

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>>, tras el análisis pormenorizado de los documentos que conforman el expediente, se emite el siguiente:

INFORME TÉCNICO

ANTECEDENTES:

PRIMERO.- El Pleno Municipal, en sesión ordinaria, celebrada el día 6 de Agosto de 2021, adoptó, en relación al asunto de referencia, el siguiente acuerdo:

<< PRIMERO.- Aprobar inicialmente << la Modificación Menor de las Normas Subsidiarias, Polígono 18 S.A.U., Loma de Pino Seco de Arguineguín y correspondiente Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada >>, en los términos que obran en el expediente.

SEGUNDO.- Abrir un período de información pública por plazo de un mes mediante anuncio en el Boletín Oficial de Canarias y en el periódico CANARIAS7. Durante dicho período quedará el expediente a disposición de cualquiera que quiera examinarlo para que se presenten las alegaciones que se estimen pertinentes. Asimismo, estará disponible en la sede electrónica de este Ayuntamiento, dirección: <https://mogan.es>.”>>

SEGUNDO.- Con fecha sábado 7 de agosto de 2021, se publica en el periódico Canarias 7, concretamente en la página 45, el siguiente anuncio:

<< Con fecha 06 de agosto de 2.021 el Pleno Municipal del Ayuntamiento de Mogán adoptó el siguiente acuerdo, aprobar inicialmente la Modificación Menor de las Normas Subsidiarias, Polígono 18 S.A.U., Loma de Pino Seco de Arguineguín y correspondiente Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada , y proceder al trámite de información pública por un plazo de un mes, según lo recogido en el artículo 147.3 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, computados a partir del día siguiente al de su publicación del correspondiente anuncio en el periódico Canarias 7.

Durante dicho período, quedará el expediente a disposición de cualquiera que quiera examinarlo para que se presenten las alegaciones que se estimen pertinentes. Asimismo estará disponible en la sede electrónica de este Ayuntamiento, a la que puede acceder mediante la ruta expuesta a continuación: <http://www.mogan.es> / Áreas y Concejalías / Urbanismo / Planeamiento, o bien en el Tablón de edictos de el mismo bajo el siguiente enlace: <https://www.mogan.es/40-urbanismo/50-planeamiento> En Mogán, a - La Jefa del Servicio de Urbanismo (s/D. N° 3142/2015, de 23 de octubre), María del Pilar Sánchez Bordón.>>

TERCERO.- Con fecha viernes 20 de agosto de 2021, tiene lugar la publicación en el Boletín Oficial de Canarias núm.171, del siguiente anuncio:

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
CARINA ISABEL HERNANDEZ GARCIA	Técnica Municipal	21/02/2022 14:16





D006754aa919150e59307e6304020e0fm

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

<< ANUNCIO de 6 de agosto de 2021, por el que se somete a información pública la aprobación inicial de la Modificación Menor de las Normas Subsidiarias, Polígono 18 S.A.U., Loma de Pino Seco de Arguineguín, y correspondiente Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

Con fecha 6 de agosto de 2021 el Pleno Municipal del Ayuntamiento de Mogán adoptó el siguiente acuerdo, aprobar inicialmente la Modificación Menor de las Normas Subsidiarias, Polígono 18 S.A.U., Loma de Pino Seco de Arguineguín y correspondiente Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, y proceder al trámite de información pública por un plazo de un mes, según lo recogido en el artículo 147.3 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, computados a partir del día siguiente al de su publicación del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Canarias.

Durante dicho periodo, quedará el expediente a disposición de cualquiera que quiera examinarlo para que se presenten las alegaciones que se estimen pertinentes. Asimismo estará disponible en la sede electrónica de este Ayuntamiento, a la que puede acceder mediante la ruta expuesta a continuación: <http://www.mogan.es/Áreas y Concejalías/ Urbanismo/ Planeamiento>, o bien en el tablón de edictos del mismo bajo el siguiente enlace: <https://www.mogan.es/40-urbanismo/50-planeamiento> Mogán, a 6 de agosto de 2021.- La Jefa del Servicio de Urbanismo (s/D. Nº 3142/2015, de 23 de octubre), María del Pilar Sánchez Bordón.>>

CUARTO.- Con fecha 21 de septiembre del 2021, se emite informe técnico a petición del Teniente de Alcalde del Área de Urbanismo, Promoción Turística y Seguridad, con competencias en materia de Urbanismo, Seguridad Ciudadana, Asesoría Jurídica y Mediación, Recursos Humanos, Contratación y Mercadillos/Dominio Público, a partir de la existencia del informe extemporáneo procedente de la Dirección General de la Costa y el Mar, donde se establecen una serie de consideraciones con respecto al modelo urbanístico planteado en la *Alternativa 2* del documento correspondiente a la FASE DE APROBACIÓN INICIAL para que sean tenidas en cuenta y una vez finalizado el plazo de información pública se revise el modelo urbanístico implantado y se y se introduzcan las modificaciones, que como consecuencia de dicho proceso participativo, se consideren oportunas.

