

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 ISABEL 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>.”>>

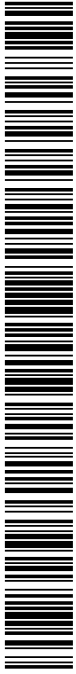
SEGUNDO.- Con fecha sábado 7 de agosto de 2021, se publica en el periódico Canarias 7, concretamente en la página 45, el siguiente anuncio:

<< 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	26/10/2021 10:33



NO06754aa92b1a1284307e513a0a0a1fb

<< 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).>>

SEXO.- 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.

SÉPTIMO.- 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.

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	26/10/2021 10:33

CONSIDERANDO:

El presente informe técnico se emite tras la reunión mantenida con el equipo redactor en fecha 05 de octubre de 2021, y tiene como objeto 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.

PRIMERO.- Tal y como se recoge dentro del TOMO I.- Documentos de Información → 1.02.- Documentación Informativa, los Antecedentes de necesidades municipales (Apartado 2.1.5) son entre otros los siguientes:

- *La redelimitación del Polígono 18 de las NN.SS. de Mogán.*
- *La necesidad de promover Viviendas de Protección Oficial de promoción pública con carácter de urgencia para solventar dicha carencia municipal.*

Del mismo modo, se especifican en dicho documento los Objetivos Particulares de la planificación (Apartado 2.1.2.2.), siendo estos los siguientes:

- *Revisar la delimitación y medición del Polígono 18 para ajustarlas a la situación de hecho actual.*
- *Propiciar una Ordenación Pormenorizada más eficiente y acorde a la realidad social y medioambiental del lugar, que apueste por el esponjamiento del ámbito a través del aumento de zonas verdes.*
- *Actualizar los parámetros urbanísticos de las parcelas F53 a F59, de titularidad municipal, para llevar a cabo una promoción pública de Viviendas de Protección Oficial que ayude a paliar el chabolismo en Mogán, incrementando ligeramente para ello la edificabilidad de dichas parcelas.*
- *Actualizar la ordenación de la zona verde anexa al C.C. Social y de la parcela ZE para poder cumplir con la Orden de la Consejería de Hacienda (apartado 2.3. Anexo: Documentación de referencia del capítulo 1.02. Documentación Informativa), facilitando la implantación de una biblioteca municipal.*
- *Revisar la ordenación actual de las parcelas ZE,ZD y ZV norte, para ajustarlas a la realidad preexistente, teniendo en cuenta la cesión de los terrenos realizada por el Ayuntamiento de Mogán para la construcción del IES Arguineguín.*
- *Reorganizar la edificabilidad del resto de parcelas residenciales que actualmente se encuentran sin edificar, correspondientes a promoción de Viviendas de Protección Oficial, para liberar suelo y destinarlo a espacios libres. Todo ello sin incrementar sus aprovechamientos.*

SEGUNDO.- Teniendo en cuenta lo establecido en el punto anterior, una vez estudiado el documento correspondiente a la FASE DE APROBACIÓN INICIAL, presentado con fecha de registro de entrada 16 de abril de 2021 y número 2021/5282, y posterior aporte de fecha 09 de julio de 2021 y número de registro de entrada 2021/9679, se considera que el modelo urbanístico propuesto se contradice con algunas de las necesidades y objetivos planteados por las siguientes cuestiones:

1.- Con respecto a la **necesidad de redelimitar el Polígono 18** debido a que 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.

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
CARINA ISABEL HERNANDEZ GARCIA	Técnica Municipal	26/10/2021 10:33

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, el mismo se deberá ampliar en su transcurso hacia el noroeste hasta el límite con el barranquillo, de forma paralela al mismo hasta llegar a la cancha existente en la ZV del extremo norte, no superando así el 5% de variación establecido. A continuación, se adjunta croquis de la superficie del ámbito a ampliar (FIG.1), suponiendo un total aproximado de 3700 m² de incremento de superficie, que hacen que la superficie total del ámbito ascienda aproximadamente a 145.600,68 m², 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.

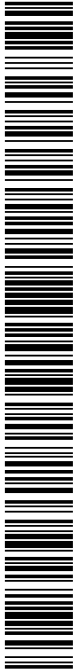


FIG. 1.- Superficie del ámbito a ampliar.

