

A1.

Síntesis de la Ordenación

TOMO II. DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN

II.05. ANEXOS DE ORDENACIÓN

A1. SÍNTESIS DE LA ORDENACIÓN

ÍNDICE

CAPÍTULO 1. SÍNTESIS DE LA ORDENACIÓN	3
1. INTRODUCCIÓN	3
2. ESTRUCTURA Y CONTENIDOS DE LA MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN	3
3. MODELO DE ORDENACIÓN	4
3.1. Clase y categoría del suelo	5
3.2. Modificación de las Condiciones Generales de Uso	5
3.3. Culminación de la ordenación pormenorizada	7
3.4. Resumen del modelo de ordenación	7

CAPÍTULO 1. SÍNTESIS DE LA ORDENACIÓN

1. INTRODUCCIÓN

Conforme a lo dispuesto en el artículo 61, punto 2, del *Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias (RPC)*, se cita:

"2. Como anexo de la Memoria se incorporarán los diversos estudios que se hubieran realizado, así como una síntesis de la misma, acompañada de cuadros sobre características de superficies, usos, edificabilidades, volúmenes y demás aspectos relevantes."

Con el objetivo de cumplir dicho requerimiento, en los siguientes apartados se procede a incluir el mencionado contenido.

Se comienza con la descripción de la estructura y los contenidos de la Memoria Justificativa de la Ordenación, para luego concretar el modelo de ordenación propuesto, de una manera resumida y global.

Finalmente, se incluye una tabla resumen que incorpora los parámetros urbanísticos definidos siguiendo la estructura parcelaria planteada.

2. ESTRUCTURA Y CONTENIDOS DE LA MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN

A continuación, se describe la estructura y los contenidos de la Memoria Justificativa incorporada en el *Tomo II. Documentos de Ordenación*.

- **Capítulo 1. Contenido de los documentos técnicos:** se incluye una descripción de los contenidos del *Tomo II. Documentos de Ordenación*, que se compone de la Memoria Justificativa, Planos de Ordenación, Normativa, Documentación Económica y Anexos de Ordenación, dando cumplimiento a los contenidos mínimos exigidos legalmente.
- **Capítulo 2. Justificación de la MM:** se justifica la figura de planeamiento aplicable y la ordenación del presente instrumento. Igualmente, se justifica el interés público de esta modificación de planeamiento.
- **Capítulo 3. Objetivos y criterios de ordenación:** se indican los objetivos generales, particulares y las oportunidades de esta MM, que para no repetir contenido se remiten a los apartados correspondientes de la Memoria Informativa, donde se definen inicialmente. Se incluye una descripción de su coherencia con los objetivos de protección ambiental y desarrollo sostenible en el marco de la Agenda 2030, así como se especifica una serie de criterios y recomendaciones para el logro de dichos objetivos. Por otra parte, se concretan los criterios y condicionantes de la ordenación.

- **Capítulo 4. Trámite de Información Pública y consulta a Administraciones públicas en el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada:** se incluyen los resultados del referido procedimiento, en el que no se registraron alegaciones de particulares y se recibieron 14 informes de Administraciones públicas consultadas, y 2 más extemporáneos. Se añade un resumen de dichos informes, contenido en el propio Informe Ambiental Estratégico (en adelante, IAE) emitido. Se finaliza con una breve síntesis del referido documento.
- **Capítulo 5. Modelo de ordenación:** se describen los elementos que conforman la propuesta finalista de ordenación, es decir, las invariables de la ordenación (cuestiones comunes a todas las alternativas presentadas en el Borrador, ya evaluadas ambientalmente), la alternativa más favorable propuesta (escenario 2 del Borrador), pequeños ajustes cartográficos realizados en la zonificación y condiciones incluidas en el IAE y en los informes extemporáneos recibidos. Se finaliza esta primera parte con un resumen de los usos y superficies del suelo y de las Ordenanzas que incorpora el modelo de ordenación propuesto.

En los siguientes apartados se justifica específicamente tanto el cumplimiento de los estándares (reserva de dotaciones y espacios libres), como el de los condicionantes del IAE y de los informes extemporáneos ya mencionados en el capítulo anterior. Se continúa con la justificación del cumplimiento del artículo 61 del RPC con respecto a los contenidos mínimos de la Memoria Justificativa. Por último, este capítulo se cierra con un apartado dedicado a la gestión y ejecución.

