE INICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA DE LA MODIFICACIÓN MENOR DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS EN EL ÁMBITO DEL POLÍGONO 18 S.A.U. "LOMA DE PINO SECO" (EXPTE. URB 2019-021) >>.

En la misma se advierte que, toda vez se resuelva las deficiencias/matizaciones observadas por el órgano ambiental, que constituye dicha << Comisión Municipal de Evaluación Ambiental Estratégica de Planes >>, se



R006754aa93b1b0cae707e41100b081au

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://oat.mogan.es:8448/ventanilla/validacionDoc/index.jsp?c sv=R006754aa93b1b0cae707e41100b081au>

Avda. de La Constitución, 4 – C.P. 35140 – Mogán – Las Palmas – Tfno. 928 158 800 - Fax 928 569 578 – N° Registro 01350120 – C.I.F.: P – 3501300 - B



proceda a someter el expediente de referencia a los trámites de información pública y consulta a las Administraciones Públicas afectadas, entre las que se encuentra este Il. Ayuntamiento de Mogán.

SÉPTIMO.- Con fecha de registro de entrada de 13 de julio de 2.020 y número 2020/6658 se presenta escrito de D. Juan Palop Casado, en representación de la entidad mercantil << LPASTUDIO, S.L.P. >>, aportando << Anexo al documento de Borrador >>, introduciendo las correcciones que se entendieron oportunas, en atención a las deficiencias/matizaciones observadas a las que se refiere el punto inmediatamente anterior.

Tras lo cual se publica en prensa – Canarias 7 –, el martes 11 de agosto de 2.020; B.O.P. número 98, del viernes 14 de agosto de 2.020; y B.O.C. número 170, del lunes 24 de agosto de 2.020, lo resuelto por la << Comisión Municipal de Evaluación Ambiental Estratégica de Planes >>, el día 10 de julio de 2.020, en aquello relativo al << INICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA DE LA MODIFICACIÓN MENOR DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS EN EL ÁMBITO DEL POLÍGONO 18 S.A.U. "LOMA DE PINO SECO" (EXPTE. URB 2019-021) >>, y consiguientes trámites de información pública y consulta a las Administraciones Públicas afectadas.

OCTAVO.- Al respecto del asunto de referencia, se han emitido informes técnicos, por parte de quien suscribe el presente, con fechas de 27 de mayo y 27 de julio, en ambos casos de 2.020.

B.- En lo relativo a la contratación del servicio de redacción:

NOVENO.- Toda vez adoptado el acuerdo anterior, de inicio del procedimiento de modificación menor de las << Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal >>, y tras los trámites que se hicieron oportunos, se suscribe entre el Il. Ayuntamiento de Mogán y la entidad mercantil << LABORATORIO DE PLANEAMIENTO Y ARQUITECTURA, S.L. >>, con fecha de 18 de noviembre de 2.019, << Contrato Administrativo de adjudicación del "SERVICIO DE REDACCIÓN DE LOS DOCUMENTOS TÉCNICOS JUSTIFICATIVOS COMPRENSIVOS DE LA MODIFICACIÓN MENOR NN.SS., POLÍGONO 18 S.A.U., LOMA DE PINO SECO DE ARGUINEGUÍN Y CORRESPONDIENTE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA" >>, siendo su objeto la prestación del servicio para la redacción de los documentos técnicos justificativos comprensivos de la modificación menor de referencia y correspondiente evaluación ambiental estratégica simplificada.

C.- En lo relativo a los instrumentos de ordenación urbanística:

DÉCIMO.- El vigente instrumento de planeamiento urbanístico general del término municipal de Mogán resultan ser las << Normas Subsidiarias de

Avda. de La Constitución, 4 – C.P. 35140 – Mogán – Las Palmas – Tlfno. 928 158 800 - Fax 928 569 578 – Nº Registro 01350120 – C.I.F.: P – 3501300 - B



R006754aa93b1b0cae707e41100b081au

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://oat.mogan.es:8448/validacion/validacionDoc/index.jsp?c> sv=R006754aa93b1b0cae707e41100b081au



Planeamiento >>, en adelante << NN.SS. >>, aprobadas estas definitivamente por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de 17 de Noviembre de 1.987, publicándose dicho acuerdo en el << Boletín Oficial de Canarias número 3, del miércoles 6 de enero de 1.988 >> y posterior publicación del texto de su articulado en el << Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas, número 162, del viernes 19 de diciembre de 2.008 >>.

