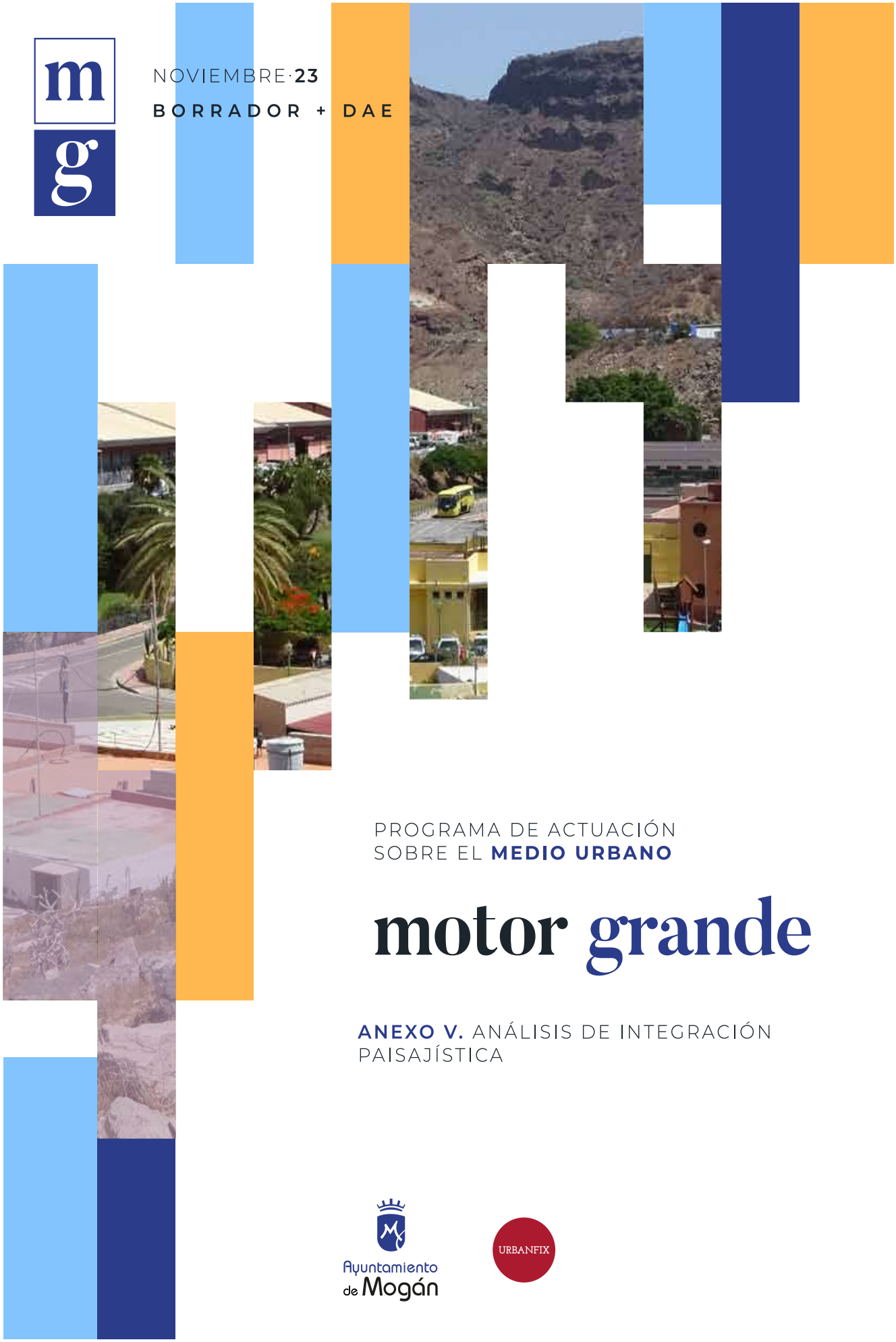
NOVIEMBRE·23

BORRADOR + DAE



PROGRAMA DE ACTUACIÓN
SOBRE EL **MEDIO URBANO**

motor grande

ANEXO V. ANÁLISIS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

Ayuntamiento de Mogán

URBANFIX

Z006754aa9040411 7ae07e83e0030a26u

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

motor grande

URBANFIX

URBANFIX S.L.

Doctor Verneau, 1 - Oficina 107
35001 - Las Palmas de Gran Canaria

info@urbanfix.es
+34 928 965 167

urbanfix.es

Z006754aa9040411 7ae07e83e0030a26u

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

Los profesionales que conforman la Entidad Urbanfix S.L. se concretan en los siguientes:

Equipo Directivo:

Jonathan Tabares Sicilia – Técnico en Proyectos Urbanos

Carolina Ramírez Morales – Abogada, col. 2.307.

Equipo Multidisciplinar:

Marta Sosa Erdozain – Arquitecta, col. 2.576

Sonia Araña Curbelo – Arquitecta, col. 3.769 COAGC

David López Vázquez – Geómata, col. 8.406 COIGT

Luis Jorge Castellano Verdugo – Abogado, col. 7.039

Rubén Reyes Rodríguez – Ciclo Formativo de Grado Superior de Desarrollo de Aplicaciones Web

Carlos Delgado Mujica – Historiador

Francisca Lema Quintana – Antropóloga de Orientación Pública

Jordi Boldú Hernández – Geógrafo, col. 3.043Equipo Ambiental:

Lisandra Henríquez Ramos – Geógrafa, col. 3.214

Itahisa Chávez Santana – Geógrafa, col. 2.395

Colaboradores:

Francisco Diego Santana Román – Economista col. 529 COELP (ITALROMAN S.L.)