2.- La **propuesta de tipología edificatoria** contempla la ejecución de elementos de mayor altura en forma de torres, remitiendo la ubicación exacta de las mismas a Estudio de Detalle, lo que supone una dilatación en el tiempo para llevar a cabo la materialización de la edificación. Esto esta directamente ligado con la necesidad de solventar con carácter de urgencia la necesidad de promover viviendas de V.P.O. para los colectivos sociales más desfavorecidos debido a la demanda de vivienda que existe en el municipio, constituyéndose la Loma de Pino Seco como la zona de crecimiento urbano apta para solventar la escasez residencial.

Se justifica en el documento 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. 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 B que cuentan con torre, concretamente en las parcelas B0, B4 y B5 que pasan de una ocupación máxima del 60% al 50 y 55%, manteniendo las parcelas B6 y B9 la ocupación ya asignada por el Plan Parcial del 35%. En la parcela B1 que no cuenta con torre se llega incluso a aumentar el coeficiente de ocupación a un 65% con respecto al 60% asignado por el Plan Parcial. El resto de parcelas sin edificar B10 y B11 mantienen la ocupación del 35% ya establecida. Se adjunta a continuación tabla comparativa entre la ocupación asignada por el Plan Parcial y la Ordenación Propuesta.

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
CARINA ISABEL HERNANDEZ GARCIA	Técnica Municipal	26/10/2021 10:33



Parcela	N.º de plantas	Ocupación Máx. Plan Parcial Loma de Pino Seco	Ocupación Bloque Ordenación Propuesta	Liberación de suelo
B0*	3+4	60%	50%	SI
B1	3	60%	65%	NO
B4*	3+4	60%	55%	SI
B5*	3+4	60%	55%	SI
B6*	3+4	35%	35%	NO
B9*	3+4	35%	35%	NO
B10	3	35%	35%	NO
B11	3	35%	35%	NO

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 m² 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, tal y como queda recogido en la siguiente tabla:

Parcela	Superficie m ²	Superficie edificable m ²	Ocupación Bloque	Ocupación Torre	Sup. Ocupada Bloque m ²	Sup. Edificada Bloque m ²	Resto
B0	1.587,39	3.910,38	50%	14%	793,70	2.381,09	1.529,29*
B1	2.211,09	4.780,38	65%	-	1.437,21	4.311,63	468,75
B4	2.959,71	6.790,38	55%	14%	1.627,84	4.883,52	1.906,85*
B5	2.851,34	6.290,38	55%	14%	1.568,24	4.704,71	1.585,66*
B6	4.863,76	6.389,38	35%	14%	1.702,32	5.106,95	1.282,43*
B9	3.277,48	4.537,38	35%	6%	1.147,12	3.441,35	1.096,02*
B10	1.997,16	2.332,38	35%	-	699,01	2.097,02	235,36
B11	1.715,96	2.104,38	35%	-	600,59	1.801,76	302,62

*Superficie restante a materializar en las torres.

Parcela	Resto	Sup. Ocupada Torre m ²	Sup. Edificada Torre m ²	Resto	Consideraciones
B0	1.529,29*	222,23	888,94	640,35	1
B1	468,75	-	-	-	1
B4	1.906,85*	414,36	1.657,44	249,42	1
B5	1.585,66*	399,19	1.596,75	-11,09	2
B6	1.282,43*	680,93	2.723,71	-1.441,28	2
B9	1.096,02*	196,65	786,60	309,43	1
B10	235,36	-	-	-	1
B11	302,62	-	-	-	1

Consideraciones:

- El valor resultante en la casilla de resto se corresponde con los metros cuadrados de superficie sin materializar tras agotar la edificabilidad asignada a la parcela según el n.º de plantas y la ocupación máxima permitida.
- El valor resultante en la casilla de resto se corresponde con los metros cuadrados de superficie sin materializar tras agotar la edificabilidad asignada a la parcela sin consumir el n.º de plantas y la ocupación máxima permitida.