DÉCIMO PRIMERO.- El << Plan Parcial Loma de Pino Seco >> se aprueba definitivamente mediante acuerdo de la << Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias >>, adoptado en sesión de fecha de 23 de febrero de 1.989, publicándose dicho acuerdo en el << Boletín Oficial de Canarias número 62 – del miércoles 03 de mayo de 1.989 – 406 >>.

Tras lo anterior:

- Mediante acuerdo de la << Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias >>, en su sesión de fecha 30 octubre 1.997, se aprueba definitivamente la << Modificación Puntual del Plan Parcial Loma de Pino Seco >>, publicándose dicho acuerdo en el << Boletín Oficial de Canarias número 03 – del miércoles 07 de enero de 1.998 – 26 >>.
- En sesión ordinaria del Pleno Municipal, de fecha 15 de noviembre de 2.002, se adoptó, entre otros, el acuerdo de aprobar definitivamente la << Modificación del Plan Parcial Loma de Pino Seco – Arguineguín, Parcelas B-7 y B-13 >>, publicándose dicho acuerdo en el << Boletín Oficial de Canarias número 226 – del miércoles 19 de noviembre de 2.003 – 4360 >>.
- Mediante acuerdo de la << Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias >>, en su sesión de fecha 03 de noviembre de 2.004, se aprueba definitivamente la << Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias, Parcelas B-2 y B-3 >>, publicándose dicho acuerdo en el << Boletín Oficial de Canarias número 98 – del lunes 25 de mayo de 2.009 – 783 >>.

DÉCIMO SEGUNDO.- Tramita la << Consejería de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climático y Planificación Territorial >>, del << Gobierno de Canarias >>, a instancias de este Il. Ayuntamiento, y por lo tanto aún pendiente de resolución definitiva, el expediente relativo a la suspensión de planeamiento municipal para la implantación y ejecución de viviendas de protección oficial así como de la biblioteca municipal (Expte. nº 2019/8588), lo mismo al amparo de lo dispuesto en el Artículo 168 – Actuaciones excepcionales promovidas por el Gobierno Autonómico – de la << Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias >>, en adelante << LSENPC´17 >>.





DÉCIMO TERCERO.- Tras entenderse aprobada definitivamente, se publica en el << B.O.P. n.º 98 – Viernes, 14 de agosto de 2.020 – 3.952 >>, el articulado resultante de la << Ordenanza Municipal Provisional Zonas Libres del Municipio >>.

D.- En lo relativo a la gestión urbanística:

DÉCIMO CUARTO.- La corporación de este elltre. Ayuntamiento de Mogán, en sesión del Pleno Ordinario de fecha 30 de junio de 1.989, adoptó, entre otros, el acuerdo de aprobar definitivamente el expediente relativo al << Proyecto de Urbanización de Loma de Pino Seco >>.

Tras lo anterior, el 30 de mayo de 2.000 se firma en Arguineguín, entre el Ayuntamiento de Mogán, GESTUR y la dirección facultativa, el << Acta de Recepción del Proyecto de Urbanización Loma de Pino Seco, T.M. Mogán >>.

DÉCIMO QUINTO.- Mediante Resolución de 02 de diciembre de 1.997, de la << Dirección General de Urbanismo >>, se hace público el acuerdo de la << Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias >>, de fecha de 30 de octubre de 1.997, por el que se aprobó el expediente de << Tasación conjunta de bienes y derechos de los propietarios afectados por la ejecución del Sector 18 de SAU, en "Loma de Pino Seco, término municipal de Mogán >>, expediente éste que se concretó mediante el correspondiente << Proyecto de Expropiación, por tasación conjunta, para el suelo comprendido en el Sector 18 de suelo apto para urbanizar, del municipio de Mogán, denominado "Loma de Pino Seco" >> (Boletín Oficial de Canarias número 03 – del miércoles 07 de enero de 1.998 – 25).