Fabio Sánchez Orihuela – Arquitecto (URBAN – SIG S.L.)

Z006754aa9040411 7ae07e83e0030a26u

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

ÍNDICE

CAPÍTULO I. ANÁLISIS DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA I-3

1. PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DEL PAISAJE – PTE-05 –. UNIDAD AMBIENTAL I-3
2. VALORACIÓN DEL PAISAJE I-8
   - *2.1. DESCRIPCIÓN CUALITATIVA DE LA CALIDAD PAISAJÍSTICA I-8*
   - *2.2. ANÁLISIS DE LA FRAGILIDAD I-8*
   - *2.3. VALORACIÓN DE LOS POSIBLES IMPACTOS AL PAISAJE POR LA ORDENACIÓN I-10*
3. CONCLUSIONES I-11
4. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN I-11

Z006754aa9040411 7ae07e83e0030a26u

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

Z006754aa9040411 7ae07e83e0030a26u

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

CAPÍTULO I. ANÁLISIS DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

El artículo 140.3 de la *Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias*[1] fija la obligatoriedad sobre la inclusión como contenido mínimo en todos los instrumentos de ordenación urbanística de un análisis de integración paisajística como parte de la documentación informativa. A su vez, el artículo 58.2 del *Decreto 181/2018, de 2 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias*[2], establece, en concordancia con la anterior, que todos los instrumentos de ordenación contendrán como anexo de los documentos de información un análisis de integración paisajística.

Consecuentemente, y a falta de un contenido reglado y específico sobre dicho análisis, se establecen a continuación unos contenidos mínimos dado el alcance del Programa de Actuación sobre el Medio Urbano[3].

1. PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DEL PAISAJE – PTE-05 –. UNIDAD AMBIENTAL

El Plan Territorial Especial del Paisaje de Gran Canaria[4], se formula en desarrollo de las determinaciones del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria. Este fue aprobado mediante Orden de 2 de abril de 2014, y publicado en el Boletín Oficial de Canarias de 20 de mayo de 2014. El Plan abarca las acciones de protección, gestión y ordenación de los paisajes de la isla de Gran Canaria, y tiene como objetivo *establecer medidas para la protección del paisaje y una programación de actuaciones priorizadas en función de los objetivos previstos, con objeto de lograr una mejora paisajística de la isla en todos los sentidos*. El Plan establece determinaciones en la totalidad del territorio, con independencia de la clase y categoría de suelo.

El PTE-05 establece una clasificación en **Unidades Ambientales de Paisaje**, siendo la que afecta al ámbito en el que se encuentran las parcelas la **UNIDAD AMBIENTAL DE PAISAJE 67. AMADORES.**

---

[1] *En adelante LSENPC*
[2] *En adelante RPC*
[3] *En adelante PAMU*
[4] *En adelante PTE-05*