QUINTO.- Con fecha 22 de septiembre de 2021, mediante Decreto nº5594, se dicta la siguiente Propuesta de Resolución:

<<PRIMERO.- Tomar conocimiento de las consideraciones técnicas presentadas por la Técnica Municipal con fecha 21.09.2021.

SEGUNDO.- Dar traslado al órgano ambiental para que considere lo oportuno así como al equipo redactor de la Modificación Menor (LPA STUDIO SLP).>>

SEXTO.- Con fecha 22 de septiembre de 2021, (Reg.Entrada ORVE n.º: REGAGE21e00018722105) se recibe oficio de la Dirección General de la Costa y el Mar, donde se especifica lo siguiente:

<<[...] deberá remitirse el expediente completo, debidamente diligenciado y a través de la Demarcación de Costas de Canarias para la emisión del informe que disponen los artículos 112.a) y 117.2 de la Ley de Costas[...]

Por lo expuesto, se devuelve la documentación recibida, no iniciándose el cómputo del plazo para informar hasta que la documentación se remita en forma.>>

SÉPTIMO.- Con fecha 05 de octubre 2021, tiene lugar en las Oficinas Municipales de este Ayuntamiento, reunión entre técnicos municipales y el equipo redactor <<LPA STUDIO SLP>>, donde se llega al consenso por ambas partes de emitir informe técnico para dar las instrucciones pertinentes en la ejecución del contrato, donde se desarrolle de forma más específica y concreta las consideraciones técnicas presentadas por este organismo durante el periodo de información pública.

OCTAVO.- Con fecha 20 de octubre 2021, se recibe en el Negociado de Planeamiento comunicación por parte del Negociado de Oficina de Atención a la Ciudadanía, Estadística y Transparencia informe certificando que no se ha presentado ninguna alegación y/o sugerencia al asunto referenciado correspondiente a la "MODIFICACIÓN MENOR NN.SS. POLÍGONO 18. LOMA DE PINO SECO", durante el periodo comprendido desde el día 08 de agosto al 30 de septiembre de 2021, ambos inclusive.

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
CARINA ISABEL HERNANDEZ GARCIA	Técnica Municipal	21/02/2022 14:16

NOVENO.- Con fecha 26 de octubre 2021, se emite informe técnico con objeto de establecer las instrucciones pertinentes en la ejecución del contrato, desarrollando de forma más específica y concreta las consideraciones técnicas presentadas por este organismo durante el periodo de información pública.

DÉCIMO.- Con fecha 27 de octubre 2021 (Reg. Entrada 18002), LPASudio S.L.P. presenta escrito en virtud del cual aporta escrito de respuesta a la notificación municipal.

DÉCIMO PRIMERO.- Con fecha 28 de octubre de 2021 (Reg.Salida 10888), se notifica requerimiento al equipo redactor LPASudio S.L.P., a efectos de que proceda a dar cumplimiento a lo dispuesto en l informe técnico de fecha 26/10/2021.

DÉCIMO SEGUNDO.- Con fecha 12 de noviembre 2021 (Reg. Entrada 18770), LPASudio S.L.P. presenta escrito en virtud del cual aporta escrito de respuesta al requerimiento municipal recibido.

DÉCIMO TERCERO.-Con fecha 18 de noviembre 2021 (Reg.Salida ORVE n.ºREGAGE21s00024214427) se remite a la Dirección General de la Costa y el Mar, informe técnico municipal de fecha 18/11/2021, donde se da traslado de la nueva alternativa planteada con objeto de solicitar una consulta previa, para continuar así con la redacción del documento correspondiente.

DÉCIMO CUARTO.- Con fecha 19 de noviembre 2021 (Reg.Entrada ORVE n.ºREGAGE21e00024311447) se recibe oficio de la Consejería de Administraciones Públicas, Justicia y Seguridad, aportando escrito de colaboración en relación con el acuerdo adoptado por el Pleno Ordinario de fecha 06/08/2021 relativo a la Aprobación Inicial de la Modificación Menor objeto del presente expediente, emitido por la Dirección General de Planificación Territorial, Transición Ecológica y Aguas, donde se concluye lo siguiente:

<<Tras el análisis del documento que constituye la Aprobación Inicial de la Modificación Menor de las Normas Subsidiarias, Polígono 18 S.A.U., Loma de Pino Seco de Arguineguín, se informa DESFAVORABLEMENTE, por no contar con el informe de evaluación impacto de género de conformidad con el artículo 6 de la Ley 1/2010, de 26 de febrero, Canarias de Igualdad entre hombres y mujeres, como se expone en la página 8 del presente informe.