CONSIDERANDO:

PRIMERO.- Lo que aquí se informa se realiza exclusivamente en atención a lo dispuesto en el Artículo 30 – Consultas a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas – de la << Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental >>, con la finalidad de la emisión, por parte del órgano ambiental designado, del << Informe Ambiental Estratégico >>, al que se refiere su Artículo 31, donde se determine el alcance de los efectos que pudiere tener la actuación pretendida sobre el medio ambiente.

SEGUNDO.- Tal y como se desprende del informe de necesidad e idoneidad emitido, por parte de la jefa de los departamentos de Urbanismo, Fomento y Disciplina Urbanística de este Ayuntamiento, con fecha de 17 de junio de 2.019, al respecto de la contratación del << SERVICIO DE REDACCIÓN DE LOS DOCUMENTOS TÉCNICOS JUSTIFICATIVOS COMPRENSIVOS DE LA MODIFICACIÓN MENOR NN.SS., POLÍGONO 18 S.A.U., LOMA DE PINO SECO DE ARGUINEGUÍN Y CORRESPONDIENTE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA >>, es el objeto principal de la modificación de referencia el solventar la situación de inseguridad jurídica existente en el ámbito de referencia,

Avda. de La Constitución, 4 – C.P. 35140 – Mogán – Las Palmas – Tlfno. 928 158 800 - Fax 928 569 578 – Nº Registro 01350120 – C.I.F.: P – 3501300 - B



R006754aa93b1b0cae707e41100b081au

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://oat.mogan.es:8448/verifanilla/validacionDoc/index.jsp?c=sv=R006754aa93b1b0cae707e41100b081au>



fundamentalmente como consecuencia de una serie de deficiencias de carácter formal, en cuanto a la publicación de los textos de los articulados de determinados instrumentos de ordenación urbanística, tras su aprobación definitiva, conjuntamente con la redelimitación del ámbito para su adecuación a la realidad física preexistente.

En la documentación sometida al trámite de consulta a las Administraciones Públicas afectadas – Borrador y correspondiente Documento Ambiental Estratégico – se plantean tres alternativas o escenarios de ordenación, que en síntesis proponen:

- **ESCENARIO 1 (Imágenes 01 y 02):** Se mantienen la práctica totalidad de los parámetros urbanísticos resultantes tras la aprobación definitiva del << Plan Parcial Loma de Pino Seco >>, y subsiguientes modificaciones del mismo, a excepción de los correspondientes a las parcelas F53 a F59, ambas incluidas, que se modifican agrupándose en una única parcela para su construcción en bloque, para ser destinadas a viviendas en régimen de protección pública, todo ello bajo los siguientes parámetros (Cuadro 01):

ESCENARIO 1: PARCELAS RESIDENCIALES RESULTANTES									
Situación de hecho	Código (nº)	Uso y Tipología	Viviendas (nº)		Superficie (m²)	Edificabilidad (m²/m²)	Superficie edificable (m²)		Altura máxima (P; m)
			Subtotal	Total			Subtotal	Total	
Parcelas no edificadas	F53-59	Residencial en Bloque	18	18 (aprox. 100 m²)	906,09	2,014	1.825,00	1.825,00	3 P; 10,50 m