N006754aa92b1a1284307e513a0a0a1fb

Por todo lo justificado anteriormente, se considera que **la Ordenación Propuesta recogida en el documento correspondiente a la FASE DE APROBACIÓN INICIAL, debe ser rectificada** 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. Para compensar los excesos se realizará previamente el traslado de la edificabilidad desde las parcelas transformadas en Zona Verde (ZV1 y ZV2) al conjunto de las parcelas B sin edificar de forma proporcional en función de los metros de superficie de cada parcela, así la edificabilidad de las mismas aumentaría de forma directamente relacionada con su superficie, tal y como se recoge en la siguiente tabla:

Parcela	Superficie m ²	Edificabilidad Plan Parcial y Modificaciones m ²	Traslado de edificabilidad m ²	Traslado de edificabilidad %	Edificabilidad Ordenación Propuesta m ²
B0*	1.587,39	3.380	314,06	7,4	3.964,06
B1	2.211,09	4.250	437,13	10,3	4.687,13
B4*	2.959,71	6.260	585,67	13,8	6.845,67
B5*	2.851,34	5.760	568,70	13,4	6.328,70
B6*	4.863,76	5.859	959,14	22,6	6.818,14
B9*	3.277,48	4.007	649,33	15,3	4.656,33
B10	1.997,16	1.802	394,69	9,3	2.196,69
B11	1.715,96	1.574	335,28	7,9	1.909,28

3.- En la Ordenación Propuesta se asigna una ocupación a las parcelas que cuentan con torres de forma que se garantice la ubicación como mínimo de dos viviendas por planta (para una hipótesis de trabajo de viviendas entre 60-80 m²). La construcción de dos viviendas por planta supone económicamente un sobregasto en instalaciones y/o equipamientos que posibiliten un efectivo uso y funcionamiento del edificio para dar servicio únicamente a dos viviendas por planta, entendiéndose que se genera un escenario no viable económicamente.

Nos encontramos en un área antropizada completamente desarrollada que ya cuenta con todas las infraestructuras y servicios urbanos en pleno funcionamiento, estando incluso edificada en gran parte con edificios y construcciones que cuentan con hasta cuatro plantas, elevar la edificación hasta las siete plantas, puede ser a su vez objeto de conflicto 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, ya que estas torres se alzarían de forma notable sobre la realidad física ya construida en el ámbito.

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.

En la facultad de dictar las instrucciones pertinentes en la ejecución de contrato, se propone lo siguiente:

- 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 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.

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
CARINA ISABEL HERNANDEZ GARCIA	Técnica Municipal	26/10/2021 10:33



NO06754aa92b1a1284307e513a0a0a1fb

Parcela	N.º de plantas	Ocupación Máx. Plan Parcial Loma de Pino Seco	Ocupación Bloque (P1,P2 y P3) Ordenación Propuesta	Ocupación Bloque (P4 y P5) Ordenación Propuesta	Liberación de suelo
B0*	3+2	60%	55%	33%	SI
B1*	3+2	60%	55%	25%	SI
B4*	3+2	60%	55%	33%	SI
B5*	3+2	60%	55%	25%	SI
B6*	3+2	35%	35%	18%	NO
B9*	3+2	35%	35%	18%	NO
B10	3	35%	35%	-	NO
B11	3	35%	35%	-	NO

Con las cuestiones planteadas al realizar comprobaciones necesarias para estudiar la viabilidad de materializar la edificabilidad asignada a cada parcela, la superficie restante a materializar se ve claramente compensada, siendo susceptibles de materializar para albergar los núcleos de comunicación en cubierta y demás cuartos necesarios.

Parcela	Superficie m ²	Superficie edificable m ²	Ocupación Bloque (P1,P2 y P3)	Ocupación Bloque (P4 y P5)	Sup. Ocupada Bloque (P1,P2 y P3) m ²	Sup. Edificada Bloque (P1,P2 y P3) m ²	Resto
B0	1.587,39	3.964,06	55%	33%	873,06	2.619,19	1.074,86*
B1	2.211,09	4.687,13	55%	25%	1.216,10	3.648,30	1.038,83*
B4	2.959,71	6.845,67	55%	33%	1.627,84	4.883,52	1.962,15*
B5	2.851,34	6.328,70	55%	25%	1.568,24	4.704,71	1.623,99*
B6	4.863,76	6.818,14	35%	18%	1.702,32	5.106,95	1.711,20*
B9	3.277,48	4.656,33	35%	18%	1.147,12	3.441,35	1.214,98*
B10	1.997,16	2.196,69	35%	-	699,01	2.097,02	99,67
B11	1.715,96	1.909,28	35%	-	600,59	1.801,76	107,52

*Superficie restante a materializar en las plantas 4 y 5.

