MODIFICACIÓN MENOR NN.SS. MOGÁN CASCO

TOMO II

DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN

01. MEMORIA JUSTIFICATIVA
02. PLANOS DE ORDENACIÓN
03. ANEXOS DE ORDENACIÓN

Ayuntamiento de Mogán

TOMO II. DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN

II.01. MEMORIA JUSTIFICATIVA ORDENACIÓN

ÍNDICE

CAPÍTULO 1. CONTENIDO DE LOS DOCUMENTOS TÉCNICOS 5

1. INTRODUCCIÓN 5

2. CONTENIDO 5

2.1. Contenidos del Tomo II. Documentos de Ordenación 5

CAPÍTULO 2. CONTENIDO DE LA MM 7

3. INTRODUCCIÓN 7

4. JUSTIFICACIÓN DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO APLICABLE 7

5. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DE LA MM 8

6. JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO 9

CAPÍTULO 3. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN 10

7. INTRODUCCIÓN 10

8. OBJETIVOS GENERALES 10

9. OBJETIVOS PARTICULARES 10

10. OPORTUNIDADES 11

11. COHERENCIA CON LOS OBJETIVOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL Y DESARROLLO SOSTENIBLE EN EL MARCO DE LA AGENDA 2030 11

12. CRITERIOS Y RECOMENDACIONES PARA EL LOGRO DE LOS OBJETIVOS 13

13. CRITERIOS, OBJETIVOS Y PRINCIPIOS DE LA ORDENACIÓN 14

13.1. Criterios y condicionantes de la ordenación 14

CAPÍTULO 4. PROPUESTA DE ORDENACIÓN 16

14. INTRODUCCIÓN 16

15. INVARIABLES DE LA ORDENACIÓN 16

15.1. Clase y categoría del suelo 16

15.2. Usos del suelo 18

lpastudio.net

15.2.1. Preexistencias ejecutadas y no ejecutadas 18
15.2.2. Actualización de la definición del uso Residencial 19
15.2.3. Incremento de la superficie de dotaciones públicas 20
15.3. Ordenanzas y determinaciones de ordenación 20
15.4. Cuestiones ambientales comunes a las alternativas 20
15.4.1. Principio de no regresión de la superficie de dotaciones y espacios libres 20
15.4.2. Movilidad sostenible y accesibilidad 22
15.4.3. Integración paisajística y seguridad en el entorno del Barranco de Mogán 27
15.4.4. Soluciones basadas en la Naturaleza (SbN) 29

16. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN 29

16.1. Alternativa 1 30
16.1.1. Remisión a otros instrumentos de ordenación 30
16.1.1.1. Ordenación estructural 30
16.1.1.2. Ordenación pormenorizada 32
16.1.2. Usos y superficies 32
16.1.2.1. Usos tolerados y auxiliares 33
16.1.3. Ordenanzas 35
16.2. Alternativa 2 35
16.2.1. Remisión a otros instrumentos de ordenación 35
16.2.2. Ordenación propuesta 35
16.2.3. Usos y superficies 37
16.2.3.1. Usos tolerados y auxiliares 38
16.2.4. Ordenanzas 39
16.2.5. Mejoras propuestas 39
16.3. Alternativa 3 46
16.3.1. Remisión a otros instrumentos de ordenación 46
16.3.1.1. Ordenación estructural 47
16.3.1.2. Ordenación pormenorizada 48
16.3.2. Usos y superficies 49
16.3.2.1. Usos tolerados y auxiliares 49
16.3.3. Ordenanzas 51
16.4. Análisis de las alternativas de ordenación 51

17. VALORACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS 54

17.1. Usos 54
17.2. Espacios libres, equipamientos y dotaciones 56
17.3. Parámetros de ordenación 57
17.3.1. Superficies de suelo 57
17.3.2. Ordenanzas 58
17.3.3. Justificación del cumplimiento de estándares 59