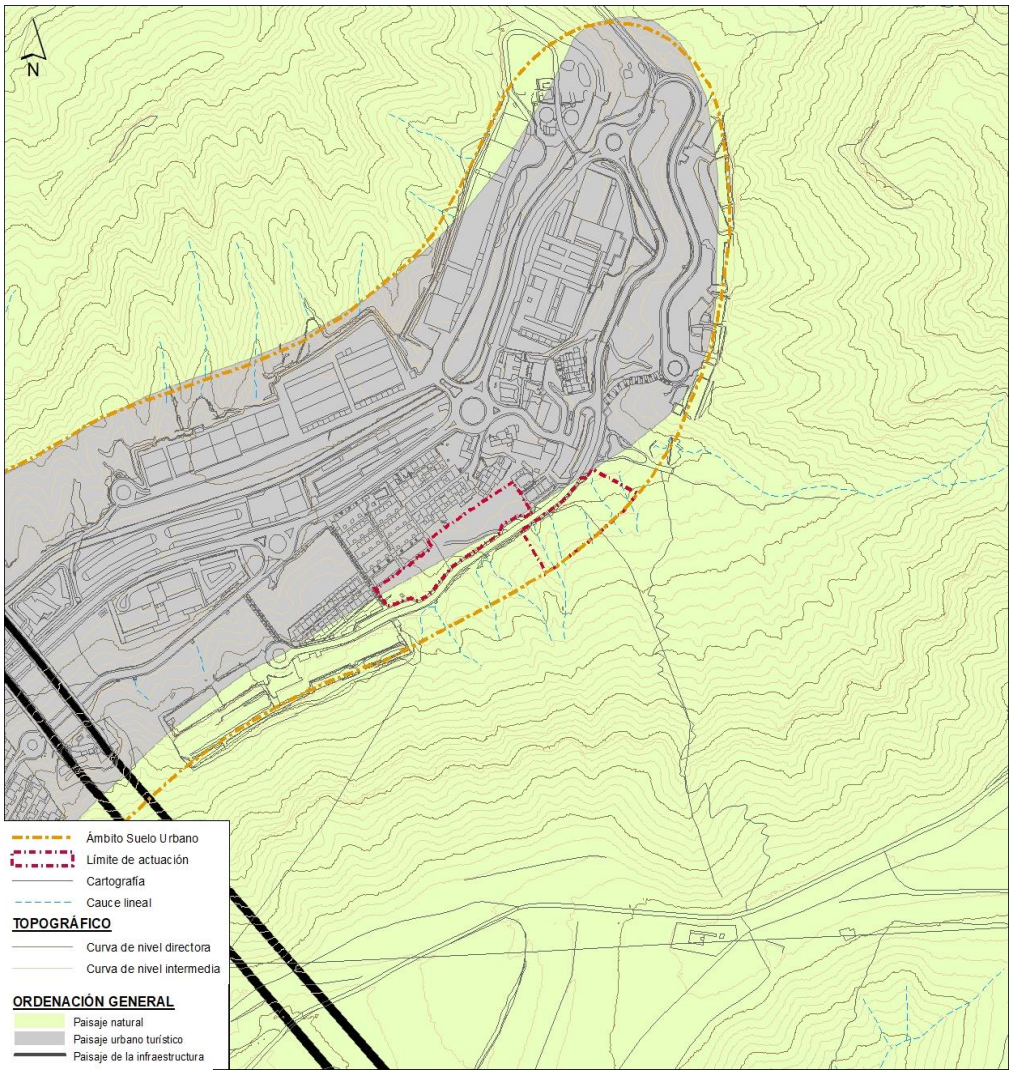


Ilustración 1. Zonificación PTE-05. Fuente: aportación propia.

De la Unidad de Paisaje reseñada, se procede a extraer la ficha de ordenación general que afecta al ámbito. Se recoge también la Calidad visual del paisaje y la Conclusión del diagnóstico.

UNIDAD AMBIENTAL DE PAISAJE 67. AMADORES

(…)

3.- DIAGNÓSTICO

Naturalización/Antropización*: 60% natural – 40% antropizado*

Relación de lo natural con lo antropizado. Formas de lo natural – formas de lo antropizado. (En función del tipo de UAP)*: Continuos y brazos de lo antropizado en lo natural en la parte baja de la Unidad, y continuo natural en la parte alta y media de la Unidad y brazos de lo natural en lo antropizado en la parte baja de la misma.*

Relación de la naturalización/antropización con la protección*: La unidad está en su parte más natural en la parte alta de la misma, dentro del Espacio Natural Protegido, encontrándose la antropización en la parte baja de la UAP fuera de la protección.*

Grados de antropización*: La UAP se encuentra fuertemente antropizada en el encuentro con el litoral por edificación de carácter turístico, así como por la infraestructura viaria que atraviesa la Unidad por su parte baja y*

Z006754aa9040417ae07e83e0030a26u
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en https://oat.mogan.es:8448/ventanilla/validacionDoc/index.jsp?entidad=MOGAN

que funciona como hilo conductor de la industria turística en el sur de la isla de Gran Canaria. Sin embargo, el resto superior de la UAP es totalmente natural.
(…)

***Dinámica de transformación, Tendencia al crecimiento**:*
Paisaje Natural: Se prevé un decremento puntual del Paisaje Natural en la llegada de la nueva infraestructura viaria a la parte baja de la UAP, así como un retroceso de este paisaje por la superposición de Paisaje Antropizado Urbano de carácter turístico en el espacio no protegido de la Unidad, coincidiendo con la parte baja litoral de la misma.
Paisaje Antropizado de la Infraestructura Viaria: En incremento: se prevé la llegada de la nueva infraestructura viaria potencial que unirá esta UAP con las UAP del sur de la isla.
Paisaje Antropizado Urbano: En incremento. Crecimiento de la masa urbana turística en la parte baja de la UAP.
Paisaje Litoral: En decremento del Paisaje Litoral Natural y en incremento el Paisaje Litoral Antropizado, fundamentalmente por Paisaje Antropizado Urbano turístico.

***Potencialidad para la transformación. Limitaciones de Uso**:*
Posibilidades de superposición con otros paisajes:
- *Paisaje Natural: superposición nula*
- *Paisaje Antropizado de la Infraestructura Viaria: superposición sobre el Paisaje Natural*
- *Paisaje Antropizado Urbano: superposición sobre el Paisaje Natural y Paisaje Litoral*
- *Paisaje Litoral: superposición del Paisaje Litoral Antropizado sobre el Paisaje Litoral Natural*

Posibilidades de regeneración y estabilización (crecimiento sobre sí mismo):
Paisaje Natural: tiene altas posibilidades de regenerarse y estabilizarse, la tendencia actual es la estabilidad del medio natural en la parte alta de la UAP, sin embargo existe una tendencia desaforada y peligrosa de crecimiento turístico en la parte baja de la Unidad.
Paisaje Antropizado de la Infraestructura Viaria: tiene posibilidades de regenerarse evitando la aparición de nuevos trazados y aprovechando los existentes para mejorarlos, pero no se fomenta lo suficiente.
Paisaje Antropizado Urbano: tiene altas posibilidades de regenerarse y estabilizarse pero debería fomentarse en la medida de lo posible el reciclaje de edificaciones ya obsoletas, evitando así la aparición exhaustiva de edificación de nueva construcción.
Paisaje Litoral: está en retroceso peligroso el Paisaje Litoral Natural, debería fomentarse su regeneración y estabilización.
Posibilidades de protección: el Paisaje Natural de la UAP se encuentra en su parte media y superior dentro de las categorías de protección. Debería fomentarse, en la medida de lo posible, la protección del litoral en su parte natural puesto que tiene una tendencia peligrosa de transformación.

***Escenografía diferenciada**:*
Situación: Sur. Por su situación tiene una escenografía seca en la parte baja de la UAP, con vegetación de tabaibales, y rico en vegetación de tabaibales y matorral asociado, cardonal, jarales y matorral de retama amarilla y escabón en su parte alta. Soleamiento intenso en gran parte del día.
Cotas climáticas (anillos): Costa baja, costa alta, medianía baja, medianía alta. La escenografía de la Unidad varía considerablemente en función de los anillos de cota, siendo muy distinto el paisaje que nos encontramos en la parte baja de la UAP (muy antropizada), de la parte media y alta (antropización escasa o nula).