Parcela	Resto	Sup. Ocupada Bloque (P4 y P5) m ²	Sup. Edificada Bloque (P4 y P5) m ²	Resto	Consideraciones
B0	1.074,86*	523,84	1.047,68	27,19	1
B1	1.038,83*	552,77	1.105,55	-66,71	2
B4	1.962,15*	976,70	1.953,41	8,74	1
B5	1.623,99*	712,84	1.425,67	198,31	1
B6	1.711,20*	875,48	1.750,95	-39,76	2
B9	1.214,98*	589,95	1.179,89	35,09	1
B10	99,67	-	-	-	1
B11	107,52	-	-	-	1

Consideraciones:

1. El valor resultante en la casilla de resto se corresponde con los metros cuadrados de superficie sin materializar tras agotar la edificabilidad asignada a la parcela según el n.º de plantas y la ocupación máxima permitida.
2. El valor resultante en la casilla de resto se corresponde con los metros cuadrados de superficie sin materializar tras agotar la edificabilidad asignada a la parcela sin consumir el n.º de plantas y la ocupación máxima permitida.

La Ordenación Planteada realizando el traslado de edificabilidad de forma proporcional, y estableciendo los parámetros de ocupación anteriores además de reducir el n.º de plantas autorizadas a cinco, deberá quedar recogida en el documento correspondiente, siendo esta la nueva Ordenación Propuesta, considerando que la misma supone una ordenación más eficiente e integrada con el desarrollo actual del ámbito.

4.- En varias partes del documento se hace referencia a la implantación futura de una Biblioteca Municipal en la Zona Verde anexa al C.C.Social. (ZV3), que permita cubrir las necesidades municipales de dotación a este nuevo ámbito en crecimiento. No es adecuado definir de forma tan precisa el uso de este dotacional ya que ello nos limita a otros usos y posibles demandas futuras. Se deberá eliminar de todo el cuerpo del documento la referencia a la Biblioteca Municipal, haciendo referencia únicamente a uso Dotacional Público, pudiendo ser este de carácter: social, cultural-recreativo, deportivo, y sanitario, en concordancia con la <<Ordenanza Municipal provisional de Zonas Libres del municipio>>.

Del mismo modo que se añade a esta parcela ZV3 una edificabilidad complementaria a la permitida por la <<Ordenanza Municipal provisional de Zonas Libres del municipio>> para albergar un dotacional, se añadirá una edificabilidad complementaria de 2200 m² a la Zona Verde extremo Norte (ZV4), que permitan a futuro la implantación si fuese necesaria de otro dotacional en este extremo, dando origen así a una banda de equipamiento en el área colindante al barranquillo que sea suficiente para resolver la demanda que se originará con el crecimiento poblacional en los próximos años. Se deberá comprobar que se sigue cumpliendo con los estándares de reservas de suelo establecidos según el Artículo 138 de la <<LSENPC'17>>.

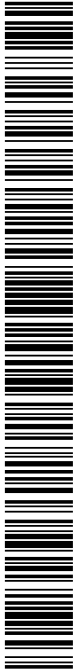
TERCERO.- Las instrucciones planteadas en el apartado anterior en lo referente a la ejecución del contrato, deberán plasmarse en toda aquella documentación tanto gráfica como escrita que se pueda ver afectada por las mismas dentro del documento correspondiente.

CUARTO.- Independientemente de lo anterior, tomando como referencia el índice general del documento correspondiente a la FASE DE APROBACIÓN INICIAL, se procede a especificar dentro de cada apartado, si existiesen, las cuestiones de otra índole a subsanar y/o rectificar :

Dentro del TOMO I.-Documentos de Información → I.02.- Documentación Informativa:

- **2.1.Memoria Informativa:**
 - **2.1.12.2 Escenario 2**
 - a) Parcelas v4 a V28 y parcelas B sin edificar:** Con respecto a los escenarios planteados, en referencia al *Escenario 2*, se deberá modificar la Altura Máxima (P;m) de la tabla << *Escenario 2: Parcelas Residenciales Resultantes* >>, concretamente de las parcelas no edificadas B0,B1,B4,B5,B6 y B9 a la Altura máxima de 3+5P; 10,50 m/ 17,50 m. Existen además errores en el coeficiente de edificabilidad que se le aplica a cada parcela en esta tabla no estando en concordancia con la tabla de <<Ordenación Propuesta>>, así como en la superficie edificable de cada parcela.
 - b) Usos del suelo:** Se deberá revisar en el <<Cuadro Resumen de Usos del Suelo>>, los parámetros que se ven directamente afectados por lo anterior, como el intervalo de los coeficientes de edificabilidad, superficie edificable, intervalos de coeficientes de ocupación y Altura máxima.
 - c) Paisaje urbano resultante:** Se deberá modificar la imagen de aproximación visual a los parámetros urbanísticos propuestos de acorde a los nuevos criterios de ocupación y n.º de plantas establecidos. Se deberá eliminar lo referente a la tipología mixta de bloque y torre, haciendo referencia únicamente a bloques con variación del coeficiente de ocupación según la altura.
 - Conclusiones:** Eliminar el tercer punto referente al remate de los bloques residenciales en forma de cubiertas verdes.