17.4. Otras mejoras 60

18. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 61 DEL RPC EN CUANTO A CONTENIDOS MÍNIMOS DE LA MEMORIA JUSTIFICATIVA 61

18.1. Justificación general del nuevo planeamiento, con diferenciación de la ordenación estructural y pormenorizada 61

18.2. Criterios, objetivos o principios que rigen la ordenación en sus diversas partes 61

18.3. Examen de las diferentes alternativas de ordenación existentes y justificación del modelo elegido 62

18.4. Justificación de la clasificación, categorización y subcategorización del suelo 62

18.5. Justificación de las zonas de expansión o crecimiento 62

18.6. Justificación de los usos globales del territorio 62

18.7. Justificación de las edificaciones, construcciones que deben desaparecer 63

19. GESTIÓN Y EJECUCIÓN 63

19.1. Suelo Urbano Consolidado – SUCO – 63

19.1.1. Ejecución de actuaciones urbanísticas en Suelo Urbano Consolidado 63

19.2. Ejecución de los Sistemas Generales 64

19.3. Plazos máximos para la gestión y ejecución del planeamiento 64

19.4. Incumplimiento de los plazos máximos de ejecución y efectos 65

lpastudio.net

22556577V JUAN PALOP (R: B35701937)
Firmado digitalmente por 22556577V JUAN PALOP (R: B35701937)
Fecha: 2025.05.01 12:48:02 +01'00'

CAPÍTULO 1. CONTENIDO DE LOS DOCUMENTOS TÉCNICOS

1. INTRODUCCIÓN

A continuación, se especifica el contenido de esta Modificación Menor, en adelante MM. Seguidamente, se concreta también el contenido de este instrumento de ordenación, conforme a la legislación vigente.

2. CONTENIDO

Los documentos técnicos justificativos comprensivos de la presente MM se organizan en tres tomos diferenciados, según lo establecido en el **artículo 58** del *Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canaria*s (en adelante, RPC), tal y como se concretó en el bloque *I.01. Datos Previos*, del *Tomo I. Documentos de Información*.

2.1. Contenidos del Tomo II. Documentos de Ordenación

Este Tomo II abarca los contenidos establecidos en los **artículos 61 y 62** del RPC, referentes a la Memoria Justificativa y a los Planos de Ordenación, respectivamente. Se dará cumplimiento a aquellos apartados que resulten de aplicación a este instrumento en concreto, considerando la fase en la que se encuentra esta MM.

La **Memoria Justificativa** incluye los aspectos que se concretan a continuación. Cabe destacar que en el apartado 18 de esa Memoria se incorpora la justificación del cumplimiento del artículo 61 del RPC:

"a) Justificación general del nuevo planeamiento, con diferenciación de la ordenación estructural y pormenorizada.

b) Criterios, objetivos o principios que rigen la ordenación en sus diversas partes.

c) Examen de las diferentes alternativas de ordenación existentes y justificación del modelo elegido.

d) Justificación de la clasificación, categorización y subcategorización del suelo.

e) Justificación de las zonas de expansión o crecimiento.

f) Justificación de los usos globales del territorio.

g) Justificación de las edificaciones, construcciones que deben desaparecer.

h) Cualquier otro aspecto que sea necesario para explicar las soluciones adoptadas.

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."

En cuanto a la síntesis de la Memoria Justificativa, determinada en el punto 2 de dicho artículo, no correspondería su inclusión en esta fase de **Borrador**.

Los **Planos de Ordenación** reflejarán los siguientes contenidos.

"a) La clasificación, categorización y subcategorización del suelo, indicando su situación y superficie.

b) Los usos globales a los que se destina el territorio según su clasificación, categoría o subcategoría.

c) Los sistemas generales y dotaciones locales.

d) Cualquier otro que se considere necesario para una mejor comprensión gráfica del contenido del plan.

