

ÁREA DE DESARROLLO  
SERVICIO DE URBANISMO  
NEGOCIADO DE PLANEAMIENTO

Ref.:CHG.-

Expte.:URB 2019-021 (Experta 360178/2021)

Asunto: Modificación Menor NN.SS. Polígono 18 S.A.U. Loma de Pino Seco – Arguineguín.

CARINA I.HERNÁNDEZ GARCÍA, técnica de administración especial (Arquitecta) de este Ilustre Ayuntamiento de Mogán, funcionaria interina (Decreto N°799/2021 de 26 de febrero), relativo a la <<MODIFICACIÓN MENOR DE LAS NN.SS. POLÍGONO 18 S.A.U., LOMA DE PINO SECO, ARGUINEGUÍN- T.M. DE MOGÁN>>, en referencia al cumplimiento del Reglamento General de Costas, aprobado por el Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, y de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas:

#### EXPONE:

Que una vez finalizado el periodo de Información Pública vinculada a la Aprobación Inicial de esta Modificación Menor, el pasado 30/09/2021, sin que se presentará ningún tipo de alegación externa al respecto, pero teniendo en cuenta las consideraciones técnicas relativas a dicho periodo de información presentadas con fecha 21/09/2021 suscritas por quién redacta el presente escrito, donde se solicitaba la revisión del modelo urbanístico implantado, así como la introducción de las modificaciones que como consecuencia de dicho proceso participativo se considerarán oportunas, todo ello debido a que esta corporación municipal considera que el modelo urbanístico propuesto se contradice con algunas de las necesidades y objetivos planteados en el ámbito, por lo que se pretende adaptar lo siguiente en la fase del documento que corresponda, teniendo en cuenta que ello conlleva un nuevo periodo de Información Pública:

#### 1.- Redelimitación del ámbito del Polígono 18:

El estado actual de Loma de Pino Seco difiere con la delimitación del mismo en las NN.SS., principalmente en el linde del ámbito con el barranquillo, en el documento se especifica que el reajuste del perímetro se ha realizado teniendo en cuenta la realidad física construida, haciendo coincidir el perímetro del ámbito con las edificaciones e instalaciones ya ejecutadas (pabellón y cancha del IES Arguineguín y la cancha municipal, entre otros). Tomar como referencia estas edificaciones e instalaciones, susceptibles de cambios y/o modificaciones futuras genera cierta incertidumbre en la correcta delimitación del ámbito, sin dejar de hacer referencia a que el reajuste del perímetro planteado da lugar a espacios residuales debido a su ubicación y tamaño resultante entre estas construcciones y el límite con el barranquillo, dando lugar a un uso ineficiente del suelo.

Al amparo del Artículo 18 del <<DECRETO 183/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias>>, y teniendo en cuenta que es posible realizar reajustes puntuales que no supongan una variación mayor del 5% de la superficie del ámbito delimitado por el planeamiento, se entiende que la realidad física construida determinante y perdurable para redelimitar el perímetro del Polígono 18 es el límite con el barranquillo, recogiendo así los espacios residuales citados anteriormente e integrándolos con las Zonas Verdes existentes (ZV anexa al C.C.Social, en adelante ZV3 y ZV extremo norte, en adelante ZV4) de forma que se genere un nuevo corredor verde de conexión entre ambas paralelo al barranquillo que forme parte de la ZV4, todo ello en la medida de lo posible teniendo en cuenta la variación máxima de superficie permitida.

Por tanto, partiendo de la delimitación suroeste del ámbito ya existente coincidente con el límite del barranquillo, se propone ampliar en su transcurso hacia el noroeste hasta el límite con el barranquillo, de

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
CARINA ISABEL HERNANDEZ GARCIA	Técnica Municipal	18/11/2021 09:59

forma paralela al mismo hasta llegar a la cancha existente en la ZV del extremo norte, no superando así el 5% de variación establecido, suponiendo cambios mínimos y no sustanciales de la delimitación del ámbito. A continuación, se adjunta croquis de la superficie del ámbito a ampliar (FIG.1), suponiendo un total aproximado de 3700 m<sup>2</sup> de incremento de superficie, que hacen que la superficie total del ámbito ascienda aproximadamente a 145.600,68 m<sup>2</sup>, frente a las 13,90 ha originales del Plan Parcial Loma de Pino Seco y sus modificaciones posteriores. Es decir, supone una variación menor en torno al 4,75% que deberá ser verificada mediante las herramientas de dibujo y medición necesarias.



FIG.1.- Superficie del ámbito a ampliar.

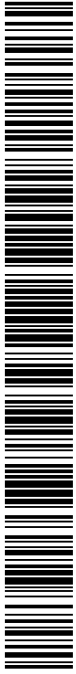
Este reajuste del ámbito de esta Modificación Menor no supone mayor afectación en referencia al cumplimiento de la normativa sectorial de aplicación que nos ocupa, el mismo continua encontrándose fuera del DPMT, así como de las servidumbres de tránsito y protección, y se mantiene afectado casi totalmente por la zona de afluencia de 500 m como hasta el momento.

## 2.- Modificación de la Ordenación Propuesta:

La Ordenación Propuesta planteada en el documento correspondiente a la FASE DE APROBACIÓN INICIAL, contempla la ejecución de elementos de mayor altura en forma de torres (siete plantas), justificando que se recurre a la edificación en altura para liberar y esponjar el suelo de las parcelas residenciales, estableciendo el parámetro urbanístico de ocupación para cada parcela. Sin embargo, resulta contradictorio realizar una comparativa entre la ocupación asignada en la Ordenación Propuesta planteada con la asignada en el Plan Parcial de Loma de Pino Seco, ya que se libera suelo únicamente en tres de las cinco parcelas que cuentan con torres.