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
CARINA ISABEL HERNANDEZ GARCIA	Técnica Municipal	26/10/2021 10:33



N006754aa92b1a1284307e513a0a0a1fb

- 2.1.12.4 Comparación entre los distintos escenarios

Se deberá revisar en el <<Cuadro Comparativo de Determinaciones Polígono 18>>, los parámetros que se ven afectados directamente afectados por lo anterior, como la densidad, el n.º de viviendas , habitantes, edificabilidad bruta, etc.

• 2.2.Planos: Anexo Memoria Informativa:

Se deberá modificar en todos los planos aportados en versión navegador lo especificado en el punto siguiente referente a .03.- *Anexo planos DIN-A1*

Dentro del TOMO I.-Documentos de Información → I.03.- Anexo planos DIN-A1:

Se deberá modificar en todos los planos aportados el parcelario correspondiente a las parcelas F01-F143, ajustándolo a la realidad ejecutada que se corresponde con el P.G.04 – *Planta general : Callejero y n.º de Gobierno, del Parcelario del Proyecto Estado Actual. Residencial “Pino Seco”, 134 viviendas dúplex de Protección, de fecha Septiembre del 2005*, documento enviado en formato digital al equipo redactor a través de correo electrónico con fecha 28 de junio del 2021, del que ya se han hecho las aclaraciones oportunas. Además el cambio en el parcelario implica actualizar en consecuencia todas las tablas, documentos, referencias en textos, etc que tengan que ver con estas parcelas, debido a la nueva numeración de las mismas.

Dentro del TOMO II.-Documentos de Ordenación → II.01.- Documentación de Ordenación:

• 1.1.Memoria justificativa de la Ordenación:

- 1.1.6.3 Reajuste de la delimitación y parámetros urbanísticos de las parcelas ZE:ZD y ZV norte.

Se deberá revisar en el <<Cuadro Comparativo de Determinaciones Polígono 18>>, los parámetros que se ven afectados directamente afectados por lo anterior, como la densidad, el n.º de viviendas , habitantes, edificabilidad bruta, etc.

- 1.1.6.6 Reubicación de la edificabilidad de las parcelas V

Se deberá revisar en el <<Cuadro Ordenación Propuesta: Parcelas residenciales modificadas>>, ateniendo a lo siguiente:

- 1.- El traspaso de la edificabilidad desde las parcelas transformadas en Zona Verde (ZV1 y ZV2) al conjunto de las parcelas B sin edificar se deberá realizar de forma proporcional en función de los metros de superficie de cada parcela, así la edificabilidad de las mismas aumentaría de forma directamente relacionada con su superficie, tal y como queda recogido en el apartado SEGUNDO de CONSIDERACIONES del presente informe
- 2.- Además de la puntualización anterior, existe un error de cálculo en la sumatoria de los metros cuadrados de superficie edificable a traspasar desde las parcelas ZV1 y ZV2, siendo la misma 4.244,00 m2 y no 4.243,00 m2. Dicho error se arrastra en los posteriores cálculos.

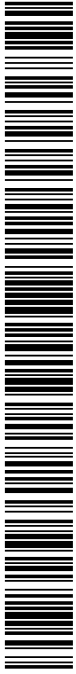
- 1.1.6.7 Propuesta de tipología edificatoria

a) Ocupación: Eliminar lo referente a los elementos puntuales de mayor altura (torres) así como su remisión a Estudio de Detalle, limitándose a hacer referencia únicamente a bloques con variación del coeficiente de ocupación según la altura.

- 1.1.6.9 Usos del suelo:

Se deberá revisar en el cuadro: <<Resumen de Usos del Suelo>>, los parámetros que se ven directamente afectados por lo anterior, como el intervalo de los coeficientes de edificabilidad, superficie edificable, intervalos de coeficientes de ocupación y Altura máxima.

