

encuentro del camino sin asfaltar que sirve de acceso actualmente a la parcela con el frente de la carretera que lleva al Barranco del Lechuga que sirve de cierre a la parcela.

2.8.1. Calidad visual de la primera vertiente.

La calle Finlandia tiene una sección de calzada de 6,00 metros y está flanqueada por dos aceras de 1,50 metros de anchura. Ambas fachadas de la calle se solucionan con un cerramiento vertical opaco de las parcelas de 1,20 metros de altura sobre el que sobresalen masas de vegetación. Los acabados de esos cerramientos son variados: enfoscado + pintura, enfoscado + barandal + pintura, aplacado de piedra natural, aplacado de piedra natural + celosía metálica, etc.

Por encima de esa altura solamente se perciben retranqueados 3,50 o 4,00 metros por normativa los volúmenes superiores de las viviendas construidas, destacando los tejados inclinados, a dos o cuatro aguas, recubiertos de teja árabe sobre paramentos de pintura ocre o blanca, si bien en la ordenanza zonal se permiten las cubiertas planas juntamente con las inclinadas.



c006754aa923140cbd007e80e4030830H



Calle Finlandia



Calle Austria

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

2.8.2. Calidad visual de la segunda vertiente.

La calidad visual de la Calle Europa a partir de la rotonda de acceso a la urbanización es de carácter desigual, mientras que la acera norte tiene un zócalo a modo de escollera de piedra natural de 1,00 de altura, sobre el que se disponen cerramientos de vallado metálico de escasa calidad y un encintado de acera de 4,50 metros, conviviendo más al oeste con cerramientos como los descritos en el punto anterior, la acera sur dispone esa misma escollera consumiendo el espacio de acera que queda ajardinado en bajo y en alto formando parte de la fachada del complejo residencial Anfi -Topaz, mostrando unas fachadas con aplacado de canto rodado y tejados inclinados a dos aguas rematados con teja árabe.



Calle Europa, primer tramo



Calle Europa, segundo tramo



Aspecto del complejo Anfi-Topaz en la rotonda de acceso a la urbanización desde la GC-500



c006754aa923140cbd007e80e4030830H

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>



Aspecto del frente de la parcela P-62 desde la misma rotonda



Aspecto del frente de la parcela P-62 dando al vial sin asfaltar prolongación de la Calle Austria.

En la actualidad, la fachada de la Parcela P-62 tanto a la rotonda de acceso como al vial sin asfaltar y sin encintado ni aceras, continuación de la Calle Austria, lo constituye un muro de hormigón armado recubierto con un placado de piedra natural similar a la empleada en otros cerramientos del sector estudiado.

En suma, podemos decir que se trata de un paisaje urbano en general amable de calidad media alta pero heterogéneo en sus acabados. Por otra parte, la normativa en vigor al respecto, "Ordenanza Municipal de la Edificación del Término Municipal de Mogán", Expediente 1930/2023, para los cerramientos de parcelas estima lo siguiente:



c006754aa923140cbcd07e80e4030830H

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

“ARTÍCULO 15. CERRAMIENTO EN SOLARES EDIFICADOS.

En solares edificadas, la vía pública quedará separada de los espacios libres privados por un cerramiento situado en la alineación oficial, transparente en un 25%, e integrados por una parte maciza opcional hasta 0,75 metros y resto diáfano de hasta 2,00 metros altura máxima, medida en cada punto de la acera. Los materiales empleados deben garantizar su estabilidad y su buena conservación. En casos de demoliciones, y tras la finalización de dichas obras y eliminación de la valla de obra, deberán cerrarse en las mismas condiciones.

Excepcionalmente, y debidamente acreditado, se podrá eximir de los requisitos mencionados para aquellos cerramientos que se ubiquen en zonas con una estética homogénea y consolidada, pudiendo en este caso adaptarse a las características de su entorno más inmediato”.

2.10. Tipología y localización de impactos ambientales preexistentes y cualquier problema ambiental existente que sea relevante.

Al tratarse de un espacio urbano consolidado por parcelas edificadas con viviendas unifamiliares servidas por un sistema viario básico de acceso al lugar, entendido este como sitio de término que no de tránsito puesto que parece tener agotada su posibilidad de expansión urbana, se trata de un barrio muy tranquilo donde no existen impactos precedentes y que no genera otros de tipo general como:

Impactos generales por Contaminación tales como:

- a) Contaminación acústica derivada de actividades urbanas o tráfico intenso.
- b) Contaminación térmica por efecto isla de calor por ausencia de vegetación ya que las parcelas construidas están ajardinadas y arboladas con árboles de porte medio a grande.
- c) Contaminación atmosférica por emisión de emisiones de GEI.