Al realizar las comprobaciones necesarias para estudiar la viabilidad de materializar la edificabilidad asignada a cada parcela, teniendo en cuenta la superficies de las mismas en relación a los coeficientes de ocupación asignados tanto para las tres primeras plantas como para las torres, la superficie en m<sup>2</sup> de superficie restante/sobrante a materializar son notablemente excesivos, no existiendo una relación clara y susceptible de materializarse entre la edificabilidad asignada a las parcelas y los coeficientes de ocupación aplicados.

Por todo lo justificado anteriormente, se considera que la Ordenación Propuesta planteada recogida en el documento correspondiente a la FASE DE APROBACIÓN INICIAL, debe ser rectificadas de forma que no se produzcan dichos excesos de superficie edificable no susceptible de materializar en relación a los parámetros de ocupación y número de plantas asignados a cada parcela.



2006754aa914120e09907e53840b093aQ

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
CARINA ISABEL HERNANDEZ GARCIA	Técnica Municipal	18/11/2021 09:59

Teniendo en cuenta la imprescindible regulación del suelo de forma que ordene el conjunto de intereses legítimos, tanto públicos como privado, de un modo racional y sostenible, cumpliendo la función ordenadora y protectora correspondiente, aclarar además que la materialización de la edificación en altura no satisface los intereses municipales, considerando que la misma va contra el modelo urbanístico existente en este ámbito del municipio sin existir causa ni mejora en otros parámetros urbanísticos que justifiquen tal acto como debería ser la liberación de superficie de suelo ocupada por la edificación, que sin embargo tal y como se justificó anteriormente solo tiene lugar en tres de las ocho parcelas residenciales sin edificar.

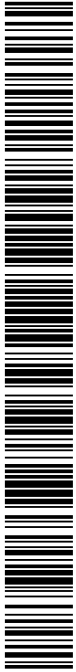
Por ello, se propone recoger y adaptar en la Ordenación Propuesta lo siguiente, considerando que la misma supone una ordenación más eficiente e integrada con el desarrollo actual del ámbito:

- Eliminar los elementos puntuales de mayor altura (torres de siete plantas) y establecer el n.º máximo de plantas en cinco para las parcelas B0,B1,B4,B5,B6 y B9.
- Disminuir con respecto al Plan Parcial la superficie de ocupación en las plantas 1º,2º y 3º, de las parcelas B0,B1,B4 y B5 para liberar suelo y destinarlo a espacio libre.
- Aumentar con respecto a la Ordenación Propuesta planteada la superficie de ocupación en las plantas 4º y 5º, de forma que sea posible disminuir la altura total de las edificaciones, y permitir colmatar la edificabilidad asignada a las parcelas.

Parcela	N.º de plantas	Ocupación Bloque (P1,P2 y P3) Ordenación Propuesta	Ocupación Bloque (P4 y P5) Ordenación Propuesta	Liberación de suelo
B0*	3+2	55%	33%	SI
B1*	3+2	55%	25%	SI
B4*	3+2	55%	33%	SI
B5*	3+2	55%	25%	SI
B6*	3+2	35%	18%	NO
B9*	3+2	35%	18%	NO
B10	3	35%	-	NO
B11	3	35%	-	NO

Con las cuestiones planteadas al realizar las comprobaciones necesarias para estudiar la viabilidad de materializar la edificabilidad asignada a cada parcela, directamente relacionada con los parámetros de ocupación y n.º de planta, esta se ve claramente compensada, siendo susceptible la materialización de la edificación.

Con respecto al cumplimiento del Artículo 30 de la <<Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas>>, en lo referente a evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, teniendo en cuenta que nos encontramos en un área antropizada completamente desarrollada que ya cuenta con todas las infraestructuras y servicios urbanos en pleno funcionamiento, con notables pendientes de terreno y estando incluso edificada en gran parte con edificios y construcciones que cuentan con hasta cuatro plantas, se considera que la disminución del n.º de plantas de siete a cinco, y en consecuencia la disminución de las alturas máximas permitidas en el ámbito, supone un beneficio en lo referente al cumplimiento de dicho artículo, ya que los elementos de mayor altura en forma de torres se alzarían de forma notable sobre la realidad física ya construida en el ámbito, mientras que la materialización de la edificación hasta cinco plantas de altura, quedaría totalmente integrada con la realidad física ejecutada.



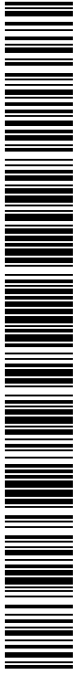
2006754aa914120e09907e53840b093aQ

**SOLICITA:**

Por todo lo anteriormente expuesto, se solicita consulta previa a la Dirección General de la Costa y el Mar con objeto de continuar la redacción del documento correspondiente referente a la <<**MODIFICACIÓN MENOR DE LAS NN.SS. POLÍGONO 18 S.A.U., LOMA DE PINO SECO, ARGINEGUÍN- T.M. DE MOGÁN**>>, teniendo en cuenta las consideraciones planteadas con respecto a la redelimitación del ámbito y la modificación de las Ordenación Propuesta, sin perjuicio de la emisión del correspondiente informe que disponen los artículos 112.a) y 117.2 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, cuando proceda.

Mogán a fecha de la firma electrónica

Fdo: Carina I. Hernández García  
Técnica de Administración Especial (Arquitecta)



2006754aa914120e09907e53840b093aQ

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

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
CARINA ISABEL HERNANDEZ GARCIA	Técnica Municipal	18/11/2021 09:59