2. Los planos de ordenación se realizarán a la escala que sea adecuada, incorporando elementos de georreferencia que permitan una mejor identificación.

3. Con carácter general la escala a utilizar será la de 1:5000, salvo para las determinaciones en suelo urbano consolidado, urbano no consolidado con ordenación pormenorizada y asentamiento rural, que será de 1:2000. Estas serán, en todo caso, las utilizadas por el plan general de ordenación."

lpastudio.net

CAPÍTULO 2. CONTENIDO DE LA MM

3. INTRODUCCIÓN

En este capítulo se procede a justificar tanto la figura de planeamiento aplicable (Modificación Menor), como la ordenación propuesta en dicho instrumento, así como el interés público de su redacción.

4. JUSTIFICACIÓN DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO APLICABLE

Como se ha adelantado en el apartado *16.1.1. Modificación Menor* de la Memoria Informativa (*Tomo I. Documentos de Información*) este instrumento de ordenación se enmarca en la figura de la **Modificación Menor**.

Esto se debe, en primer lugar, a que las alteraciones llevadas a cabo no tienen consideración de sustanciales, ya que no cumplen lo dispuesto en el **artículo 163** de la *Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias*, en adelante LSENPC, el cual concreta lo siguiente:

"1. Se entiende por modificación sustancial de los instrumentos de ordenación:

a) La reconsideración integral del modelo de ordenación establecido en los mismos mediante la elaboración y aprobación de un nuevo plan.

b) El cumplimiento de criterios de sostenibilidad, cuando las actuaciones de urbanización, por sí mismas o en unión de las aprobadas en los dos últimos años, conlleven un incremento superior al 25% de la población o de la superficie de suelo urbanizado del municipio o ámbito territorial.

c) La alteración de los siguientes elementos estructurales: la creación de nuevos sistemas generales o equipamientos estructurantes, en el caso de los planes insulares; y la reclasificación de suelos rústicos como urbanizables, en el caso del planeamiento urbanístico.

2. La modificación sustancial puede ser plena o parcial, según su ámbito o alcance. Será parcial cuando se circunscriba a una parte del territorio ordenado, a las determinaciones que formen un conjunto homogéneo o a ambas a la vez. A su vez, la evaluación ambiental estratégica que proceda queda circunscrita al ámbito o alcance de la modificación."

No obstante, esta modificación sí se adapta a lo determinado en el **artículo 164** de dicha Ley, trasladado a continuación:

"1. Se entiende por modificación menor cualquier otra alteración de los instrumentos de ordenación que no tenga la consideración de sustancial conforme a lo previsto en el artículo anterior. Las modificaciones menores del planeamiento podrán variar tanto la clase como la categoría del suelo.

2. Las modificaciones menores podrán tener lugar en cualquier momento de vigencia del instrumento de ordenación, debiendo constar expresamente en el expediente la justificación de su oportunidad y conveniencia en relación con los intereses concurrentes. No obstante, si el procedimiento se inicia antes de

transcurrir un año desde la publicación del acuerdo de aprobación del planeamiento o de su última modificación sustancial, la modificación menor no podrá alterar ni la clasificación del suelo ni la calificación referida a dotaciones.

3. Cuando una modificación menor de la ordenación urbanística incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todas las personas propietarias o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación.

4. La incoación de un procedimiento de modificación sustancial no impide la tramitación de una modificación menor del instrumento de ordenación objeto de aquella."

Por todo esto se concluye que la figura de planeamiento sería, en definitiva, la de **Modificación Menor**.

5. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DE LA MM

Es objeto del presente documento establecer, completar y mejorar las **determinaciones de ordenación pormenorizada** del núcleo de Mogán, casco urbano del municipio que carece de una precisión suficiente que posibilite la ejecución eficiente de la totalidad de sus determinaciones, y cuyo uso principal es el Residencial. Esta ordenación se adecuará a las determinaciones establecidas por el instrumento de ordenación general vigente, NN.SS., así como lo regulado en el **artículo 2.3**, apartado b) de la LSENPC, y concordantes del *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 el régimen del suelo y ordenación urbana*, y el *Reglamento de Planeamiento de Canarias*, en adelante RPC.