Por otro lado, cabe hacer mención a las siguientes cuestiones:

- En cumplimiento del artículo 117.2 de la Ley de Costas, deberá enviarse, previo a la aprobación definitiva de la modificación, el documento debidamente diligenciado a la Dirección General de la Costa y el Mar, para que la misma se pronuncie en el plazo de dos meses. En este documento, según se solicita en el informe de 27 de julio de 2021: "deberá justificarse que la ordenación propuesta no genera la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes".*
- En el marco jurídico se debería incorporar la Ley 1/2010, de 26 de febrero, Canarias de Igualdad entre hombres y mujeres.*
- Se debería incorporar la justificación del cumplimiento del 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.>>*

DÉCIMO QUINTO.- Con fecha 29 de noviembre de 2021, (Reg.Entrada ORVE nºREGAGE21e00025067276), se recibe en este lltre. Ayuntamiento escrito con los comentarios considerados por parte de la Oficina Española de Cambio Climático, donde se concluye lo siguiente:

<<La Oficina Española de Cambio Climático, estudiada la documentación y desde sus competencias no tiene nada que comentar, considerando, además, lo limitado y restrictivo del proyecto y las medidas propuestas en su ejecución.>>

DÉCIMO SEXTO.- Con fecha 3 de diciembre del 2021, Don Higinio Evelio Suárez León, Secretario de la Comisión de Evaluación Ambiental Estratégica de Planes del lltre. Ayuntamiento de Mogán, certifica lo siguiente:

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
CARINA ISABEL HERNANDEZ GARCIA	Técnica Municipal	21/02/2022 14:16



D006754aa919150e59307e6304020e0fm

<<CERTIFICA: Que, en sesión celebrada el 03 de diciembre de 2021, la Comisión de Evaluación Ambiental Estratégica de Planes del Iltre. Ayuntamiento de Mogán, adoptó, entre otros, el siguiente Acuerdo:

<< 3.1.- No es necesaria realizar nueva evaluación ambiental, ni por consiguiente, no resulta necesario emitir nuevo Informe Ambiental, siendo perfectamente válido el emitido con fecha 11/12/2020, siempre y cuando se cumplan los condicionantes ya puestos en dicho informe.

3.2.-Notificar el acuerdo al Ayuntamiento de Mogán. >>>>

DÉCIMO SÉPTIMO.- Con fecha 21 de enero del 2022, se recibe en el Negociado de Planeamiento comunicación por parte del Negociado de Oficina de Atención a la Ciudadanía, Estadística y Transparencia informe haciendo constar que se ha recibido en este Negociado de Planeamiento los siguientes escritos de alegaciones en el periodo comprendido entre el 08 de agosto al 30 de septiembre de 2021:

- 1.- Juan Francisco García Viera, R.E. nº 2021/15949 de fecha 30 de septiembre de 2.021.
- 2.- Juan Francisco García Viera, R.E. nº 2021/17287 de fecha 18 de octubre de 2.021.

DÉCIMO OCTAVO.- Con fecha 10 de febrero del 2022, (Reg.Entrada ORVE nºREGAGE21e00003440976), se recibe en este Iltre. Ayuntamiento oficio de la Dirección General de la Costa y el Mar, donde se especifica en relación a la consulta previa planteada, lo siguiente :

<<Si bien pueda suponer un beneficio, debe reiterarse que tal y como se señalaba en el informe de julio de 2021, con el fin de justificar que la ordenación propuesta resultante de la Modificación Menor no genera la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, de tal manera que la disposición y altura de las edificaciones propuestas se realice de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual no desfigurar la perspectiva del borde litoral, deberá aportarse la documentación necesaria, preferiblemente gráfica, donde se muestre la integración de la edificación propuesta con su entorno y su perspectiva desde el litoral y hacia el litoral a fin de poder valorar correctamente la afección de la propuesta sobre lo regulado en la normativa de Costas.>>

CONSIDERANDO:

PRIMERO.- Tal y como consta en el informe emitido con fecha 21 de enero del 2022, por parte del Negociado de Oficina de Atención a la Ciudadanía, Estadística y Transparencia, existe constancia de los siguientes escritos de alegaciones presentados en el periodo de Información Pública correspondiente a la Aprobación Inicial << la Modificación Menor de las Normas Subsidiarias, Polígono 18 S.A.U., Loma de Pino Seco de Arguineguín y correspondiente Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada >> :

- 1.- Juan Francisco García Viera, R.E. nº 2021/15949 de fecha 30 de septiembre de 2.021.
- 2.- Juan Francisco García Viera, R.E. nº 2021/17287 de fecha 18 de octubre de 2.021.