Cuadro 01

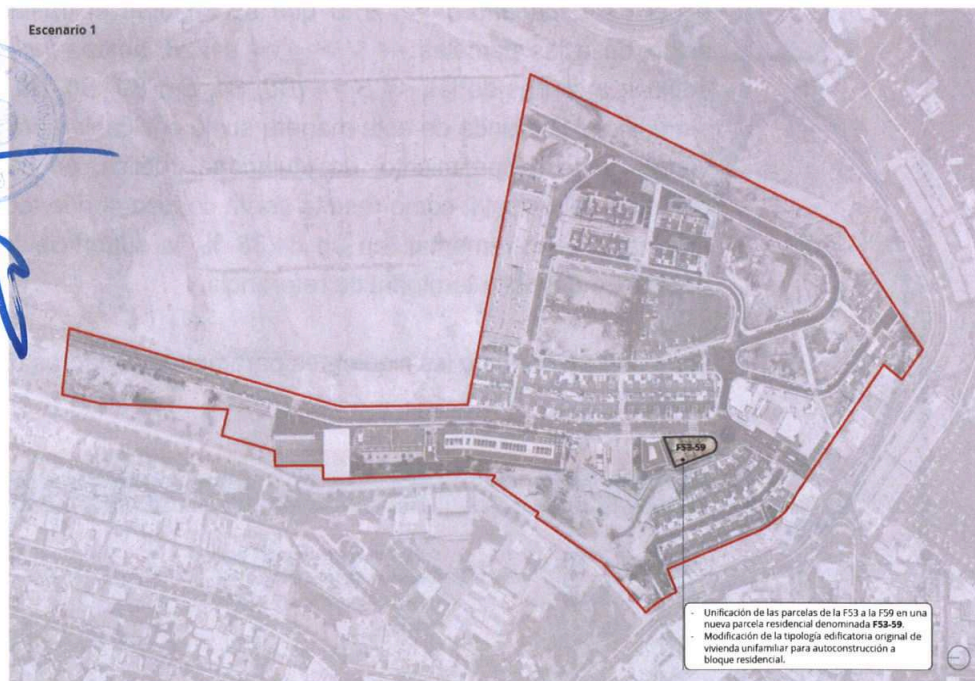


Imagen 01

Avda. de La Constitución, 4 – C.P. 35140 – Mogán – Las Palmas – Tlfno. 928 158 800 - Fax 928 569 578 – Nº Registro 01350120 – C.I.F.: P – 3501300 – B



R006754aa93b1b0cae707e41100b081au

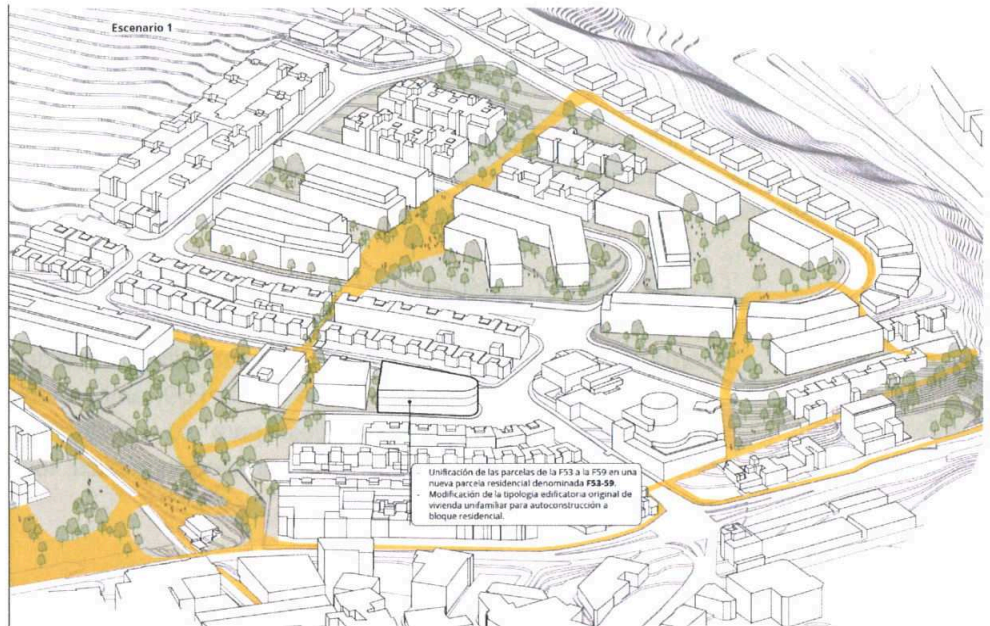
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://oat.mogan.es:8448/validacion/validacionDoc/index.jsp?c=sv=R006754aa93b1b0cae707e41100b081au>



R006754aa93b1b0cae707e41100b081au

Avda. de La Constitución, 4 – C.P. 35140 – Mogán – Las Palmas – Tfno. 928 158 800 - Fax 928 569 578 – N° Registro 01350120 – C.I.F.: P – 3501300 - B

Imagen 02



ESCENARIO 2 (Imágenes 03 y 04): Recoge la misma ordenación que se propone en el << Escenario 1 >>, a lo que se añadiría el traslado de la edificabilidad asignada a las parcelas << V >> (V4 a V28, ambas inclusive), actualmente sin edificar, a ciertas de las << B >> (B0, B1, B4, B5, B6, B9, B10 y B11), asimismo sin edificar, liberando de esta manera suelo edificable para ser destinado a zonas verdes y de esparcimiento, de titularidad pública, en un enclave destacado y definidor del paisaje, como resulta ser la cornisa donde todo ello se localizaría, lo que haría el incrementar, en un 84,38 %, la superficie total de espacios libres públicos del ámbito territorial de referencia.