***Grados de accesibilidad**:*
Paisaje Natural: accesible en un 20%
Paisaje Antropizado de la Infraestructura Viaria: accesible en un 100%
Paisaje Antropizado Urbano: accesible en un 100%
Paisaje Litoral: accesible en un 80%
Paisaje Antropizado Rural: accesible en un 100%
Espacialidad: Repercusión sobre la UAP 50 Mogán, UAP 64 Taurito, UAP 66 El Cura, UAP 60 Tauro, UAP 71 Puerto Rico y UAP 53 Arguineguín por sus relaciones de tránsito y por la comprensión de la Unidad como nexo de unión entre las Unidades del Sur de la isla. Se trata de una UAP de paso.

***Problemática Ambiental. Impactos**: La problemática ambiental está producida principalmente por el cierre de la UAP al mar mediante edificaciones de carácter turístico, por la superposición de la masa urbana creciente sobre el Paisaje Litoral y Natural y por la imposición de la infraestructura viaria que irrumpe en la Unidad a gran escala y sin tener en consideración la morfología de la mismas. Los impactos principales están localizados fundamentalmente en la parte baja de la UAP y están constituidos principalmente por áreas deterioradas ligadas a lo natural, edificaciones en abandono, extracciones de tierras y vertidos.*

***Calidad visual del paisaje**: Media, aunque cabe mencionar que la parte alta de la Unidad está en muy buen estado, sin embargo, la parte baja tiene una calidad visual del paisaje bastante baja.*

***Conclusión del diagnóstico**: Se trata de una UAP que enlaza el litoral con las medianías en el Sur de la isla. El Paisaje Natural de la UAP se ha visto afectada por el cierre de los barrancos al mar debido a la industria turística que se impone en la parte sur de la isla. Asimismo se prevé un cambio en la forma de transitar en la UAP debido a la llegada de la nueva gran infraestructura viaria prevista. La dinámica de transformación se*

Z006754aa9040411 7ae07e83e0030a26u
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en
https://oat.mogan.es:8448/ventanilla/validacionDoc/index.jsp?entidad=MOGAN

fundamenta en la llegada de esta nueva infraestructura viaria importante y potencial, y en los suelos urbanizables de carácter turístico en la parte baja de la Unidad, siendo ahí donde se localiza fundamentalmente la problemática ambiental existente.

A su vez, también se recoge del Anexo de la Normativa, la tabla en la que se establecen las Determinaciones Generales de Ordenación para la protección, rehabilitación, conservación y gestión de la unidad, marcándose con una "x" los artículos que son de aplicación al ámbito en el que se incluyen las parcelas.

U.A.P.67. AMADORES P.A.U. 01. AMADORES				
DETERMINACIONES GENERALES DE ORDENACIÓN PARA LA PROTECCIÓN, REHABILITACIÓN, CONSERVACIÓN Y GESTIÓN				APLICACIONES
Art 42	Consideraciones relativas a las edificaciones.			X
Art 43	Consideraciones acerca de los suelos urbanizables y nuevos crecimientos.			X
Art 44	Consideraciones sobre la descentralización de equipamientos de interés general.			
Art 45	Consideraciones sobre laboratorios tipológicos. Nuevos modos de ocupar el territorio.			
Art 46	Modos de habitar la periferia de los principales núcleos de población.			
Art 47	Modos de habitar la periferia de los principales núcleos de población.			
Art 48	Desarrollo equilibrado de las villas.			
Art 49	Consideraciones para una transición correcta entre el Paisaje Antropizado Urbano y el Paisaje Antropizado Rural.			X
Art 50	Consideraciones acerca de los límites.	A).	Límite con el Paisaje Natural.	X
		B).	Límite con otros Paisajes Antropizados Urbanos.	
		C).	Límite con el Paisaje Litoral.	X
		D).	Límite con el Paisaje Antropizado Rural.	
Art 51	Consideraciones sobre la edificación autoconstruida.			
Art 52	Potenciación de los valores de lo urbano. Nuevos modos de ocupar el territorio.			
Art 53	Consideraciones acerca de la superficie y el volumen del conjunto edificado.			X
Art 54	Consideraciones sobre el paisaje nocturno.			X
Art 55	Consideraciones sobre la percepción del conjunto edificado.	A).	Visión frontal del núcleo edificado.	X
		B).	Visión del núcleo edificado desde cotas superiores.	X
		C).	Visión del núcleo edificado desde cotas inferiores.	
Art 56	Restauración de edificaciones insalubres y erradicación del chabolismo.			
Art 57	Consideraciones sobre la relación entre la infraestructura viaria y los núcleos urbanos consolidados.			X
Art 58	Tratamiento de entradas y salidas a los núcleos urbanos residenciales, así como sus travesías.			X
Art 59	Planteamiento de nuevos corredores de espacio libre.			X
Art 60	Integración y reconocimiento del Patrimonio.			
Art 61	Consideraciones sobre las infraestructuras energéticas y de tratamiento de aguas residuales. Consideraciones acerca de las energías renovables.			X
Art 62	Tratamiento sobre los límites municipales.			
Art 63	Consideraciones de los elementos urbanos como hitos: vegetales, edificios, esculturas, etc.			X
Art 64	Consideraciones sobre áreas restringidas.			
Art 65	Consideraciones acerca de la publicidad.			X
Art 66	Consideraciones acerca de los contenedores.			X
Art 67	Consideraciones acerca de los códigos cromáticos.			X
Art 68	Consideraciones sobre las grandes áreas comerciales e industriales.			
Art 69	Consideraciones sobre la ordenación turística.			X
Art 70	Atenciones sobre los aeropuertos.			