3. MODELO DE ORDENACIÓN

Tal y como se indica en el Capítulo 5 de la Memoria Justificativa, el modelo de ordenación se obtiene de la suma de las siguientes cuestiones:

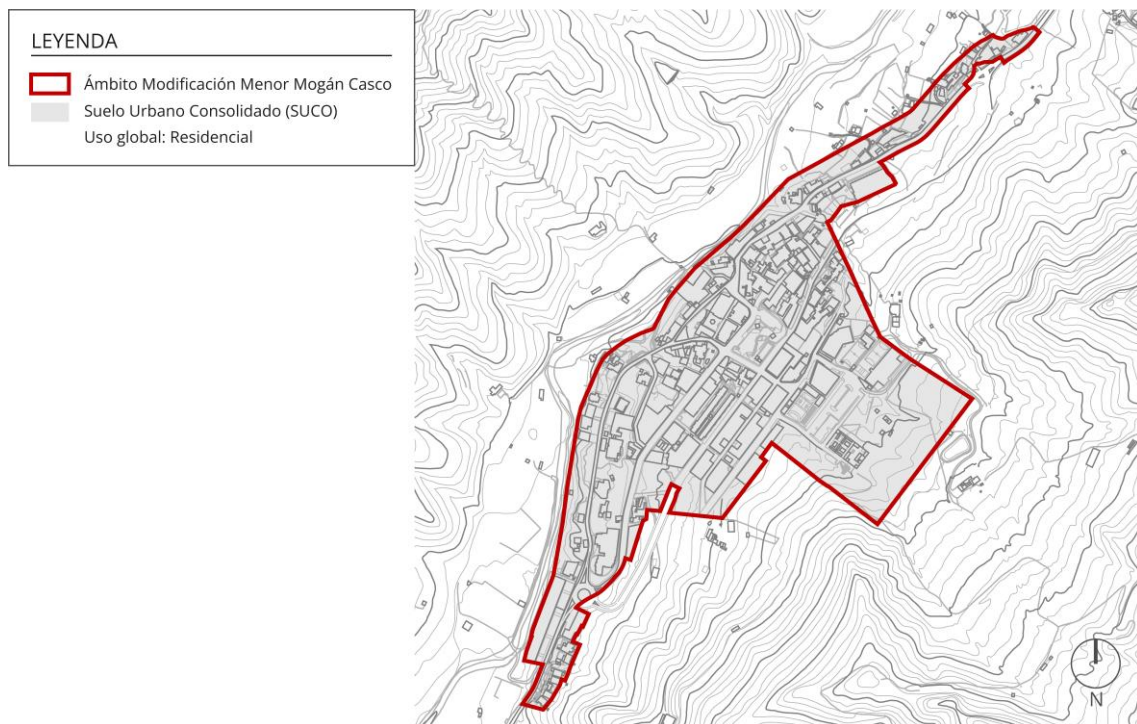
- ***“Invariables de la ordenación:*** condiciones comunes a todas las alternativas de ordenación descritas en el Borrador presentado, ya evaluadas ambientalmente. Las invariables abarcan la clase y categoría del suelo, el régimen de usos, el refundido de las Ordenanzas existentes y una serie de cuestiones ambientales que más adelante se expondrán.
- ***Alternativa más favorable propuesta:*** la distribución espacial, actualización y organización del régimen de usos, así como las mejoras propuestas en el Borrador ya evaluado, provienen de la alternativa 2.
- ***Ajustes cartográficos:*** ligera actualización de la cartografía base para adaptarla a la realidad fáctica del suelo en el momento de la redacción de este documento para Aprobación Inicial.
- ***Condiciones incluidas en el IAE y en la consulta ambiental:*** justificación del cumplimiento de las cuestiones adelantadas en apartados anteriores de este documento, que influyen en el modelo de ordenación que se plantea.”

En los siguientes apartados se procede a sintetizar las principales características de la ordenación propuesta, debidamente descrita en la Memoria Justificativa y establecida en la Normativa de la presente MM.

3.1. Clase y categoría del suelo

Esta MM plantea que la totalidad del ámbito de ordenación, descrito gráficamente en el plano N-01. *Ámbito territorial*, pase a ser Suelo Urbano Consolidado (SUCO), conforme a los razonamientos incorporados en el apartado 19.1 de la Memoria Justificativa de este documento.

Esta cuestión se recoge gráficamente en el plano de ordenación N-02. *Clasificación y Categorización del suelo*, cuya miniatura se incluye a continuación.