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
CARINA ISABEL HERNANDEZ GARCIA	Técnica Municipal	26/10/2021 10:33



NO06754aa92b1a1284307e513a0a0a1fb

- 1.1.7 Comparación de parámetros urbanísticos :

Se deberá revisar en el cuadro: <<Ordenanzas específicas: comparación general de parámetros urbanísticos>>, los parámetros que se ven afectados directamente afectados por lo anterior.

- 11.3. Planos: Anexo Memoria Justificativa de la Ordenación:
Se deberá modificar en todos los planos aportados en versión navegador lo especificado en el punto desarrollado posteriormente referente a II.05.- Anexo planos DIN-A1.

Dentro del TOMO II.- Documentos de Ordenación → II.02.- Normativa:

- 2.1 Normativa / Título II. Determinaciones de ordenación / Capítulo I. Parámetros de ordenación urbanística :
- SECCIÓN 2º. Parcelas de uso residencial.
Artículo 10. : Se deberá suprimir el uso social como uso permitido en planta baja, quedando redactado de la siguiente forma:
Usos permitidos: Terciario : Comercial y Oficinas en planta baja.
- 2.1 Normativa / Título III. Gestión y Ejecución / Capítulo I. Instrumentos de desarrollo de gestión y ejecución :
Artículo 20. Estudios de Detalle : Se deberá suprimir este artículo.
- 2.2 Resumen de determinaciones de ordenación :
Se deberá revisar en el Cuadro << Resumen de Ordenanzas específicas >> los parámetros que se ven afectados referentes a las parcelas residenciales sin edificar, como la edificabilidad, la superficie edificable y la ocupación.
- 2.4 Ordenanzas Generales de Edificación: Existe un error de nomenclatura entre las normas generales de uso, volumen , higiene y estéticas que debe ser corregido.
c) Normas generales de uso: se establecen diez grupos de usos determinados que no recogen los usos existentes en la realidad actual. Los mismos se podrían recoger dentro de cinco grupos principales desarrollando dentro de cada uno de ellos diferentes categorías:
Uso Residencial: Residencial unifamiliar, residencial en hilera, residencial autoconstrucción, residencial en bloque.
Uso Terciario: Comercial, Oficinas.
Uso Comunitario: Zonas Libres de uso Público, Deportivo, Cultural, Asistencial, Social y Religioso.
Uso infraestructuras: Garajes y aparcamientos.
Uso industrial: Talleres de artesanía.

Dentro de la definición de cada uso:

Uso Residencial: Edificaciones unifamiliares y plurifamiliares, o parte de ellas destinadas a la residencia de personas físicas de forma permanente.

- Dimensionado de las piezas e instalaciones: Además de lo escrito → Indicar que los edificios construidos a partir de la entrada en vigor de la presente modificación deberán diseñarse acorde con lo establecido en el DECRETO 117/2006, de 1 de agosto, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad y el CTE, no siendo de aplicación lo establecido en los párrafos anteriores.

- Patios de parcela: Además de lo escrito → Indicar que los edificios construidos a partir de la entrada en vigor de la presente modificación deberán diseñarse acorde con lo establecido en el DECRETO 117/2006, de 1 de agosto, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la obtención

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
CARINA ISABEL HERNANDEZ GARCIA	Técnica Municipal	26/10/2021 10:33

de la cédula de habitabilidad y el CTE, no siendo de aplicación lo establecido en los párrafos anteriores.

Uso Terciario: Son aquellos que comprenden las actividades de carácter lucrativo, destinadas a la prestación de servicios a las personas, empresas y organismos.

- Comercial: Corresponde a aquellos espacios relacionados con la compraventa de mercancías en los cuales se desarrollan actividades llevadas a cabo con ánimo de lucro, dirigidas a poner a disposición de los consumidores y usuarios bienes, productos, servicios y mercancías.

- Oficinas: Corresponde a aquellos espacios en que se realizan actividades cuya función principal es la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros análogos, mediante la gestión y transmisión de información, sean de titularidad pública o privada.

- Situación de los locales y condiciones de los locales: Se especifica que están indicados en los planos correspondientes, sin embargo no existen dichos planos.