Se considera necesario, para la intervención en el medio urbano que se propone desde el presente PAMU, recoger tanto el *Artículo 43. Consideraciones acerca de los suelos urbanizables y nuevos crecimientos (R)*, como el *Artículo 112. Acciones sobre lo urbano (R)*, y por último el *Artículo 114. Acciones sobre la estructura acumulativa de impactos (R)*, el cual propone actuaciones específicas para la zona de Motor Grande, y dicen lo siguiente:

Artículo 43. Consideraciones acerca de los suelos urbanizables y nuevos crecimientos. (R)

1.- Los planes generales podrán incorporar valoraciones específicas de paisaje y ambientales para los suelos urbanos y urbanizables que permitan establecer la localización, dimensión y diseño idóneos de las intervenciones urbanísticas desde consideraciones paisajísticas.

2.- La selección, por parte del planeamiento urbanístico, de los modelos tipológicos de crecimiento se recomienda que se realice atendiendo a la reducción del consumo de suelo y a su adaptación a las características del medio en el que se inserten las actuaciones. Se prestará especial atención al diseño y la escala de la intervención, evitando preferiblemente implantaciones de dimensión excesiva o con morfologías que supongan rupturas o fuertes impactos paisajísticos, evitando el adosamiento de la edificación y la formación de hileras edificatorias.

3.- En los suelos urbanizables limítrofes entre suelo urbano y suelo rural o natural, el planeamiento urbanístico procurará garantizar una transición suave y serena de lo urbano hacia el medio natural, reduciendo la escala de la edificación, concentrándola para destinar más cantidad de suelo a espacio libre y dotando a la edificación de espacios agrícolas de escala doméstica, ya sean de uso público comunitario o privado, que actúen como vacíos cualificados del conjunto urbanizable.

Artículo 112. Acciones sobre lo urbano. (R)

1. Objetivos y criterios.

Las Administraciones actuarán en los ámbitos territoriales de las Actuaciones Estructurantes denominadas "Acciones sobre lo urbano" con los siguientes criterios:

Promover alternativas tipológicas a las edificaciones adosadas, que ofrezcan una mejor integración en el medio físico insular mediante nuevos modos de ocupar el territorio.

Z006754aa9040417ae07e83e0030a26u
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en https://oat.mogan.es:8448/ventanilla/validacionDoc/index.jsp?entidad=MOGAN

Impulsar actuaciones de paisaje que potencien los valores históricos urbanos, reconociendo y tratando de integrar el patrimonio existente.
Adecuar y ofrecer un tratamiento paisajístico integral a las nuevas áreas de oportunidad y sus entornos anexos, que puedan surgir de la reconversión de áreas obsoletas como pueden ser algunas áreas industriales inmersas en el tejido urbano.
Promover la mejora y el acondicionamiento paisajístico de la infraestructura viaria a su paso por los núcleos urbanos consolidados, de tal forma que se fomenten, en la medida de lo posible y siempre en relación con los estudios de movilidad que se realicen por parte de los municipios, las conexiones peatonales, promoviendo así una mayor permeabilidad transversal y evitando que el viario se constituya como una frontera infranqueable.
Atender al contacto de las grandes áreas urbanas con su entorno y al tratamiento paisajístico de sus límites, tanto con el medio costero como con zonas agrícolas y naturales.
Enlazar los espacios libres a modo de red, conformando corredores de espacios libres integrados en el área urbana.

Artículo 114. Acciones sobre la estructura acumulativa de impactos. (R)
1. Objetivos y criterios.
Las Administraciones intentarán atender a la amplia diversidad de circunstancias que producen la acumulación de impactos, procurando resolver la problemática paisajística que generan las infraestructuras viarias, los vertidos, las extracciones de tierra y las edificaciones con una incidencia negativa en el paisaje, siempre atendiendo a lo establecido en el PTE 12.
2. Actuaciones propuestas:
D.1.12. LOMO DEL BURRO.
En el caso en que se lleve a cabo esta Actuación, el Ayuntamiento de Mogán, junto al Gobierno Autónomo de Canarias y el Cabildo de Gran Canaria, colaborarán en la mejora paisajística del ámbito de la misma.
El PGO de Mogán incluirá, en la medida de lo posible, determinaciones dirigidas a:
1. Favorecer la generación de una franja de vegetación en el perímetro edificado de Motor Grande, El Chaparral y La Candelaria y en el perímetro del núcleo urbano situado en la cima de la Loma de Puerto Rico, con el fin de minimizar el impacto paisajístico de las edificaciones turísticas en las laderas de los barrancos.
2. Promover una operación de acondicionamiento y limpieza de vertidos en los cauces y laderas de los barrancos existentes. Se propiciará el acondicionamiento del camino existente en el cauce del barranco del núcleo poblacional de Motor Grande para uso peatonal y ciclista hasta donde la orografía del territorio lo permita.
3. Favorecer la posible ubicación de un pequeño mirador sin edificación asociada en las inmediaciones de la Avenida Roque del Este que ofrezca visuales hacia el paisaje de barrancos.