Navegador del plano N-02. *Clasificación y Categorización del suelo*. Fuente: LPA Studio.

3.2. Modificación de las Condiciones Generales de Uso

Con respecto al **régimen de usos**, esta MM plantea alteraciones en las Condiciones Generales de Uso de las NN.SS. de Mogán, explicadas en los apartados 19.2.2 y 20.3 de la Memoria Justificativa, y establecidas como parte de la Normativa de este instrumento. No se trasladan a este Anexo para evitar expresamente la duplicidad de contenido.

En resumen, dichas modificaciones abarcan los siguientes aspectos:

- **Redefinición del uso Residencial:** presente como una de las invariables de la ordenación, recogida en el apartado 19.2.2 de la Memoria Justificativa y en el artículo 9.1.a) de la Normativa de esta MM. Destaca la inclusión del uso Infraestructuras: Garajes y aparcamientos como auxiliar del Residencial.

- **Agrupación de los usos principales en grupos actualizados:** cuestión descrita en el apartado 20.3.1 de la Memoria Justificativa y recogida en el artículo 9.3 de la Normativa.

La equivalencia entre la organización propuesta y los usos originales de las NN.SS. de Mogán se recoge en el siguiente cuadro.

USOS_EQUIVALENCIAS		
Usos NN.SS. Mogán y modificaciones posteriores	Usos MM NN.SS. Mogán Casco	
Residencial	Residencial	
Turístico	Turístico	
Zonas Verdes	Comunitario	Zonas Libres de Uso Público
Plazas		
Zona Verde de protección		Zona Verde de protección
Deportivo		
Sanitario		
Religioso		Dotacional*
Escolar		
Sociocultural		
Administrativo	Terciario	Administrativo
Comercial		Comercial
Industrial	Industrial	Pequeña industria (talleres con potencias menores a 5 C.V.)
	Infraestructuras	Garajes y aparcamientos
Circulación rodada	Viales	Circulación rodada
Circulación peatonal (aceras)		Aceras
Paseos peatonales	Paseos peatonales	
Aparcamientos	Aparcamientos	

* Incluye en las zonas determinadas en la Normativa el Complejo Dotacional Integrado (tolerancia total)

Propuesta de organización de los usos. Fuente: LPA Studio.

- **Definición de nuevos usos “ex novo”:** en concreto, los usos Comunitario, Dotacional y Complejo Dotacional Integrado. Dichas definiciones se incluyen en el apartado 20.3.2 de la Memoria Justificativa y en el artículo 9.1.b) de la Normativa.
- **Actualización de la definición de tolerancia parcial y total:** se actualiza la caracterización de los usos tolerados, lo que se determina en el apartado 20.3.3.1 de la Memoria Justificativa y en el artículo 9.4 de la Normativa del presente instrumento.

3.3. Culminación de la ordenación pormenorizada

A continuación, se incluye un cuadro resumen que refleja el refundido las Ordenanzas vigentes con las de nueva creación en esta MM (Ordenanzas XI, XII, XIII, XIV y XV).

ALTERACIONES: REFUNDIDO ORDENANZAS					
Ordenanzas					
Planeamiento vigente (NN.SS. de Mogán, modificaciones posteriores y otras Ordenanzas)			MM NN.SS. Mogán Casco		
USOS LUCRATIVOS	Residencial	Zona I	Residencial	Zona I	
		Zona II		Zona II	
		Zona IV		Zona IV	
		Zona V		Zona V	
		Zona VI		Zona VI	
		Zona VII		Zona VII	
		-		Zona XI (PERI)	
DOTACIONES, ESPACIOS LIBRES Y ZONA VERDE DE PROTECCIÓN	Administrativo	Zona III	Comunitario	Dotacional	Zona XII (El Tostador)
	Deportivo	Zona VIII			Zona III
	Sanitario	-			Zona VIII
	Religioso	-			Zona XIII (aplicable a preexistencias y suelos no ejecutados)
	Sociocultural / Administrativo	-			Zona IX
	Escolar	Zona IX			Zona X
	Dotaciones y/o equipamientos	Ordenanza Zona X			Zona XIV (Ordenanza Municipal Provisional Zonas Libres)
	Zonas Verdes	Ordenanza Municipal Provisional Zonas Libres			Zona XV
	Plazas	-			
	Zona Verde de protección	-			
SISTEMA VIARIO	Circulación rodada	-	Viales	Circulación rodada	-
	Circulación peatonal (aceras)	-		Aceras	-
	Paseos peatonales	-		Paseos peatonales	-
	Aparcamientos	-		Aparcamientos	-