Del mismo modo, y con base en la excepción prevista en el **artículo 136.A.c)** de la LSENPC, se va a modificar sutilmente la **delimitación del ámbito** con respecto a la prevista en el instrumento de ordenación vigente en Mogán, en tanto en cuanto indica lo siguiente:

"c) La delimitación de suelo urbano consolidado y no consolidado que podrá ser reajustada al establecerse la correspondiente ordenación pormenorizada, siempre que se justifique de modo expreso la decisión adoptada en consideración a la realidad preexistente.

Los límites del suelo urbanizable con el suelo rústico podrán reajustarse, de forma puntual y en un máximo del 5% de la superficie del concreto sector, al establecerse la correspondiente ordenación pormenorizada, siempre que dicho ajuste no afecte a suelos de protección ambiental o de protección por sus valores agrarios."

Se considera conveniente y oportuno llevar a cabo el **desarrollo de este ámbito** debido al potencial de explotación vinculado al uso principal (global) Residencial, dada su ubicación y morfología territorial, posibilitando su conversión en una urbanización adecuada al entorno y respetuosa con éste, propiciando un continuo urbano y edificatorio integrado y adecuado respecto al entorno rural en el que se encuentra inserto.

6. JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO

Esta MM trata de solventar **problemáticas de interés general** que afectan a la población de Mogán Casco y a su administración local. Estas inconveniencias tienen que ver con asuntos como, por ejemplo:

- Discrepancias entre las determinaciones de las NN.SS. y sus modificaciones posteriores con la situación de hecho (realidad fáctica), que afectan incluso a la solicitud de licencias de obras de particulares.
- Diversidad de parámetros de ordenación recogidos en distintos instrumentos.
- Dificultades relacionadas con la movilidad y accesibilidad, seguridad, paisaje urbano, etc.
- Plan General de Ordenación del municipio en trámite, actualmente en fase de aprobación inicial

Por todo esto, el Ayuntamiento de Mogán promueve esta MM en un ejercicio pleno de su potestad de ordenación para satisfacer la necesidad pública de **regularizar y mejorar la situación urbanística** de este núcleo urbano; siendo los intereses privados que pueden ostentar las personas propietarias del suelo, concurrentes con el superior interés público.

CAPÍTULO 3. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

7. INTRODUCCIÓN

A continuación, se concretan los objetivos generales y particulares de la presente MM, además de que se especifican las oportunidades generadas en la redacción de este instrumento de ordenación. Se incluye también una reflexión sobre la coherencia con los objetivos de desarrollo sostenible en el marco de la Agenda 2030, así como una serie de recomendaciones para lograr dichos objetivos. Finalmente, se concretan los criterios y principios de la ordenación.

8. OBJETIVOS GENERALES

Los objetivos generales de la presente MM son los recogidos en el apartado *12.1. Objetivos generales* de la Memoria Informativa, los cuales – por su dimensión ordenancista – se trasladan a continuación:

- Ajustar las determinaciones de ordenación de las NN.SS. a la realidad física ejecutada.
- Redelimitar el ámbito del suelo urbano de Mogán Casco para adaptarlo a la situación de hecho actuales.
- Subsanar las deficiencias en la precisión de la ordenación pormenorizada de este núcleo urbano.