Todo lo anterior bajo los siguientes parámetros (Cuadros 02 y 03):

ESCENARIO 2: PARCELAS DOTACIONALES RESULTANTES								
Situación de hecho	Código (n°)	Uso	Usos permitidos	Superficie (m²)	Edificabilidad (m²/m²)	Superficie edificable (m²)		Altura máxima (P: m)
						Subtotal	Total	
Parcelas no edificadas	ZV1	Zona Verde	Social; Cultural/Recreativo; Deportivo; Sanitario (Bajo rasante: Aparcamiento)*	2.281,75	-	500,00*	1.000,00*	1 P*
	ZV2		8.847,57	-	500,00*	1 P*		

Cuadro 02

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://oat.mogan.es:8448/validacion/validacionDoc/index.jsp?c=sv=R006754aa93b1b0cae707e41100b081au>



R006754aa93b1b0cae707e41100b081au

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en https://oat.mogan.es:8448/validacion/validacionDoc/index.jsp?c sv=R006754aa93b1b0cae707e41100b081au

Avda. de la Constitución, 4 – C.P. 35140 – Mogán – Las Palmas – Tfno. 928 158 800 – Fax 928 569 578 – N° Registro 01350120 – C.I.F.: P – 3501300 – B

ESCENARIO 2: PARCELAS RESIDENCIALES RESULTANTES									
Situación de hecho	Código (n°)	Uso y Tipología	Viviendas (n°)		Superficie (m²)	Edificabilidad (m²/m²)	Superficie edificable (m²)		Altura máxima (P; m)
			Subtotal	Total			Subtotal	Total	
Parcelas no edificadas	F53-59	Residencial en Bloque	18	371 (aprox. 100 m²)	906,09	2,014	1.825,00	37.135,00	3 P; 10,50 m
	B0		29		1.587,39	1,85	2.936,67		3 P (T: 7 P)**
	B1		41		2.211,09	1,85	4.090,52		3 P**
	B4		62		2.959,71	2,10	6.215,39		3 P (T: 7 P)**
	B5	Residencial en Bloque + Torre	60		2.851,34	2,10	5.987,81		3 P (T: 7 P)**
	B6		90		4.863,76	1,85	8.997,96		3 P (T: 7 P)**
	B9		52		3.277,48	1,585	5.193,53		3 P (T: 5 P)**
	B10		20		1.997,16	1,00	1.997,16		3 P**
	B11		17		1.715,96	1,00	1.715,96		3 P**

Cuadro 03



Imagen 03



R006754aa93b1b0cae707e41100b081au

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://oa1.mogan.es:8448/validacion/validacionDoc/index.jsp?c=sv=R006754aa93b1b0cae707e41100b081au>

Avda. de La Constitución, 4 – C.P. 35140 – Mogán – Las Palmas – Tífn. 928 158 800 - Fax 928 569 578 – N° Registro 01350120 – C.I.F.: P – 3501300 - B