Además de las operaciones descritas anteriormente, serán de aplicación las determinaciones generales de ordenación que se apliquen en las siguientes fichas del Anexo de la Normativa:

U.A.P. 67. AMADORES - P.N. 01. AMADORES

U.A.P. 67. AMADORES - P.A.I.V. 01. AMADORES

U.A.P. 67. AMADORES - P.A.U. 01. AMADORES

De toda la información anteriormente extractada, se concluye que el ámbito de ordenación comprende un paisaje mayormente natural, que hasta el momento actual no ha sido muy antropizado. Sin embargo, se están desplegando en el territorio los usos pormenorizados establecidos en el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa Mogán[5], antropizándose cada vez más el ámbito y por ello, resultando necesario que el presente instrumento controle la intervención y produzca el menor impacto paisajístico posible, llevando a cabo medidas de integración.

[5] *En adelante PMM*

Z006754aa9040411 7ae07e83e0030a26u
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en https://oat.mogan.es:8448/ventanilla/validacionDoc/index.jsp?entidad=MOGAN

Z006754aa9040411 7ae07e83e0030a26u
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en
https://oat.mogan.es:8448/ventanilla/validacionDoc/index.jsp?entidad=MOGAN

2. VALORACIÓN DEL PAISAJE

2.1. DESCRIPCIÓN CUALITATIVA DE LA CALIDAD PAISAJÍSTICA

Las parcelas objeto de ordenación se encuentran insertas en un paisaje 60% natural y 40% antropizado, con distintos niveles de intervención. Ambas se sitúan en lo alto del borde de la urbanización de Puerto Rico con el límite del Valle, teniendo ambas visuales; desde el suelo urbano consolidado de la urbanización, hasta el suelo rústico en ladera libre de intervenciones.

Ilustración 1. Ambas visuales desde las parcelas de ordenación. Fuente: aportación propia

Al situarse en lo alto de la ladera, a unos 20m por encima del cauce, las parcelas tienen una visual directa hacia la urbanización que se desarrolla a lo largo del mismo. Se trata pues de una zona a caballo entre ambas realidades, y cuya solución final debe optar por integrar ambas, de forma que se conecten y aumenten su valor.

Los principales aspectos a tener en cuenta en la Parcela A4 con la implantación de las Viviendas de Protección Pública[6], son sobre todo los impactos que suponen los muros medianeros, los patios traseros donde se acumulan residuos o la altura de la edificación. Para ello, la ordenación ya ha establecido condiciones y limitaciones relativas a los parámetros urbanísticos, tanto de ocupación, como de separación a linderos y altura máxima.

2.2. ANÁLISIS DE LA FRAGILIDAD

En cuanto a la fragilidad del paisaje, mediante el cálculo de las cuencas visuales se ha podido corroborar que existe una baja exposición de ambas parcelas, sobre todo desde la visual del cauce del Valle hasta la ladera donde se sitúan. Ello supone una mayor libertad a la hora de diseñar el proyecto de las VPP, sin menospreciar los impactos antes mencionados, ya que es distinta la observación in situ.