9. OBJETIVOS PARTICULARES

Por su parte, estos se definen en el apartado *12.2. Objetivos particulares* de la Memoria Informativa. Son los siguientes:

- Incluir en el ámbito de ordenación de la MM Mogán Casco las viviendas de El Tostador (actualmente clasificadas como Suelo Rústico Residual) y adaptarse a la prolongación de la calle Drago en dirección sur, hasta su conexión con la GC-200.
- Corregir los desfases existentes entre la red viaria definida en las NN.SS. y la ejecutada en la realidad.
- Concretar la ordenación pormenorizada de la denominada “Zona objeto de PERI”, actualmente desprovista del Plan Especial de Reforma Interior correspondiente.
- Adaptar la ordenación pormenorizada para incluir la Ordenanza Municipal Provisional de Mogán Casco “Zona X”.
- Definir la ordenación pormenorizada de la Zona Verde de protección, actualmente inexistente.
- Visibilizar – poner en valor – el uso turístico en suelo urbano residencial en las modalidades hotelera (con tipologías hotel urbano y hotel emblemático) y extrahotelera (con tipologías casa emblemática y vivienda vacacional). Todo ello, a tenor de lo dispuesto en los artículos 2 y 5 del *Decreto 142/2010 de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento y se modifica el Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares*

lpastudio.net

turísticos y el *Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias.*

- Mejorar las condiciones de accesibilidad de Mogán Casco.
- Refundir y simplificar el cuerpo normativo de las ordenanzas vigentes en el ámbito de la MM estableciendo una ordenación única para todo el Casco de Mogán.
- Incrementar la superficie de dotaciones públicas.

10. OPORTUNIDADES

Como se ha especificado en el apartado 12.3 de la Memoria Informativa, la redacción de este instrumento de ordenación da lugar a una serie de oportunidades que mejorarían el entorno urbano de Mogán Casco y la calidad de vida de la población y sus visitantes:

- Incorporar principios de biourbanismo, planificación ecosistémica y sostenibilidad urbanística en el planeamiento municipal.
- Incluir criterios de urbanismo socialmente inclusivo y accesible para transformar Mogán Casco en un núcleo urbano amigable con todos los sectores de la población.
- Mejorar el paisaje urbano actual y reducir los impactos paisajísticos con el entorno natural.
- Favorecer la movilidad sostenible en el ámbito de ordenación.
- Promover la dinamización socioeconómica en el ámbito de ordenación.

11. COHERENCIA CON LOS OBJETIVOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL Y DESARROLLO SOSTENIBLE EN EL MARCO DE LA AGENDA 2030

A continuación, se describe y justifica la relación existente entre los objetivos generales y particulares de este instrumento de ordenación, así como las oportunidades detectadas, con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (en adelante, ODS) de la Agenda 2030; los cuales han sido incluidos en la Memoria Informativa del *Tomo I. Documentos de Información.*

La ordenación propuesta contribuye al cumplimiento de los siguientes ODS, en los términos explicados a continuación, en los siguientes puntos y en la tabla resumen incluida más adelante:

- 5. Igualdad de género.
- 6. Agua limpia y saneamiento.
- 8. Trabajo decente y crecimiento económico.
- 10. Reducción de las desigualdades.
- 11. Ciudades y comunidades sostenibles.
- 12. Producción y consumo responsables.
- 13. Acción por el clima.
- 15. Vida de ecosistemas terrestres.
- 16. Paz, justicia e instituciones sólidas.

OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE (ODS)						
Objetivos de protección ambiental en la ordenación de la MM de Mogán Casco (parte 1)	1. Fin de la pobreza	2. Hambre cero	3. Salud y bienestar	4. Educación de calidad	5. Igualdad de género	6. Agua Limpia y Saneamiento
Movilidad Sostenible						
Accesibilidad						
Urbanismo inclusivo						
Soluciones basadas en la Naturaleza (SbN)						
Paisaje urbano e integración paisajística						
Dinamización socioeconómica						

OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE (ODS)						
Objetivos de protección ambiental en la ordenación de la MM de Mogán Casco (parte 2)	7. Energía asequible y no contaminante	8. Trabajo decente y crecimiento económico	9. Industria, innovación e infraestructura	10. Reducción de las desigualdades	11. Ciudades y comunidades sostenibles	12. Producción y consumo responsables
Movilidad Sostenible						
Accesibilidad						
Urbanismo inclusivo						
Soluciones basadas en la Naturaleza (SbN)						
Paisaje urbano e integración paisajística						
Dinamización socioeconómica						

OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE (ODS)					
Objetivos de protección ambiental en la ordenación de la MM de Mogán Casco (parte 3)	13. Acción por el clima	14. Vida submarina	15. Vida de ecosistemas terrestres	16. Paz, justicia e instituciones sólidas	17. Alianzas para lograr los objetivos
Movilidad Sostenible					
Accesibilidad					
Urbanismo inclusivo					
Soluciones basadas en la Naturaleza (SbN)					
Paisaje urbano e integración paisajística					
Dinamización socioeconómica					

Tabla relacional entre los objetivos y las oportunidades de la ordenación vinculados con la protección ambiental y desarrollo sostenible y los ODS. Fuente: LPA Studio.

A partir de dicha tabla, se relacionan de manera general los objetivos y las oportunidades de la MM con los ODS que la ordenación propuesta contribuiría a lograr:

- **Movilidad Sostenible**
  - **ODS 11:** proporcionar acceso a sistemas de transporte seguros, asequibles, accesibles y sostenibles, para todas las personas y mejorar la seguridad vial.
  - **ODS 13:** incorporar medidas relativas al cambio climático.
- **Accesibilidad**
  - **ODS 10:** potenciar y promover la inclusión social de todas las personas independientemente de su edad, sexo, discapacidad, etnia, origen, religión o situación económica.
  - **ODS 11:** acceso universal a zonas verdes y espacios públicos seguros, inclusivos y accesibles, en particular para mujeres y niños, personas de edad y personas con discapacidad.
- **Urbanismo inclusivo**
  - **ODS 5:** poner fin a todas las formas de discriminación contra todas las mujeres y niñas.
  - **ODS 10:** potenciar y promover la inclusión social, económica y política de todas las personas, independientemente de su edad, sexo, discapacidad, etnia, origen, religión o situación económica.

- **ODS 11:** asegurar el acceso de todas las personas a servicios básicos adecuados, seguros, y asequibles y mejorar los barrios marginales. También aumentar la urbanización inclusiva y sostenible. Proporcionar acceso universal a zonas verdes y espacios públicos seguros, inclusivos y accesibles, en particular para mujeres y niños, personas de edad y personas con discapacidad.

- **Soluciones Basadas en la Naturaleza (SbN)**
  - **ODS 6:** aumentar considerablemente el uso eficiente de los recursos hídricos en todos los sectores y asegurar la sostenibilidad de la extracción y el abastecimiento de agua dulce para hacer frente a la escasez de agua.
  - **ODS 12:** reducir considerablemente la generación de desechos mediante actividades de prevención, reducción, reciclado y reutilización; lograr la gestión sostenible y el uso eficiente de los recursos naturales.
  - **ODS 13:** incorporar medidas relativas al cambio climático.
  - **ODS 15:** luchar contra la desertificación, rehabilitar las tierras y los suelos degradados.
- **Paisaje urbano e integración**
  - **ODS 11:** asegurar el acceso de todas a servicios básicos adecuados, seguros y asequibles y mejorar los barrios marginales; aumentar la urbanización inclusiva y sostenible y la capacidad para la planificación; reducir el impacto ambiental negativo de las ciudades.
- **Dinamización socioeconómica**
  - **ODS 8:** lograr niveles elevados de productividad económica mediante la diversificación, la modernización tecnológica y la innovación. También se promueve políticas orientadas al desarrollo que apoye la creación de puestos de trabajo decentes, la innovación, la creatividad, etc.

