



P006754aa922140483707e8038030830c



**ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA P-62 -  
Plan Parcial Pueblo de Tauro - T. M. Mogán.**

ARQUITECTO: Vicente Mirallave Izquierdo, Colegiado nº 518 del COAGC.

**OCTUBRE 2023**

MIRALLAVE  
IZQUIERDO VICENTE  
ANGEL - 22614701C

Firmado digitalmente por  
MIRALLAVE IZQUIERDO  
VICENTE ANGEL - 22614701C  
Fecha: 2023.10.16 18:09:03  
+01'00'

DE CABO  
RODRIGUEZ  
GUSTAVO  
OMAR -  
78495546L

Firmado  
digitalmente por DE  
CABO RODRIGUEZ  
GUSTAVO OMAR -  
78495546L  
Fecha: 2024.03.18  
14:51:15 Z



VICENTE MIRALLAVE IZQUIERDO  
Dr. Arquitecto

Av. Federico García Lorca nº 3 - 35011 Las Palmas de Gran Canaria - vmi@mpc-arquitectos.com



P006754aa922140483707e8038030830c

**MEMORIA**

1.	Datos básicos y base Legal	03
2.	Características de las variables ambientales significativas	08
3.	Efectos e impactos ambientales previsibles, caracterización y cuantificación	15
4.	Breve diagnóstico ambiental básico y síntesis de valores del paisaje	19
5.	Paisaje y proyecto: Análisis de visibilidad	20
6.	Adecuación a la ley 9/2022 de 14 de junio de calidad de la arquitectura	22
7.	Síntesis. estrategia, criterios y medidas de integración	23
8.	Simulaciones fotográficas e infografías	24

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

VICENTE MIRALLAVE IZQUIERDO  
Dr. Arquitecto

Av. Federico García Lorca nº 3 - 35011 Las Palmas de Gran Canaria - vmi@mpc-arquitectos.com

**1. DATOS BÁSICOS Y BASE LEGAL.**

**OBJETO:**

El presente trabajo es el Estudio de Integración Paisajística de la ordenación arquitectónica volumétrica contenida en el Estudio de Detalle realizado para la PARCELA P-62, del Plan Parcial de Tauro, en el T. M. de Mogán, preparado por el Arquitecto Gustavo de Cabo Rodríguez, Colegiado nº 1.230 del COAGC, según lo establecido en el Artículo 140 de la Ley 4/2017 de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

**PROMOTOR:**

INVERSIONES ZALOBRE S. A., con CIF. 35/516616 y con domicilio en la Avenida Las Palmeras n o 17, Bungalow Isla Margarita (35130) de Puerto Rico – T.M. MOGÁN; con C.I.F. A46266797.  
Representante legal: Dña. ANNA MARIA ZANETTE, con NIE: X - 2.555.702 – B y con domicilio en la Avenida Las Palmeras n o 17, Bungalow Isla Margarita (35130) de Puerto Rico – T.M. MOGÁN.

**AUTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE:**

Gustavo de Cabo Rodríguez.  
(Arquitecto) Colegiado COAGC nº 1230.

**AUTOR DEL ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA:**

Vicente Mirallave Izquierdo  
(Doctor Arquitecto) Colegiado COAGC nº 518.

**BASE LEGAL:**

**Normativa Europea**

- Convenio Europeo del paisaje (Florenia 20 octubre 2000).

**Normativa estatal**

- Instrumento de Ratificación del Convenio Europeo del Paisaje.
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.
- Ley 7/2021, de 20 de mayo, de Cambio Climático y Transición Energética.
- Ley 9/2018, de 5 de diciembre, por la que se modifica la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental y otras.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.
- 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.
- Ley 9/2022, de 14 de junio, de Calidad de la Arquitectura.
- Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres.

**Normativa autonómica**

- Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LSENPC´17).
- Reglamento de Planeamiento de Canarias (REPLAC´18), aprobado por el Decreto 181/2018, de 26 de diciembre.
- Ley 14/2014, de 26 de diciembre, de Armonización y Simplificación en materia de Protección del Territorio y de los Recursos Naturales.
- Ley 6/2022, de 27 de diciembre, de cambio climático y transición energética de Canarias.
- Ley 1/2010, de 26 de febrero, canaria de igualdad entre mujeres y hombres.