Uso Comunitario: Es aquel que tiene como fin la prestación a la población de servicios de índole colectiva o general, así como de usos y servicios públicos básicos para la vida colectiva.

- Zonas Libres de uso publico:se mantiene definición.
- Deportivo:se mantiene definición.
- Cultural: se mantiene definición.
- Asistencial:se mantiene definición.
- Social: se mantiene definición.
- Religioso:se mantiene definición.

Uso infraestructuras: Los propios de los espacios ocupados por instalaciones materiales que proveen servicios básicos para la organización del territorio en su conjunto necesario para el desarrollo de los usos.

-Garajes y Aparcamientos : se mantiene definición.

Condiciones de acceso, ventilación e iluminación e instalaciones de protección contra incendios: Además de lo escrito → Indicar que los edificios construidos a partir de la entrada en vigor de la presente modificación deberán diseñarse acorde con lo establecido en el DECRETO 117/2006, de 1 de agosto, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad y el CTE, no siendo de aplicación lo establecido en los párrafos anteriores.

d) Normas generales de volumen:

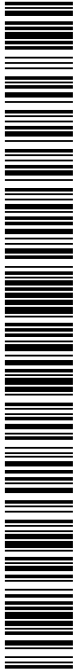
Solar: Remitir al Artículo 48 de la <<LSENPC'17>>.

Altura de la edificación: Añadir que se corresponde con la Altura máxima.

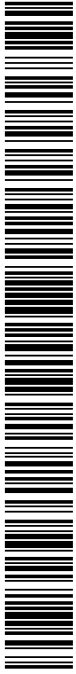
Sótanos y semisótanos: Eliminar la exigencia de ventilación directa a fachadas o patios.

Terrazas: Añadir el punto 5.17.- Entrantes y Salientes y vuelos (NNSS): "Se consienten terrazas entrantes con profundidad máxima de dos metros"

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
CARINA ISABEL HERNANDEZ GARCIA	Técnica Municipal	26/10/2021 10:33



N006754aa92b1a1284307e513a0a0a1fb



N006754aa92b1a1284307e513a0a0a1fb

- 2.5 Anexo Fichero Urbanístico: Ordenanzas específicas por parcelas: Debe realizarse una ficha por cada parcela del ámbito perteneciente a la Modificación Menor, este o no construida. Las fichas correspondientes a las parcelas residenciales ya construidas se limitarán a recoger la ordenanza ya específica en el Plan Parcial.

2.5.1. Residencial: Se tendrá en cuenta para todas las parcelas residenciales de forma general lo siguiente:

- 1.- Añadir en la ficha los m² de superficie de cada parcela de forma que simplifique la aplicación de la ordenanza específica.
- 2.- Los usos permitidos quedarán redactados como: *Terciario: Comercial y Oficinas.*
- 3.- Según el Decreto 181/2018 por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias, en su artículo 63.4. no se puede hablar de forma genérica al prohibir el resto de los usos:
“Las normas urbanísticas del plan no podrán: c) Introducir prohibiciones de carácter genérico.”
- 4.- Establecer en cada ficha el n.º de plantas máximo S/R y la Altura máxima para 3 y para plantas. (10,50 y 17,50 m respectivamente).
- 5.- Corregir el parámetro de edificabilidad en concordancia con el nuevo reparto de la sup.máx edificable por parcela.
- 6.- Se eliminará la remisión al apartado 2.4 en las cubiertas.
- 7.- Se eliminará la anotación de remitir las torres a Estudio de Detalle.

Ficha Parcela B0:

Ocupación máxima S/R (plantas 1,2 y 3): 55%
 Ocupación máxima S/R (plantas 4 y 5): 33%
 N° de plantas máximo S/R: 5 plantas

Ficha Parcela B1:

Ocupación máxima S/R (plantas 1,2 y 3): 55%
 Ocupación máxima S/R (plantas 4 y 5): 25 %
 N° de plantas máximo S/R: 5 plantas

Ficha Parcela B4:

Ocupación máxima S/R (plantas 1,2 y 3): 55%
 Ocupación máxima S/R (plantas 4 y 5): 33 %
 N° de plantas máximo S/R: 5 plantas

Ficha Parcela B5:

Ocupación máxima S/R (plantas 1,2 y 3): 55%
 Ocupación máxima S/R (plantas 4 y 5): 25 %
 N° de plantas máximo S/R: 5 plantas

Ficha Parcela B6:

Ocupación máxima S/R (plantas 1,2 y 3): 35%
 Ocupación máxima S/R (plantas 4 y 5): 18 %
 N° de plantas máximo S/R: 5 plantas

Ficha Parcela B9:

Ocupación máxima S/R (plantas 1,2 y 3): 35%
 Ocupación máxima S/R (plantas 4 y 5): 18 %
 N° de plantas máximo S/R: 5 plantas

Ficha Parcela B10:

Ocupación máxima S/R (plantas 1,2 y 3): 35 %
 N° de plantas máximo S/R: 3 plantas

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
CARINA ISABEL HERNANDEZ GARCIA	Técnica Municipal	26/10/2021 10:33

Ficha Parcela B11:

Ocupación máxima S/R (plantas 1,2 y 3): 35 %
Nº de plantas máximo S/R: 3 plantas

2.5.2. Escolar (Parcela ZE) : Debe ajustarse los parámetros de edificabilidad y ocupación para recoger la realidad ejecutada, así como añadir en la ficha los m² de superficie de cada parcela de forma que simplifique la aplicación de la ordenanza específica.

2.5.3. Zonas Verdes: Se tendrá en cuenta para todas las parcelas de Zona Verde de forma general lo siguiente:

- 1.- Añadir en la ficha los m² de superficie de cada parcela de forma que simplifique la aplicación de la ordenanza específica.
- 2.- Usos permitidos: Dotaciones Públicas de carácter: social, cultural-recreativo, deportivo, y sanitario, en concordancia con la <<Ordenanza Municipal provisional de Zonas Libres del municipio>>.
- 3.- Establecer los parámetros de n.º de plantas y altura según la <<Ordenanza Municipal provisional de Zonas Libres del municipio>>:
N.º máximo de plantas: 1
Altura máxima S/R : Libre
Superficie edificable: 500 m2c (existe un error pone m² por m²)

Ficha Parcela ZV3 (anexa al C.C. Social): Aumentar la superficie edificable total a 2700 m2c y estudiar la la posibilidad de diferenciar dentro de la Zona Verde dos zonas, A (parcela para uso dotacional público sin especificar el uso de biblioteca) y B (el resto) diferenciando los parámetros aplicables para cada zona:

Nº de plantas máximo S/R: 1 planta en zona B y 2 plantas en la A.
Superficie edificable: 500 m2c en la zona B y 2200 m2c en la zona A.

Ficha Parcela ZV4 (extremo norte): Añadir los 2200 m² edificables para la previsión de un futuro equipamiento dotacional. Al igual que en la ZV3, estudiar la la posibilidad de diferenciar dentro de la Zona Verde dos zonas, A (parcela para uso dotacional público sin especificar el uso donde se ubica actualmente la cancha municipal) y B (el resto) diferenciando los parámetros aplicables para cada zona:

Nº de plantas máximo S/R: 1 planta en zona B y 2 plantas en la A.
Superficie edificable: 500 m2c en la zona B y 2200 m2c en la zona A.
Ocupación: 45% (100% bajo rasante).

Dentro del TOMO II.-Documentos de Ordenación → II.05.- Anexo planos DIN-A1:

Se deberá modificar en todos los planos aportados el parcelario correspondiente a las parcelas F01-F143, ajustándolo a la realidad ejecutada que se corresponde con el *P.G.04 – Planta general : Callejero y n.º de Gobierno, del Parcelario del Proyecto Estado Actual. Residencial “Pino Seco”, 134 viviendas dúplex de Protección, de fecha Septiembre del 2005*, documento enviado en formato digital al equipo redactor a través de correo electrónico con fecha 28 de junio del 2021, del que ya se han hecho las aclaraciones oportunas. Además el cambio en el parcelario implica actualizar en consecuencia todas las tablas, documentos, referencias en textos, etc que tengan que ver con estas parcelas, debido a la nueva numeración de las mismas.

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
CARINA ISABEL HERNANDEZ GARCIA	Técnica Municipal	26/10/2021 10:33

PROPUESTA:

ÚNICA.- Por todo lo anteriormente expuesto, una vez revisada la viabilidad del modelo urbanístico implantado, 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 Isabel Hernández García
Técnica de Administración Especial (Arquitecta)



N006754aa92b1a1284307e513a0a0a1fb

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
CARINA ISABEL HERNANDEZ GARCIA	Técnica Municipal	26/10/2021 10:33