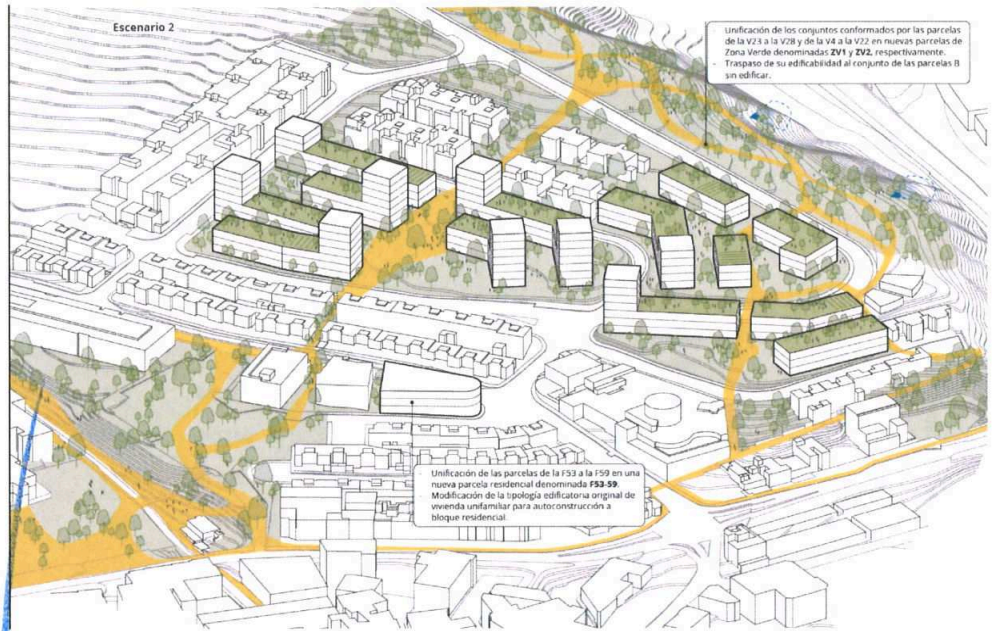


Imagen 04

- **ESCCENARIO 3 (Imágenes 05 y 06):** Recoge la misma ordenación que se propone en el << Escenario 1 >>, a lo que se añadiría, por una parte la agupación de las parcelas edificables << V23 >> a << V28 >>, ambas inclusive, para constituir una única superficie de suelo, para ser destinada a zona verde de titularidad pública, y por otra la agrupación de las parcelas << V4 >> a << V22 >>, así mismo edificables, para dar lugar a una nueva parcela (B13), que se destinaría al uso residencial en bloque, a edificar en una cornisa que resulta ser un importante enclave definidor del paisaje. Lo propuesto en el << Escenario 3 >> propiciaría el incrementar, en un 33,31 %, la superficie total de espacios libres públicos del ámbito territorial de referencia.

Todo lo anterior bajo los siguientes parámetros (Cuadros 04 y 05):

Cuadro 04

ESCCENARIO 3: PARCELAS DOTACIONALES RESULTANTES								
Situación de hecho	Código (n°)	Uso	Usos permitidos	Superficie (m²)	Edificabilidad (m²/m²)	Superficie edificable (m²)		Altura máxima (P; m)
						Subtotal	Total	
Parcelas no edificadas	ZV1	Zona Verde	Social; Cultural/Recreativo; Deportivo; Sanitario (Bajo rasante: Aparcamiento)*	2.281,75	-	500,00*	500,00*	1 P*

Cuadro 05

ESCCENARIO 3: PARCELAS RESIDENCIALES RESULTANTES									
Situación de hecho	Código (n°)	Uso y Tipología	Viviendas (n°)		Superficie (m²)	Edificabilidad (m²/m²)	Superficie edificable (m²)		Altura máxima (P; m)
			Subtotal	Total			Subtotal	Total	
Parcelas no edificadas	F53-59	Residencial en Bloque	18	18 (aprox. 100 m²)	906,09	2,014	1.825,00	1.825,00	3 P; 10,50 m
	B13	Residencial en Bloque	42	42 (aprox. 100 m²)	8.847,57	0,480	4.243,00	4.243,00	3 P**



R006754aa93b1b0cae707e41100b081au

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://coat.mogan.es:8448/validacion/validacionDoc/index.jsp?c=sv=R006754aa93b1b0cae707e41100b081au>

Avda. de La Constitución, 4 – C.P. 35140 – Mogán – Las Palmas – Tfno. 928 158 800 – Fax 928 569 578 – N° Registro 01350120 – C.I.F.: P – 3501300 – B