Impactos generales por temas sociales tales como:

- a) Impacto por efecto isla de calor en la salud de las personas al carecer de arbolado y zonas de sombra, que no es el caso.
- b) Impacto visual del paisaje urbano por la primacía del tráfico rodado sobre el peatón y el espacio peatonal, por el tamaño reducido de aceras y por carecer de arbolado, que no es el caso.

Impactos generales por asuntos económicos derivados del valor de posición del lugar como:

- a) Falta de calidad intrínseca del paisaje urbano adecuada a los requisitos básicos de una zona residencial de calidad media alta, o por incumplimiento de las ordenanzas locales, que tampoco es el caso.

Si acaso, sí que se puede detectar un cierto impacto paisajístico por el efecto visual de no ejecutados y/o inacabados o en mal estado son los viales peatonales existentes y los espacios libres públicos del sector, y más concretamente el espacio triangular lindante a poniente con la parcela P-62, y a naciente de la prolongación de la inacabada también Calle Austria. Este es un impacto a resolver sin lugar a dudas.



c006754aa923140cbd007e80e4030830H

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

3. EFECTOS E IMPACTOS AMBIENTALES PREVISIBLES, CARACTERIZACIÓN Y CUANTIFICACIÓN.

3.1 Efectos sobre la geología y geomorfología.

Dadas las condiciones ambientales existentes, se puede considerar en general que los efectos sobre este parámetro ambiental son nada relevantes debido a que no existe en la zona ni topoformas ni materiales geológicos de interés, pues se trata de un sector de suelo urbano consolidado.

3.2 Efectos sobre el clima y la contaminación atmosférica.

No se consideran dada su escasa significación. Únicamente podría destacarse la emisión de partículas a la atmósfera local en la fase de ejecución derivada del tránsito de vehículos, excavaciones y obras a realizar en las obras sobre la parcela, o en otras que se pudiesen renovar. Esta situación se deberá paliar con riegos continuos del terreno.

3.3 Efectos sobre la hidrología.

La construcción en la parcela P-62 como desarrollo del Estudio de Detalle no afectará a ningún tipo de captación de aguas tanto superficial como subterránea. En relación con la escorrentía superficial no va a producir ningún cambio significativo de la misma que se reconduce a través de la red de recogidas de aguas pluviales parcela a parcela resultantes, y por el sistema viario.

3.4 Efectos sobre la vegetación.

No hay vegetación natural en el sector ni se han detectado especies botánicas de especial relevancia. El desarrollo de las áreas verdes y del arbolado posibilitará una mejora de la vegetación, además de posibilitar la reducción de gases de efecto invernadero debido a su capacidad de actuar como sumideros frente a los gases de efecto invernadero.

3.5 Efectos sobre la fauna.

Las especies faunísticas aparecen siempre relacionadas a las comunidades vegetales que les sirven de soporte y debido a la intensa antropización y la inexistencia de la cubierta vegetal, la presencia de comunidades faunísticas no es significativa. Como conclusión las especies faunísticas detectadas son representativas de espacios muy antropizados o domésticos.

3.6 Efectos sobre el paisaje.

La puesta en marcha del estudio de Detalle mejorará sustancialmente el paisaje urbano del sector en su conjunto.

3.7 Efectos sobre el patrimonio cultural.

No existen valores etnográficos ni culturales, por lo que no se pueden producir efectos negativos.

3.8 Efectos sobre la población y perspectiva de género.

Durante la fase de ejecución de las obras en la parcela P-62 es previsible que se produzcan afecciones a la población por ruidos, emisiones de partículas de tierra y aumento puntual del tránsito de vehículos pesados.

La nueva población que pueda aparecer consecuencia de la construcción de la parcela se incorporará a la existente sin grandes problemas de presión demográfica que pueda suponer parálisis de algunos servicios o equipamientos, y el uso de las nuevas edificaciones contribuirán a la creación de puestos de trabajo inclusivos directos e indirectos con igualdad de derechos para mujeres y hombres.



c006754aa923140cbd007e80e4030830H

Los espacios verdes ajardinados y arbolados que conlleva el desarrollo del Estudio de Detalla parcela a parcela resultante, contribuirán a la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero, actuando como sumideros de CO2, además de ser nuevos lugares urbanos peatonales de encuentro y de sociabilidad.