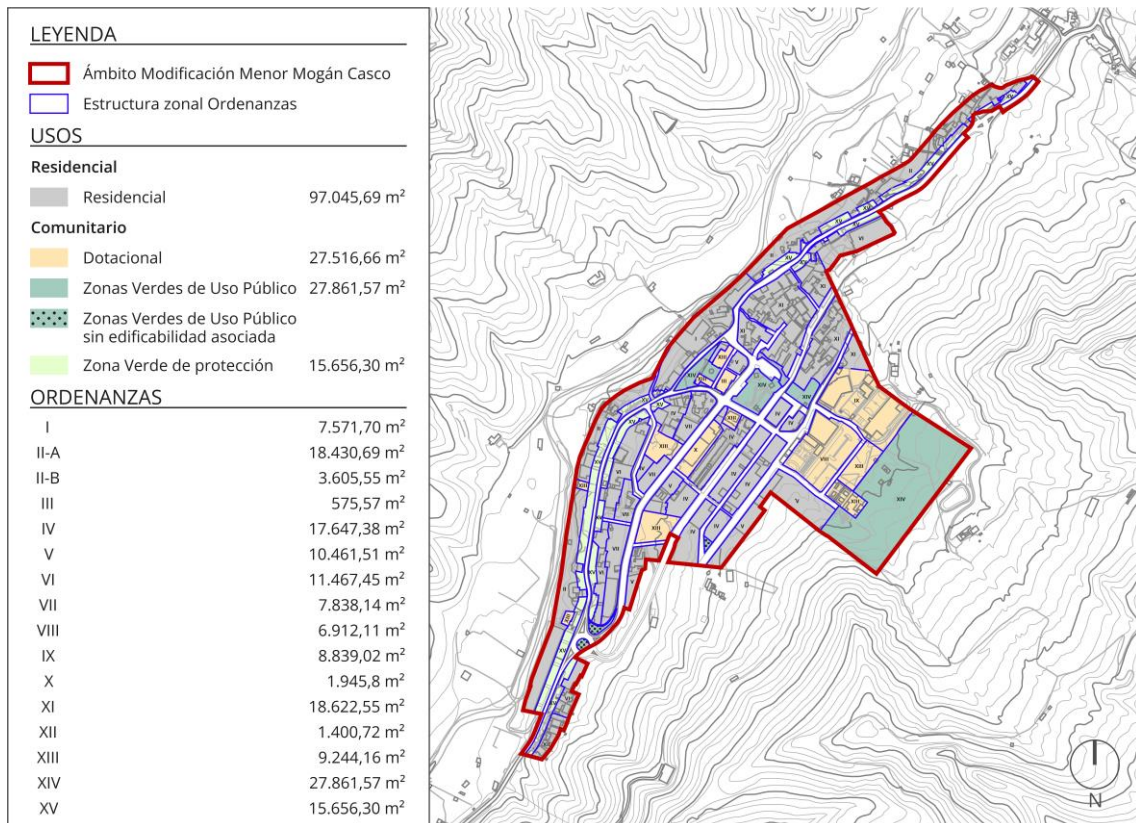
Síntesis del refundido de las Ordenanzas vigentes y propuestas. Fuente: LPA Studio.