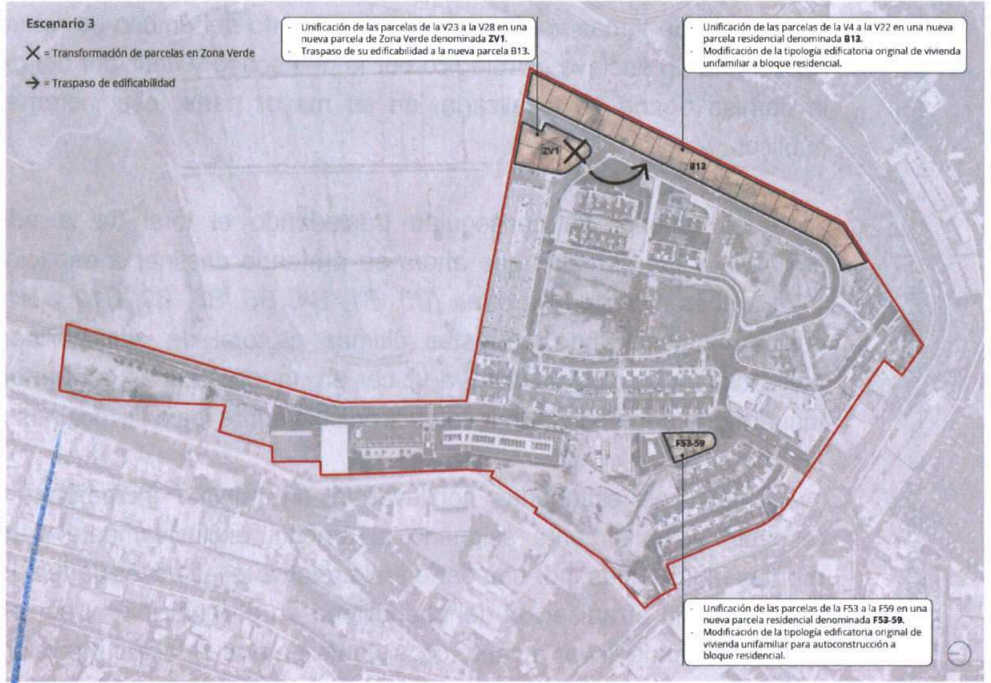


Imagen 05

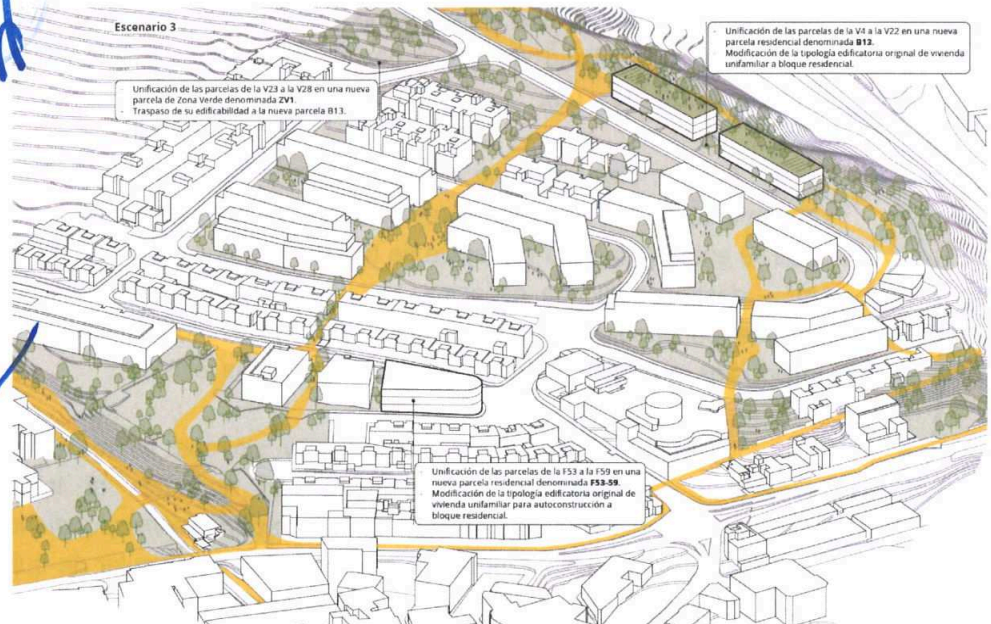


Imagen 06



TERCERO.- La principal característica de lo propuesto en el << Escenario 2 >>, y con ella su mayor diferencia con las otros dos que se plantean, reside en el importante incremento de zonas verdes y de esparcimiento del ámbito de referencia, de uso y disfrute público, en un enclave estratégico por lo destacado y definidor del paisaje, como resulta ser la cornisa donde se localizaría, en su mayor parte, ese incremento de espacios libres públicos.