Todas estas consideraciones harán del nuevo desarrollo un espacio equitativo, dinámico y seguro desde la perspectiva de género, y un lugar universalmente accesible para gentes de cualquier edad y condición, lo cual irá en la línea de ofrecer un paisaje urbano de calidad ambiental urbana media-alta, moderno, sostenible y social.

3.9 Efectos sobre la contaminación acústica.

Al tratarse de un sector básicamente residencial no es previsible un efecto grave de aumento de la contaminación acústica más que en la fase inevitable de ejecución de la nueva edificación y de la nueva urbanización. Una vez ejecutadas el sector contará con las condiciones de tranquilidad sonora mejorando sus condiciones emocionales y sicosomáticas.

3.10 Efectos sobre la contaminación visual.

Los objetivos urbanísticos, arquitectónicos y ambientales propuestos en el Estudio de Detalle disminuirán totalmente la percepción negativa que en este momento ofrece el frente urbano actual de la Parcela P-62, que pasará a tener una calidad similar a la del resto de parcelas que hoy están terminadas y en uso activo.

3.11 Efectos sobre áreas de interés para la conservación.

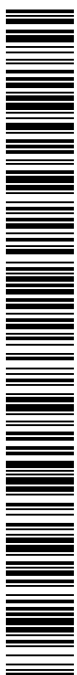
Por tratarse de un espacio urbano altamente antropizado, no existe en la zona delimitada según datos de la IDEC, ningún aspecto de afectación o protección sectorial relacionado ni con la Red Natura 2000, ni con la Red Canaria de Espacios Naturales Protegidos, ni con la Reserva de la Biosfera, ni con Áreas prioritarias de reproducción alimentaria, ni con Montes de utilidad pública, ni con Especies Protegidas; ni existen tampoco en la zona infraestructuras de regadío, ni se dan explotaciones forestales ni ganaderas que pudiesen caracterizar un paisaje natural, rural o patrimonial de valor que implique motivo alguno para su protección.

3.12 Efectos producidos por riesgos.

Siguiendo la documentación existente en la Infraestructura de Datos Espaciales de Canarias, se ha estudiado y evaluado la vulnerabilidad del sector en función de su exposición a los siguientes riesgos:

TIPO DE RIESGO	VALORACIÓN IDEC
DINÁMICAS DE LADERAS	BAJO
INCENDIO FORESTAL	MUY BAJO
INUNDACIÓN 500 AÑOS	MUY BAJO
SÍSMICO	BAJO
VOLCÁNICO	MUY BAJO
TOTAL	BAJO - MUY BAJO

Tal y como dice el Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias al hablar de los criterios para el análisis de aspectos ambientales, en el apartado de Riesgos, se entiende que "El análisis de **peligrosidad** aportará los datos necesarios para conocer la capacidad de cada uno de estos procesos de causar daño. El análisis de la **exposición** indica los elementos susceptibles de verse afectados por los efectos de estos procesos. El análisis de **vulnerabilidad** representa el grado en que los bienes o personas pueden verse afectados por el peligro. Se parte de la base de que la existencia de riesgo depende de la convergencia de estas tres componentes".



Por otra parte, según el diccionario de la Real Academia Española encontramos estas definiciones y significados:

Peligrosidad: Cualidad de peligroso, que tiene riesgo o puede ocasionar daño.

Exposición: Acción y efecto de exponer, poner algo o alguien en situación de sufrir daño o perjuicio.

Vulnerabilidad: Cualidad de vulnerable, que puede ser herido o recibir lesión, física o moralmente.

Por todo lo cual, parece que estas tres componentes tienen un espectro de acción amplio al menos en tres aspectos, el ambiental, el económico y el social, puesto que los tres son campos susceptibles de recibir lesiones o perjuicios provenientes de las tres componentes, ya que en definitiva estos tres campos son los pilares fundamentales de la sostenibilidad, y ello sin olvidar que se trata de un espacio altamente antropizado, por tanto ya de entrada bastante protegido. Por estos motivos se ha elaborado el cuadro que sigue a continuación para evaluar el riesgo total del sector que nos ocupa.