3.4. Resumen del modelo de ordenación

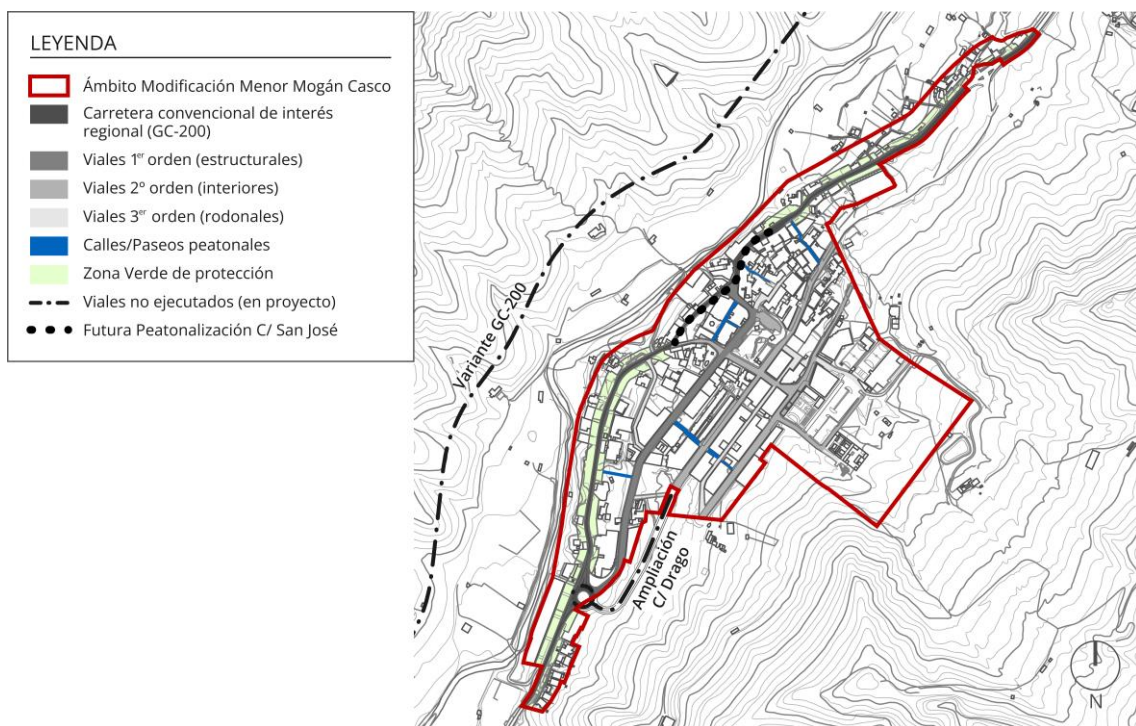
En este apartado se incorpora una descripción gráfica del modelo propuesto, que se plasma en los planos N-03. Modelo de ordenación Usos, superficies y Ordenanzas y N-04. Infraestructura viaria. Se acompaña del cuadro resumen correspondiente.

MODELO DE ORDENACIÓN. CUADRO RESUMEN USOS DEL SUELO Y ORDENANZAS											
Zonas	Superficie (m ²)		Superficie (% ámbito)		Ordenanzas	Superficie (m ²)		Superficie (% ámbito)			
	Subtotal	Total	Subtotal	Total		Subtotal	Total	Subtotal	Total		
USOS LUCRATIVOS	Residencial	97.045,69	97.045,69	47,75%	47,75%	Estructura zonal					
						Zona I	7.571,70		3,73%		
						Zona II	A	18.430,69		9,07%	
							B	3.605,55		1,77%	
						Zona IV	17.647,38		8,68%		
						Zona V	10.461,51		5,15%	97.045,69	47,75%
						Zona VI	11.467,45		5,64%		
						Zona VII	7.838,14		3,86%		
						Zona XI	18.622,55		9,16%		
						Zona XII	1.400,72		0,69%		
						Zona III	575,57		0,28%	575,57	0,28%
						Zona VIII	6.912,11		3,40%	6.912,11	3,40%
DOTACIONES, ESPACIOS LIBRES Y ZONA VERDE DE PROTECCIÓN	Comunitario	27.516,66	27.516,66	13,54%	13,54%	Zona IX	8.839,02		4,35%	8.839,02	4,35%
						Zona X	1.945,80		0,96%	1.945,80	0,96%
						Zona XIII	9.244,16		4,55%	9.244,16	4,55%
						Zonas Verdes de Uso Público	27.861,57		13,71%	27.861,57	13,71%
						Zona Verde de protección	15.656,30		7,70%	15.656,30	7,70%
						Circulación rodada	27.465,64		13,51%		
						Aceras	5.768,41		2,84%		
SISTEMA VIARIO	Viales	35.163,48	35.163,48	0,69%	17,30%	Paseos peatonales	1.396,46		-	-	
						Aparcamientos	532,97		-	-	
TOTAL MOGÁN CASCO		203.243,70		203.243,70		100,00%		100,00%			

Resumen de los parámetros urbanísticos del modelo de ordenación. Fuente: LPA Studio.



Navegador del plano N-03. Modelo de ordenación_Usos, superficies y Ordenanzas. Fuente: LPA Studio.



Navegador del plano N-04. Infraestructura viaria. Fuente: LPA Studio.