[6] *En adelante VPP*

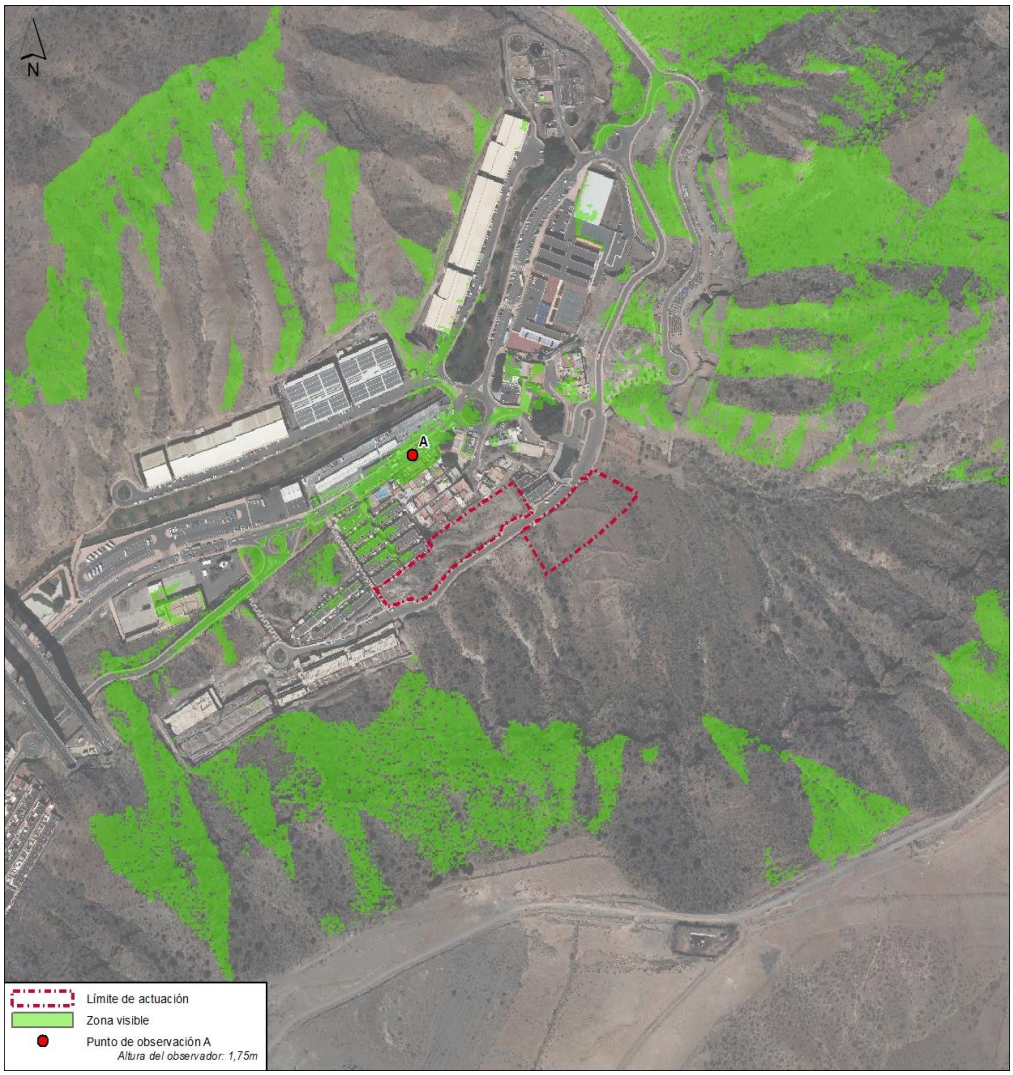


Ilustración 2. Cuenca visual desde el cauce del Valle de Puerto Rico. Fuente: elaboración propia

Z006754aa9040417ae07e83e0030a26u
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en
https://oat.mogan.es:8448/ventanilla/validacionDoc/index.jsp?entidad=MOGAN

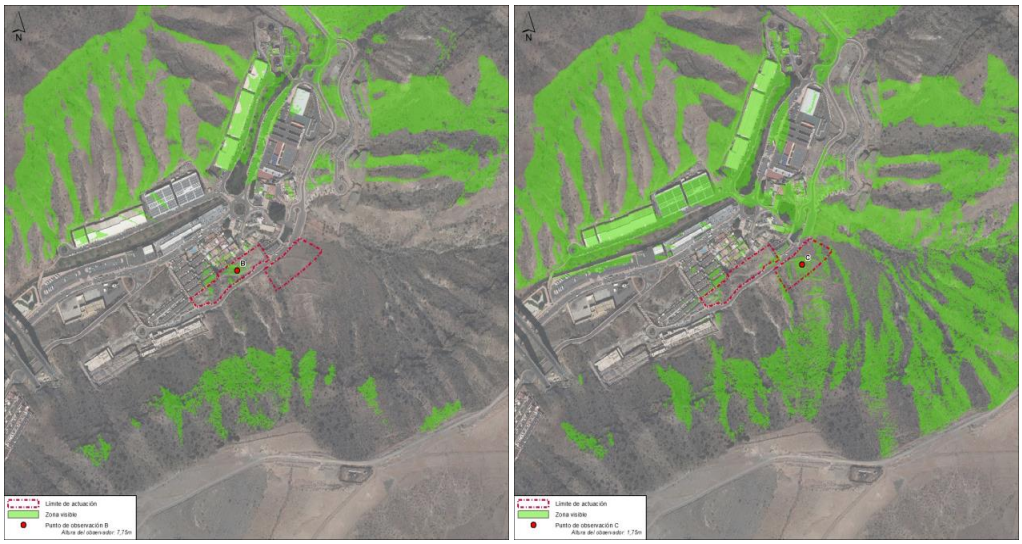


Ilustración 3. Cuencas visuales desde ambas parcelas de ordenación. Fuente: aportación propia.

Por otro lado, no existe una calidad visual desde ambas parcelas hacia el resto del núcleo poblacional. Esto no supone que la intervención pueda ser más agresiva, sino que no será tan visible desde las distintas perspectivas del núcleo poblacional. De la misma forma, debe tratarse con especial cuidado el tratamiento del borde edificado junto con la carretera y el espacio libre, proyectando una solución suave y con medidas de integración para evitar la alteración ambiental.

2.3. VALORACIÓN DE LOS POSIBLES IMPACTOS AL PAISAJE POR LA ORDENACIÓN

La implantación de la promoción de VPP en la Parcela A4 comprende limitaciones de altura y retranqueos establecidos por el presente PAMU, por lo que no se producirán impactos al paisaje derivados de su implantación ya que los mismos respetan los parámetros ya establecidos y valorados por el PMM. Específicamente se mantiene la altura de la edificación establecida por dicho instrumento.

Sin embargo, en los parámetros urbanísticos propuestos se recoge la condición de incorporar una plaza de aparcamiento por cada 100m²c con la posibilidad de que se dispongan bajo rasante. Actualmente el espacio dedicado a los aparcamientos se encuentra dispuesto en la carretera mediante bandas con plazas en batería y con cierta inclinación, ocupando el menor espacio posible en la propia vía. Dicha situación, a pie de calle, es la que más impacto visual produce, tanto de frente a la edificación como al espacio libre. El hecho disponer de aparcamientos bajo rasante evitará que este impacto se produzca.

A su vez, también se establecen parámetros urbanísticos en el Espacio Libre de la Parcela A5. Sin embargo, en cuanto al cómputo del Espacio Libre resultante, al situarse junto a otro de sus mismas características, resulta en uno de mayor dimensión. En dicho espacio habrá de establecerse unas medidas para lograr la integración paisajística de la construcción o instalación que resulte, en tanto se permite una edificabilidad de 500m²c.