P006754aa922140483707e8038030830c

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

VICENTE MIRALLAVE IZQUIERDO  
Dr. Arquitecto

Av. Federico García Lorca nº 3 - 35011 Las Palmas de Gran Canaria - vmi@mpc-arquitectos.com

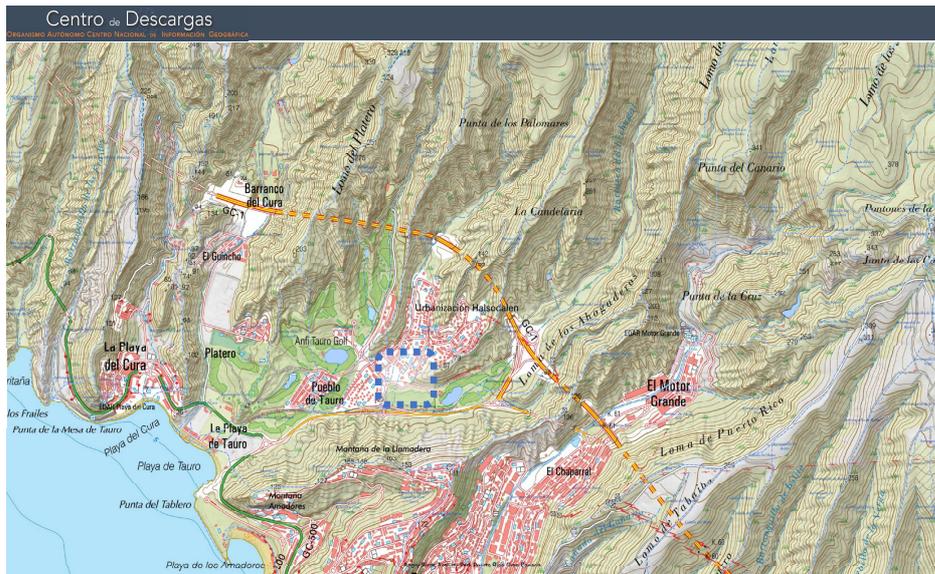
Documento firmado por:	Fecha/hora:
GUSTAVO OMAR DE CABO RODRIGUEZ	18/03/2024 16:16

**Normativa municipal**

- Aprobación Definitiva de Normas Subsidiarias de Mogán, publicada el 06/01/1988 en el BOC 003/88 y el 19/12/2008 en el BOP 162/08
- Aprobación Definitiva de Texto Refundido de Revisión de Plan Parcial Pueblo Tauro de Mogán, publicada el 07/09/1988 en el BOC 113/88
- Aprobación Definitiva de Estudio de Detalle de la Parcela P-62 del Plan Parcial de Tauro de Mogán, aprobado el 11/08/2000
- Zonas de edificación: R3P62 - Ordenanza R3.P62
- Zonas de usos: R3 - Residencial R3
- Usos globales: RE – Residencial
- Categoría de suelo: SUC - Suelo urbano residencial
- Clasificación de suelo: SU - Suelo Urbano
- Ordenanza Municipal de la Edificación del Término Municipal de Mogán, Expediente 1930/2023.
- Ordenanza Municipal de Vallado de solares, parcelas, obras y fincas rústicas, Expediente 367675/2021.

**SITUACIÓN:**

El Pueblo de Tauro y la parcela en cuestión, se sitúan en la punta sur del Lomo de La Candelaria ocupando parte del sector del denominado Barranco del Lechugal, flanqueado por los campos de golf de Anfi Tauro Golf y LPGA Learn&Play Golf Academy.



El espacio que ocupa el Estudio de Detalle de la Parcela P-62, del Plan Parcial de Pueblo de Tauro, en el T. M. de Mogán se corresponde con estas coordenadas y esta posición georreferenciada en Google Maps, entre la Calle Escocia al oeste, la Calle Finlandia norte, y el camino que sube por el Barranco del Lechugal al sur, y constituye una parcela residual a la espera de ordenación del Plan Parcial de Pueblo de Tauro. La superficie ocupada por la parcela es de 8.303,06 m2.



P006754aa922140483707e8038030830c

**COORDENADAS:**

Latitud	Longitud
27° 48' 00,55" N	15° 42' 54,63" O
27° 48,009132' N	15° 42,910466' O
27,80015221	-15,71517443

X	Y	Altitud
429.551,90	3.075.269,59	30,97 m.