Lo anterior se conseguiría trasladando el total de la edificabilidad inicialmente asignada a las parcelas que ahora se pretende destinar a espacios libres públicos (V4 a V28, ambas inclusive), a otras (B0, B1, B4, B5, B6, B9, B10 y B11), en la actualidad sin edificar, concentrando en estas últimas el total de edificabilidad resultante, mediante edificaciones de mayor altura, a ubicar en aquellas zonas de menor cota altimétrica, de tal manera que arrojen la menor sombra posible sobre las edificaciones colindantes.

Los tres escenarios conllevarían un mínimo incremento del volumen edificable respecto al inicialmente asignado al ámbito, exclusivamente para atender necesidades propias municipales, por una parte en lo relativo a las necesidades de vivienda de protección pública, en la erradicación del chabolismo en el municipio, y por otra para la construcción que se pretende llevar a cabo, consistente en una dotación municipal (*biblioteca*), para todo lo cual se deberá estar, en cualquier caso, a lo dispuesto en el Artículo 166.2 de la << LSENPC'17 >>, y con ello a lo establecido en su Artículo 138.A. También resultaría común a los tres escenarios el sistema de movilidad que se plantea, consistente en ligar los diferentes espacios libres públicos, tanto los ya existentes, como los nuevos que se proponen, mediante la creación de recorridos alternativos al peatón y usuarios de medios de transporte no motorizado, tales como bicicletas o patinetes, de tal manera que queden enlazados la totalidad de los espacios libres públicos, a modo de un cinturón verde (*Imágenes 02, 04 y 06*).

Acabar diciendo, que si bien las tres propuestas que se efectúan conllevan un incremento de los espacios libres públicos, la correspondiente al << Escenario 2 >> es la que se entendería mas ventajosa de todas ellas, por ser la que mayor superficie – 31.941,00 m² – destina a dichos espacios, lo que obviamente supondría un mayor ratio de zonas verdes por habitante y propiciaría una mayor contribución a la absorción de gases residuales, producto de la quema de combustibles fósiles.

CUARTO.- Dicho todo lo anterior, y sin que se realice observación alguna a lo pretendido, a razón de la documentación sometida al trámite de consulta a las Administraciones Públicas afectadas – *Borrador y correspondiente Documento Ambiental Estratégico* –, tan solo expresar la que es opinión particular de quien suscribe, en cuanto a que la alternativa que supone el << Escenario 2 >> es, desde el punto de vista meramente técnico, la que resulta más favorable a los efectos de lo pretendido.





PROPUESTA:

ÚNICA.- Previa evaluación del expediente por parte de los Servicios Jurídicos municipales y posterior toma de conocimiento por parte de la Corporación Municipal, dar traslado del contenido del presente informe técnico a la << Comisión de Evaluación Ambiental Estratégica de Planes >> de este Il. Ayuntamiento, a los efectos de dar el debido cumplimiento a lo especificado en su Resolución, de 10 de julio de 2.020, en cuanto al trámite de consulta a las Administraciones Públicas afectadas al que se refiere el Artículo 30 de la << Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental >>, en relación a la << EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA DE LA MODIFICACIÓN MENOR DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS EN EL ÁMBITO DEL POLÍGONO 18 S.A.U. "LOMA DE PINO SECO" >>.

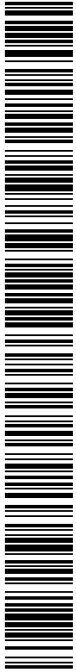
Es cuanto se tiene a bien informar desde el punto de vista técnico en atención a lo requerido, según mi leal saber y entender y de acuerdo con la información disponible, opinión que gustosamente someto a cualquier otra mejor fundada, quedando a salvaguardia, en cualquier caso, tanto del pronunciamiento al que haya lugar por parte de los Servicios Jurídicos municipales, como a lo que en última instancia acuerde la Corporación del Il. Ayuntamiento de Mogán.

El presente informe técnico consta de 13 (TRECE) páginas.

Arguineguín, a 27 de noviembre de 2.020

Fdo.: Pedro Teodoro Rojo Riera.

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el
Código Seguro de Verificación en
<https://oat.mogan.es:8448/validacion/validacionDoc/index.jsp?csv=R006754aa93b1b0cae707e41100b081au>



R006754aa93b1b0cae707e41100b081au

Avda. de La Constitución, 4 – C.P. 35140 – Mogán – Las Palmas – Tfno. 928 158 800 - Fax 928 569 578 – N° Registro 01350120 – C.I.F.: P – 3501300 – B