EFECTOS PRODUCIDOS POR RIESGOS					
TIPO	EFECTO	PELIGROSIDAD	EXPOSICIÓN	VULNERANILIDAD	TOTAL
DINÁMICAS LADERAS	AMBIENTAL	MUY BAJO	MUY BAJO	MUY BAJO	MUY BAJO
	ECONÓMICO	MUY BAJO	MUY BAJO	MUY BAJO	
	SOCIAL	MUY BAJO	MUY BAJO	MUY BAJO	
INCENDIO FORESTAL	AMBIENTAL	MUY BAJO	MUY BAJO	MUY BAJO	MUY BAJO
	ECONÓMICO	MUY BAJO	MUY BAJO	MUY BAJO	
	SOCIAL	MUY BAJO	MUY BAJO	MUY BAJO	
INUNDACIÓN 500 AÑOS	AMBIENTAL	MUY BAJO	MUY BAJO	MUY BAJO	MUY BAJO
	ECONÓMICO	MUY BAJO	MUY BAJO	MUY BAJO	
	SOCIAL	MUY BAJO	MUY BAJO	MUY BAJO	
SÍSMICO	AMBIENTAL	MUY BAJO	MUY BAJO	MUY BAJO	BAJO
	ECONÓMICO	BAJO	BAJO	BAJO	
	SOCIAL	BAJO	BAJO	BAJO	
VOLCÁNICO	AMBIENTAL	MUY BAJO	MUY BAJO	MUY BAJO	MUY BAJO
	ECONÓMICO	MUY BAJO	MUY BAJO	MUY BAJO	
	SOCIAL	MUY BAJO	MUY BAJO	MUY BAJO	
TOTAL	AMBIENTAL	MUY BAJO	MUY BAJO	MUY BAJO	MUY BAJO
	ECONÓMICO	MUY BAJO	MUY BAJO	MUY BAJO	
	SOCIAL	MUY BAJO	MUY BAJO	MUY BAJO	

3.13 Efectos sobre los usos del suelo.

AFECCIÓN AMBIENTAL			
ELEMENTOS AMBIENTALES	TIPO DE AFECCIÓN	FASE DE EJECUCIÓN	FASE OPERATIVA
Geología y geomorfología	Pérdida de sustrato de interés geológico	NO	NO
	Alteración de topoformas significativas	NO	NO
	Ruptura del perfil de ladera	NO	NO
Atmósfera local y clima	Emisión de partículas sólidas	SI	NO
	Emisión de partículas gaseosas	NO	SI
	Alteración de la humedad ambiental	NO	NO
	Alteración topológica de temperaturas	NO	NO
Suelos	Pérdida de suelo agrícola	NO	NO
	Desestructuración físico-química del suelo	NO	NO
Hidrología	Modificación de la red hídrica	NO	NO
	Alteración de la escorrentía superficial	NO	NO
Vegetación	Pérdida de taxones de interés botánico	NO	NO
	Alteración de comunidades arbóreas	NO	NO
	Emisión de partículas sólidas	SI	NO
Fauna	Emisión sónica	Posible	NO
	Alteración de áreas de nidificación	NO	NO
	Afección de zonas de avifauna	NO	NO

	Limitación al tránsito de fauna terrestre	NO	NO
Paisaje	Alteración de la configuración paisajística	NO	NO
Patrimonio	Pérdidas de bienes con valor patrimonial	NO	NO
Población	Emisión de partículas sólidas	SI	NO
	Emisión de partículas gaseosas	NO	SI
	Emisión sónica	SI	NO
	Incremento del tráfico pesado	SI	NO
Usos	Transformación de uso del sector	NO	NO
	Introducción de nuevos usos en el entorno	NO	NO
Espacios singulares	Afección de espacio natural protegido	NO	NO
	Afección de área de interés natural	NO	NO



c006754aa923140cbd007e80e4030830H

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

4. BREVE DIAGNÓSTICO AMBIENTAL BÁSICO Y SÍNTESIS DE VALORES DEL PAISAJE.

El desarrollo del Estudio de Detalle, de la parcela P-62 de Pueblo de Tauro T.M. de Mogán, se presenta como una oportunidad para su ordenamiento siguiendo un proceso controlado que asegure los menores efectos negativos sobre el medio ambiente y el paisaje urbano del sector atendiendo a los siguientes criterios:

A - Limitaciones de uso derivadas de elementos abióticos geológicos y geomorfológicos: No se consideran limitaciones derivadas dada la absoluta compatibilidad clinométrica y del sustrato para la implantación de nuevas edificaciones o de renovación de las existentes.