La posición georreferenciada en Google Maps es:

<https://www.google.com/maps/@27.799977,-15.7154468,164m/data=!3m1!1e3?entry=ttu>



**EDIFICACIÓN EXISTENTE:**

Actualmente hay sobre la parcela dos edificaciones existentes en diferentes estados de conservación.

- Una vivienda central de 200 m2 aproximadamente, sin ocupantes que necesitaría una reforma integral.
- Una edificación de uso y protección de un pozo de la finca.

**SUPERFICIE:**

La parcela tiene una superficie de 8.303,06 m2; en Suelo Urbano Consolidado, aunque debido a su superficie requiere desarrollar un Estudio de Detalle.

El lado oeste de la parcela linda con una zona verde que se incluirá dentro del estudio de detalle para su gestión conjunta, para el cual se firmará un Convenio con el Ayuntamiento; donde se reflejará la posibilidad de continuar con la Calle Finlandia (actualmente es una vía rodonal que permite el acceso a las demás parcelas) como otro acceso a nuestra Parcela P-62.

**SERVICIOS URBANOS:**

La urbanización cuenta con los siguientes servicios urbanos:

- Suministro de Energía Eléctrica y Telefonía
- Abastecimiento de agua
- Alcantarillado
- Pavimentación de calzadas
- Encintado de aceras

**LINDEROS:**

**Norte:** Parcelas P-58 y P-56 PP de Tauro y terrenos incl. en el PP Anfi-Tauro.

**Sur:** Parcelas P-64 y P-65 y A.J. PP de Tauro y terrenos incl. el PP Anfi-Tauro.

**Este:** terrenos incluidos en el Plan Parcial Anfi-Tauro.

**Oeste:** Parcela P-63, Prolongación Calle Austria o Finlandia y Zona Verde del Plan Parcial de Tauro.

**ACCESO:**

El acceso al lugar desde Las Palmas de Gran Canaria y desde la autovía GC-1 dirección norte-sur se produce a partir de la Salida 62 Puerto Rico y Tauro, que permite incorporarse a la GC-500 y tomar la salida hacia Tauro, que conecta con la rotonda donde confluyen la Calle Europa, la calle sin asfaltar que da acceso a la parcela y el Camino que sube el Barranco del Lechugal en cuyo vértice se encuentra la Parcela P-62.



Hay que decir, que el paisaje de calidad que conforma el campo de golf LPGA Learn&Play Golf Academy, así como el muro de hormigón recubierto de aplacado de piedra natural con que está elaborado el perímetro de la parcela P-62, contribuyen a ofrecer una imagen de armonía paisajística en el lugar y en el entorno.

**DATOS URBANÍSTICOS:**

Ámbitos de ordenación: Aprobación Definitiva de Normas Subsidiarias de Mogán, publicada el 06/01/1988 en el BOC 003/88 y el 19/12/2008 en el BOP 162/08

Ámbitos de ordenación: Aprobación Definitiva de Texto Refundido de Revisión de Plan Parcial Pueblo Tauro de Mogán, publicada el 07/09/1988 en el BOC 113/88



P006754aa922140483707e8038030830c

Documento firmado por: GUSTAVO OMAR DE CABO RODRIGUEZ	Fecha/hora: 18/03/2024 16:16
--	---------------------------------

Ámbitos de ordenación: Aprobación Definitiva de Estudio de Detalle de la Parcela P-62 del Plan Parcial de Tauro de Mogán, aprobado el 11/08/2000