Ambos escritos son presentados en representación de HIJOS DE FRANCISCO LOPEZ SANCHEZ S.A., y en síntesis alegan al documento de Aprobación Inicial de << la Modificación Menor de las Normas Subsidiarias, Polígono 18 S.A.U., Loma de Pino Seco de Arguineguín y correspondiente Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada >> lo siguiente:

1. Solicitan la clasificación del suelo urbano consolidado.
2. Afirman la insuficiencia de dotación de zonas verdes y espacios libres en el ámbito tras la inclusión de las nuevas dotaciones planteadas.
3. Muestran su oposición a la inclusión de parcelas privativas de uso residencial como zonas verdes trasvasando la edificabilidad de unas parcelas a otras sin tener en cuenta la diferencia de aprovechamientos, ya que ello supone una pérdida patrimonial para los propietarios del suelo.
4. Muestran su oposición a que se le asigne cubrir el coste de ejecución de las nuevas zonas verdes pretendidas a los propietarios del suelo, así como a los costes de urbanización asignados considerando los mismos imprevistos.

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
CARINA ISABEL HERNANDEZ GARCIA	Técnica Municipal	21/02/2022 14:16



D006754aa919150e59307e6304020e0fm

SEGUNDO.- En este apartado se procede a establecer las instrucciones pertinentes en la ejecución del contrato, a raíz de las alegaciones presentadas descritas en el punto anterior, concretamente en relación a la oposición mostrada por los alegantes referente a la inclusión de parcelas privativas de uso residencial como zonas verdes trasvasando la edificabilidad de unas parcelas a otras sin tener en cuenta la diferencia de aprovechamientos, suponiendo ello una pérdida patrimonial para los propietarios del suelo, indicar lo siguiente:

Efectivamente se produce dicha pérdida patrimonial, siendo necesario para evitar la misma el incremento de edificabilidad que corresponda teniendo en cuenta para su cálculo el valor de repercusión de los suelos afectados, produciéndose como consecuencia directa de ello para posibilitar la materialización de la edificabilidad, la modificación de las ordenanzas pormenorizadas de las parcelas afectadas, conllevando el incremento de las alturas establecidas (cinco) así como de la ocupación, entre otros parámetros que pudieran resultar afectados.

En informes técnicos anteriores, se mostró el desacuerdo con la materialización de la edificación en altura, ya que no satisface los intereses municipales, considerando que la misma va contra el modelo urbanístico existente en el municipio. Además, el incremento de la edificabilidad con carácter lucrativo supone una posible retasación del ámbito.

Por todo ello, se propone mantener la ordenación de las parcelas V y B tal cual estaban planteadas en el Plan Parcial de Loma de Pino Seco, sin la inclusión de las zonas verdes ZV1 y ZV2, de forma que no se lleve a cabo el trasvase de edificabilidad planteado en el Escenario 2, situándonos por tanto para la continuación de la tramitación del expediente el Escenario 1, ya recogido en el Borrador así como en el documento referente a la Aprobación Inicial, teniendo en cuenta la redelimitación el ámbito planteada en el informe técnico de fecha 26 de octubre 2021.

A mayor abundamiento el Informe Ambiental Estratégico emitido en fecha 11/12/2020, ya recoge los diferentes escenarios habiéndose valorado todos ellos por la Comisión de Evaluación Ambiental Estratégica de Ayuntamiento, no siendo necesaria una nueva evaluación ambiental.

PROPUESTA:

ÚNICA.- Por todo lo anteriormente expuesto, se solicita que se tengan por presentadas las consideraciones técnicas descritas en el cuerpo del presente informe y sean consideradas dichas instrucciones en la redacción del documento correspondiente referente a la <<MODIFICACIÓN MENOR DE LAS NN.SS. POLÍGONO 18 S.A.U., LOMA DE PINO SECO, ARGUINEGUÍN>>, por parte del equipo redactor << LPA STUDIO SLP >>.

Es cuanto se tiene a bien informar a los efectos oportunos, según mi leal saber y entender, desde el punto de vista de la estricta técnica urbanística y de acuerdo con la información disponible, opinión que gustosamente someto a cualquier otra mejor fundada, quedando a salvo en cualquier caso, al pronunciamiento a que haya lugar por parte de los Servicios Jurídicos Municipales.

Mogán a fecha de la firma electrónica

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

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
CARINA ISABEL HERNANDEZ GARCIA	Técnica Municipal	21/02/2022 14:16