Z006754aa9040417ae07e83e0030a26u
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en https://oat.mogan.es:8448/ventanilla/validacionDoc/index.jsp?entidad=MOGAN

3. CONCLUSIONES

Por todo lo anterior expuesto cabe concluir:

- Las parcelas sobre las que se desarrolla el PAMU se encuentran en un área de baja exposición paisajística, siendo visibles sólo estructuras o construcciones de gran altura.
- El análisis de la cuenca visual muestra una baja exposición desde una cota baja, situada en el cauce del Valle.
- La observación de las parcelas in situ muestran una calidad visual baja debido a los impactos generados por los muros de cerramiento de baja calidad, medianeras sin enfoscar, patios traseros y la disposición del aparcamiento en el espacio viario.
- Se concluye por tanto que la ordenación propuesta es COMPATIBLE con la calidad visual del ámbito en el que se insertan las parcelas de ordenación, elevando con su ejecución la calidad del conjunto al eliminarse los impactos preexistentes.

4. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN

Una vez identificados los impactos preexistentes, se traen al presente instrumento las medidas para la mejora del paisaje previstas por el PMM, pudiendo ser asumibles por este instrumento.

Artículo 42. Medidas para la mejora del paisaje.

(…)

4. Las edificaciones en Suelo Urbano habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas, y a tal efecto:

a) En toda edificación y construcción se deberá procurar una integración paisajística de los paramentos exteriores mediante un cromatismo adecuado o mimético con el entorno, evitando emplear materiales reflectantes que pudieran incidir en una mayor apreciación visual de las mismas.

b) Todas las fachadas, medianeras y cubiertas de núcleos urbanos sin excepción, son patrimonio paisajístico que forman parte del interés colectivo de la isla, por lo que sus propietarios procurarán mantenerlas terminadas en sus paramentos exteriores y en las debidas condiciones de conservación.

c) En las obras en los edificios que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada, debiéndose a tal efecto incluir sus alzados en el proyecto del edificio y ejecutarse conjuntamente con él.

d) En edificios que se hubieran realizado cerramientos anárquicos se podrá requerir para la adecuación de las mismas a una solución de diseño unitario.

e) En los edificios que contengan elementos que no se integren en el medio en que se insertan, la concesión de la licencia de obras quedará condicionada a la realización de las obras que eliminen o atenúen los impactos que contengan.

5. En las intervenciones en los parques, jardines, plazas, rotondas, paseos marítimos y espacios libres públicos, deben contemplarse las siguientes medidas de integración ambiental:

a) Las zonas verdes se adecuarán para la estancia y paseo de las personas, basando su acondicionamiento en razones estéticas y conteniendo suficiente arbolado y especies vegetales.

b) Los jardines deberán dedicar al menos un 30 % de su superficie a zona arbolada capaz de dar sombra en verano y/o ajardinada, frente a la que se acondicione mediante urbanización.

c) Para el ajardinamiento mediante alcorques, se deberá contemplar al menos un alcorque por cada 9 metros de vía, y éstos deberán ser lo suficientemente amplios como para garantizar la supervivencia de la plantación en su mayor desarrollo. Así mismo en las playas de aparcamientos se deberá prever la localización de un alcorque ajardinado al menos cada 8 plazas de parking.

d) Las obras en los espacios públicos en general no comportarán la desaparición de ningún árbol, salvo cuando sea indispensable por no existir alternativas, en cuyo caso se procurará afectar a los ejemplares de menor edad y porte.

e) Toda pérdida o deterioro no autorizado del arbolado de las vías o espacios públicos deberá ser repuesta a cargo del responsable, sin perjuicio de las sanciones a que ello diera lugar. La sustitución se hará por especies de igual o parecido porte que la desaparecida.

f) La elección del mobiliario urbano se hará buscando su integración en el paisaje.

Z006754aa9040411 7ae07e83e0030a26u
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en
https://oat.mogan.es:8448/ventanilla/validacionDoc/index.jsp?entidad=MOGAN

g) Las labores de ajardinamiento y revegetación se realizarán, prioritariamente, utilizando especies autóctonas de la zona, pudiéndose también utilizar otras exóticas adaptadas a las características ambientales existentes y frecuentes en el entorno. Las especies seleccionadas, preferentemente, para llevar a cabo los procesos de revegetación y ajardinamiento del ámbito de actuación se encuentran en el Anexo III. Catálogo florístico.

6. En las intervenciones colindantes con las infraestructuras viarias, deben contemplarse las siguientes medidas de integración ambiental:

a) Las barreras que se establezcan para evitar o paliar la contaminación acústica producida por las infraestructuras viarias habrán de integrarse, en la medida de lo posible, en el entorno, a efectos de minimizar el impacto de las mismas en el paisaje; sin que ello implique una merma en la eficacia de la misma.

b) Siempre que sea técnicamente viable, será necesaria la amortiguación de los impactos paisajísticos producidos por la vía con tratamientos vegetales. Se recomienda, al efecto, el uso de especies locales para ayudar a reforzar la relación con el Paisaje existente, evitando la aparición de especies extrañas al sistema vegetal existente.

c) Sin que suponga una merma en la seguridad vial, se priorizará el uso de materiales pétreos o de madera en las barreras de protección o quitamiedos del viario.

d) Siempre que sea posible, la pavimentación habrá de ejecutarse con materiales que faciliten la integración paisajística de la correspondiente infraestructura viaria.

Z006754aa9040411 7ae07e83e0030a26u

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

BORRADOR + DAE

PROGRAMA DE ACTUACIÓN
SOBRE EL **MEDIO URBANO**

motor grande

Ayuntamiento de Mogán

URBANFIX

Z006754aa9040411 7ae07e83e0030a26u

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