Zonas de edificación: R3P62 - Ordenanza R3.P62

Zonas de usos: R3 - Residencial R3

Usos globales: RE - Residencial

Categoría de suelo: SUC - Suelo urbano residencial

Clasificación de suelo: SU - Suelo Urbano

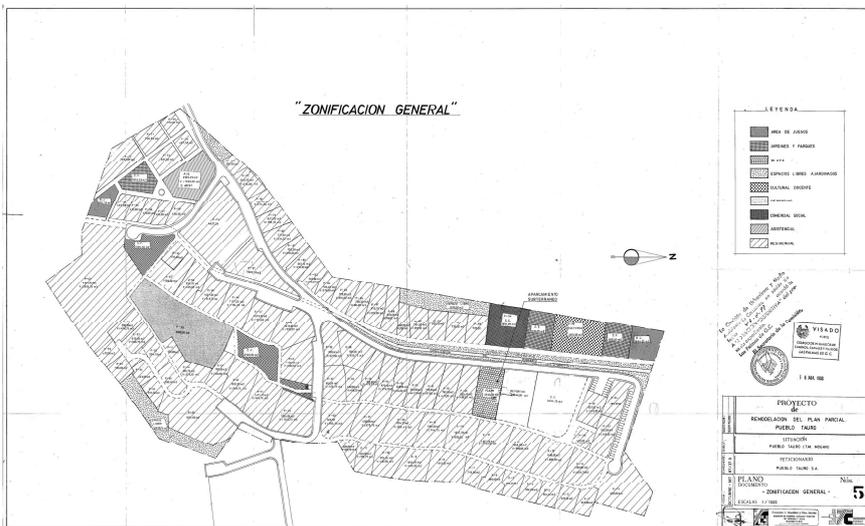
El planeamiento superior de referencia es el Plan Parcial de Tauro con ordenanza R3 que se relaciona a continuación:

- Uso: Residencial
- Altura : 2 plantas (altura de cornisa , 7,50 m)  
Planta baja y 50% de la planta en planta alta
- Ocupación: 30%
- Edificabilidad: Cúbica: 0.8 m3 / m2  
Cuadrática: 0,3 m2/m2
- Retranqueos: 4m. A la alineación y linderos de la parcela
- Densidad: 25 m2 por habitante.



P006754aa922140483707e8038030830c

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



Plan Parcial Pueblo de Tauro publicado el 07/09/1988 en el BOC 113/88

VICENTE MIRALLAVE IZQUIERDO  
Dr. Arquitecto  
Av. Federico García Lorca nº 3 - 35011 Las Palmas de Gran Canaria - vmi@mpc-arquitectos.com

**2. CARACTERÍSTICAS DE LAS VARIABLES AMBIENTALES SIGNIFICATIVAS.**

**2.1. Inventario territorial.**

Se ha descartado la posibilidad de considerar un estudio de unidades de paisaje internas debido a que el sector se localiza dentro del suelo urbano consolidado de Pueblo de Tauro donde no existen estas variables territoriales. Y, aunque no sea obligada la evaluación ambiental de la Parcela P-62 según el Artículo 150.4 de la Ley 4/2017 del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, se ha optado por hacer un balance mínimo de la situación para tener más datos objetivos de su situación.

**2.2. Características geológicas y geomorfológicas. Configuración topográfica, comportamiento geotécnico y rasgos edafológicos.**

La zona de estudio tiene forma cuadrada irregular de lados 98,00 metros y 82,00 metros aproximadamente.

En cuanto a su geomorfología, la zona presenta una escasa diversidad de valores en el gradiente de inclinación topográfica. El relieve está conformado básicamente por la diferencia de cotas entre la esquina superior derecha al norte (+101,50 m) (Coordenadas: 27°48'01.04" N y 15°42'52.96" O), y la esquina inferior sur (+88,68 m) (Coordenadas: 27°47'57.94" N y 15°42'54.01" O). Esto significa que la pendiente media entre estos puntos es del 12,88 % para un fondo medio estimado de parcela de 99,50 metros.

En cuanto a la geología de la zona, la Infraestructura de Datos de Canarias (IDEC) los terrenos iniciales de la zona se consideran de dos maneras, la mitad norte de la parcela aparece catalogada con el Código: 105 y Litología de Depósitos aluviales actuales, y de fondo de barranco y de valle.

Geotécnicamente, esta mitad norte son Depósitos aluviales y coluviales: Se extienden a lo largo de los tramos inferiores y zonas de desembocadura del fondo de los fondos de barranco. Ocasionalmente pueden aparecer a cotas superiores como consecuencia del encajamiento de dichos barrancos.

La mitad sur de la parcela aparece catalogada como Código: 51 y Litología: Brecha volcánica Roque Nublo (f.d.: facies deslizadas), (f.c.: facies central ).