B - Limitaciones de uso derivadas de las condiciones edáficas: El tipo de suelo, hace que no se registren limitaciones para la implantación del uso residencial en la parcela, ni para que puedan aparecer nuevas edificaciones.

C - Limitaciones de uso derivadas de los elementos bióticos: No se consideran dada su escasa o nula importancia.

D: Limitaciones de uso derivadas de la calidad paisajística: La calidad paisajística viene definida por la media de la calidad del paisaje urbano existente, la de una urbanización residencial de calidad media-alta como se ha apuntado.

La característica ambiental más destacada es el alto nivel de antropización dado que nos encontramos en un sector de Suelo Urbano Consolidado donde las variables ambientales originales desaparecieron hace ya muchos años como consecuencia del proceso urbanizador. Ello tuvo como consecuencia una transformación irreversible de los valores naturales preexistentes marcando una tendencia de transformación al margen de cualquier consideración de tipo ambiental. En consecuencia, no nos encontramos en ningún espacio protegido ni en ningún área de sensibilidad ecológica, del mismo modo que se puede considerar sin ninguna duda que la zona presenta un nulo interés científico.

Más al contrario, nos encontramos con un panorama urbano donde lo más importante es contribuir siempre a la mejora de la calidad de su paisaje cotidiano por su condición de ámbito residencial inmerso en un municipio eminentemente turístico, por el valor de posición que la parcela ocupa, tanto por ser frente directo a la urbanización desde la rotonda de acceso a la misma, como por lindar con un espacio libre de dominio público, así como la mejora de la calidad de las nuevas edificaciones que se pueden dar de acuerdo a la Ley de Ley 9/2022, de 14 de junio, de Calidad de la Arquitectura, y la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, al Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, y al Real Decreto 450/2022, de 14 de junio, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, y la mejora de la urbanización que, como consecuencia de todo lo anterior, se pueda producir en la parcela ayudaran claramente a mejorar su entorno.

Por tanto, podemos concluir que serán determinantes las decisiones de proyecto en cuanto a la calidad visual del producto final sobre todo en el conjunto de sus fachadas urbanas, tanto las que dan a oeste asomándose al Espacio Libre público existente, donde está el acceso principal, como las fachadas sur visibles desde la rotonda de acceso, como la fachada este visible desde la autovía GC-500 de acceso al área urbana de Anfi-Tauro. Igualmente resultará importante la disposición de las edificaciones resultantes para garantizarles una buena orientación y unas buenas vistas en la medida de lo posible.



c006754aa923140cbd007e80e4030830H

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

5. PAISAJE Y PROYECTO: ANÁLISIS DE VISIBILIDAD

Se ha realizado un trabajo de campo en donde se han seleccionado in situ los lugares desde los que se percibe una mayor exposición visual del sector de estudio a partir de la determinación de una distancia crítica de observación exterior perimetral del mismo.

Por las características topográficas y el trazado de la autovía de acceso a Pueblo de Tauro, la GC-500, el sitio en cuestión solo comienza a ser perceptible desde la rotonda de acceso a la salida de la GC-1, quedando muy empañado y disimulado por las instalaciones del campo deportivo del LPGA Learn & Play Golf Academy, siendo solo claramente visible a partir de un punto intermedio entre esa rotonda y la salida al Pueblo de Tauro situado a unos 500 metros de la misma,



Vista muy dificultosa de la Parcela P-62 y su cerramiento de piedra natural desde la GC-500 a 500 metros de la salida de acceso a Pueblo de Tauro.

Realmente, solo es visualmente relevante cuando se llega a la primera rotonda de distribución de tráfico situada a la salida de la GC-500 frente a Villa Luxe Tauro, como se comprueba en la imagen siguiente.



Vista de la Parcela P-62 y su cerramiento de piedra natural desde la primera rotonda de acceso a Pueblo de Tauro.

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



c006754aa923140cbcd07e80e4030830H

VICENTE MIRALLAVE IZQUIERDO

Dr. Arquitecto

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

DE CABO RODRIGUEZ GUSTAVO OMAR - 78495546L
Firmado digitalmente por DE CABO RODRIGUEZ GUSTAVO OMAR - 78495546L
Fecha: 2024.03.18 14:52:48 Z