Geotécnicamente, esta mitad sur son Depósitos aluviales y coluviales: Se extienden a lo largo de los tramos inferiores y zonas de desembocadura del fondo de los fondos de barranco. Ocasionalmente pueden aparecer a cotas superiores como consecuencia del encajamiento de dichos barrancos.

En cuanto a las características topográficas concretas de la parcela P-62, cabe señalar que en la actualidad se encuentra parcialmente desmontada de tal manera que, desde el acceso a la misma (Cota +88,43), en la prolongación de la Calle Austria, se disponen dos rampas de subida. Una primera que sube en paralelo al lindero oeste para después girar al este (Cota +91,91) más o menos en paralelo al lindero norte hasta el muro de cierre al este (Cota +98,40) dejando al sur la casa existente, y una segunda que recorre a media cota la dirección oeste-sureste y que sirve de acceso al pozo y caseta existente (Cota +86,48).

Parece lógico pensar que para minimizar las deformaciones del terreno en movimientos de tierras se puedan utilizar esos trazados básicos para resolver el sistema de acceso interior a las subparcelas resultantes del Estudio de Detalle, articulando un sistema viario a partir de las tres bandejas en que queda esculpido el solar con los movimientos existentes, lo cual no solo optimiza estas condiciones físicas de entrada, incluido el aterramiento natural del terreno que implique una disposición armónica de las nueva edificaciones, sino que además abarata sustancialmente las obras de urbanización a realizar posteriormente. De esta manera, también se abanca lo justo, evitando así la aparición de muros de contención de altura indeseada o visibles desde viario o el exterior de la Parcela P-62.

**2.3. Características climáticas.**

Ante la imposibilidad de conseguir una cartografía climática se ha optado por utilizar las clasificaciones que a escala 1:25000 aporta la Cartografía del potencial del medio natural de Gran Canaria de 1995 (mapa neocientífico) publicado por el Cabildo Insular.



P006754aa922140483707e8038030830c

Documento firmado por: GUSTAVO OMAR DE CABO RODRIGUEZ	Fecha/hora: 18/03/2024 16:16
--	---------------------------------



P006754aa922140483707e8038030830c

Se trata, en líneas generales, de un clima semiárido, mesotérmico que puede tener escasez de recursos hídricos incluso en algunos meses de invierno. Las precipitaciones anuales se encuentran comprendidas entre los 250 y 500 mm, y la temperatura media anual es de 17,9°C hacia los 900 m de altitud (estación termopluviométrica de Inagua), no pudiéndose caracterizar el termoclima en cotas inferiores por carecer de registros.

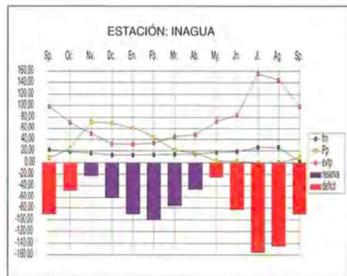


Figura 3.29. Clinograma, Inagua. Ambiente Semiárido del Sur y Oeste.

Según el portal Climate-Data.org Mogán cuenta con un clima seco semiárido cálido, de acuerdo con la clasificación de Köppen.

La temperatura media anual es de 19.2 °C, siendo el mes más caluroso agosto con 22.9 °C y el más frío enero con 15.8 °C.12

El promedio de precipitaciones al año es de 218 mm, siendo los meses más secos junio, julio y agosto con 1 mm, y el más lluvioso diciembre con 47 mm.12

Tabla climática // Datos históricos del tiempo Mogán

	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
Temperatura media (°C)	14.5	14.5	15.6	16.4	17.8	19.6	21.2	22.1	21.5	20.2	17.6	15.8
Temperatura mín. (°C)	12.4	12.2	13	13.7	14.9	16.6	18.1	19.1	18.8	17.7	15.5	13.7
Temperatura máx. (°C)	17.5	17.5	19.1	19.9	21.5	23.5	25.4	26.4	25.2	23.5	20.5	18.6
Precipitación (mm)	22	28	22	13	7	5	5	5	12	23	21	36
Humedad(%)	70%	70%	67%	68%	66%	68%	67%	68%	71%	72%	71%	71%
Días lluviosos (días)	4	3	3	2	1	0	0	0	1	3	4	5
Horas de sol (horas)	7.4	7.6	8.7	9.0	9.7	10.5	10.9	10.7	9.8	8.3	7.2	7.3

Data: 1991 - 2021 Temperatura mín. (°C), Temperatura máx. (°C), Precipitación (mm), Humedad, Días lluviosos. Data: 1999 - 2019: Horas

Existe una notable variación en los niveles de precipitación entre los meses más secos y los más húmedos, que asciende a 31 mm. La variación en la temperatura anual está alrededor de 7.7 °C.

El mes con mayor humedad relativa es octubre (71.71 %). El mes con menos humedad relativa es mayo (65.95 %). El mes con el mayor número de días lluviosos es diciembre (6.23 días). El mes con el menor número de días lluviosos es julio (0.17 días).

**2.4. Características del ciclo hidrológico.**

El área afectada por el sector de la parcela P-62, presenta un nivel pluviométrico invernal de 47 mm, con escasos cambios en el régimen pluviométrico anual.

Al tratarse de suelo urbano consolidado, las propias pendientes de las vías y las redes de pluviales canalizan las aguas de lluvia.

Por otra parte, el Municipio tiene infraestructuras destinadas a la depuración de aguas residuales en la Urbanización Hadsöladen y en Pueblo de Tauro y depuración de aguas residuales y desalación de aguas marinas en Anfi Tauro, según el Consejo Insular de Aguas.

ESTACIONES DEPURADORAS DE AGUAS RESIDUALES EN GRAN CANARIA				
EDAR	Municipio	Caudales(m <sup>3</sup> /día)		Habitantes
		Teórico	Real	Equivalentes
El Horno	Mogán	100	100	1.000
Bco. de la Verga	Mogán	450	350	3.000
Puerto Rico I, II y III	Mogán	7.600	7.600	38.000
Tauro (pueblo)	Mogán	80	50	840
Hadeödalen (Tauro)	Mogán	120	120	500
Playa del Cura	Mogán	400	400	4.000
Taurito	Mogán	400	300	4.000
Playa de Mogán	Mogán	100	100	1.000
Mogán, casco	Mogán	200	200	4.000
Veneguerras	Mogán	120	100	1.200
Tasarte	San Nicolás de Tolentino	100	80	1000
San Nicolás	San Nicolás de Tolentino	1.000	1.000	10.000

## 2.5. Suelos y relevancia agrológica.

Dado que se trata de Suelo Urbano y no existiendo explotación agrícola previa, la naturaleza del sustrato y la relevancia agrícola no se tienen en cuenta para hacer el presente estudio. En la actualidad están absolutamente desnaturalizados por su condición de Suelo Urbano consolidado por la urbanización y las edificaciones existentes sobre la parcela.

## 2.6. Características de la biodiversidad. Definición de la vegetación y la fauna.

El porcentaje de comunidades vegetales y especies endémicas en la zona, dada su condición de Suelo Urbano consolidado por la urbanización y la edificación, es nula, no detectándose la presencia de especies exclusivas de la isla de Gran Canaria. Tan solo, hay tres grandes Ficus en la plaza triangular colindante a poniente con la parcela.

Por las mismas razones expuestas para el punto anterior, por estar en un Suelo Urbano consolidado por la urbanización y la edificación, no se detectan aves ni especies faunísticas representativas dado que no encontramos en espacios cien por cien antropizados o domésticos.

## 2.7. El patrimonio histórico y cultural.

### 2.7.1. Patrimonio etnográfico.

No se ha detectado en la zona delimitada ningún elemento o resto etnográfico, ni indicios reales o documentados sobre su posible existencia, salvo el pozo y construcción anexa de la parcela que se mantiene.

### 2.7.2. Patrimonio Arqueológico.

No se ha detectado en la zona delimitada ningún resto arqueológico ni indicios reales o documentados sobre su posible existencia, ni existen elementos de interés histórico-artístico.

## 2.8. Análisis de integración paisajística. Calidad visual del paisaje.

El paisaje urbano de la zona tiene dos vertientes básicas y claramente definidas la primera por las Calles de Finlandia y Austria al norte, cuyas fachadas son similares por tratarse de una manzana. subdividida en parcelas de viviendas aisladas, como por la manera de presentarse sobre la calle, como por la forma y calidad de la urbanización. La segunda vertiente está definida al sur, desde la rotonda de llegada, por el



P006754aa922140483707e8038030830c