12. CRITERIOS Y RECOMENDACIONES PARA EL LOGRO DE LOS OBJETIVOS

Para que la presente MM se alinee de forma general con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) determinados en el apartado anterior se propicia la **naturalización de la ciudad**. Teniendo en cuenta, asimismo, el actual y futuro escenario de **cambio climático** en el que se encuentra la sociedad contemporánea.

Para ello se propone planificar con principios propios del **biourbanismo** (metabolismos cíclicos), en lugar de con los correspondientes al urbanismo clásico (metabolismos lineales)**.** En dicha práctica se interpretan las ciudades como ecosistemas (planificación ecosistémica), replicando los procesos presentes en la naturaleza y en los seres vivos.

Una de las herramientas básicas de acción del biourbanismo son las **Soluciones Basadas en la Naturaleza** (SbN), por ejemplo. Es el caso de los Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS), planteados para la absorción de agua de lluvia, evitando así las escorrentías por saturación hídrica del suelo y la expulsión de las aguas pluviales como si se tratara de un residuo.

Estas soluciones permiten almacenar el agua su reutilización para el riego. En este escenario, el supuesto residuo se transforma en recurso y se puede reciclar.

Otros de los principios de esta práctica es la **economía circular**, por citar solo algunos. Estrategias de este tipo se encuentran presentes de nuevo en el ejemplo anterior, así como en la implementación de otras soluciones como pueden ser, por ejemplo, los **muros ecológicos**. Estos se ejecutan con materiales del lugar y permiten evitar el traslado al vertedero. De esta forma se propicia de nuevo el reciclaje de materiales, reduciendo de forma importante la huella de carbono.

13. CRITERIOS, OBJETIVOS Y PRINCIPIOS DE LA ORDENACIÓN

13.1. Criterios y condicionantes de la ordenación

A continuación, se detalla una serie de cuestiones que han sido determinantes para la definición de la ordenación en esta fase de Borrador de la presente MM. Estos criterios y condicionantes provienen de la información territorial, ambiental, urbanística y jurídica, así como del diagnóstico llevado a cabo en la Memoria Informativa:

- **Ámbito de ordenación:** la redelimitación territorial del suelo urbano de Mogán Casco forma parte del objeto del presente contrato, tal y como se adelantó en el apartado 3 de la Memoria Informativa, del *Tomo I. Documentos de Información*. Motivo por el que el ámbito de ordenación con el ámbito redelimitado propuesto se mantiene invariable en las 3 alternativas planteadas.

  Con el objetivo de no replicar información contenida en otros documentos de la presente MM, cabe destacar que la justificación de la **modificación del ámbito territorial** del Suelo Urbano de Mogán Casco se encuentra en el apartado *4.3. Ámbito de ordenación* de la Memoria Informativa.

- **Clase y categoría del suelo:** esta MM reconoce la situación fáctica y jurídica del suelo en las alternativas propuestas, por lo que su clase y categoría son comunes a los 3 planteamientos que se exponen en esta Memoria Justificativa; pivotando los diferentes escenarios únicamente en lo referido a la remisión u ordenación directa y finalista en los ámbitos remitidos a planes especiales (de protección en su caso).

  Para adoptar esta determinación se ha tenido en consideración la información aportada por el Ayuntamiento de Mogán, entre la que se encuentran diversos informes técnicos municipales, del departamento de Patrimonio municipal y notificaciones que se han recibido durante el proceso de redacción de este instrumento. Dichos documentos se recogieron como parte de la Memoria Informativa del *Tomo I. Documentos de Información*, concretamente, en su apartado 2.3.1.

- **Preexistencias ejecutadas y no ejecutadas:** la presente MM registra y asume la situación de hecho del suelo en todos sus escenarios, adaptando sus determinaciones urbanísticas para recoger la realidad fáctica del ámbito de ordenación. Incluye también elementos previstos en el planeamiento vigente (NN.SS. y modificaciones posteriores) que, estando calificados en el planeamiento, aún no se han materializado en el territorio, como nuevos paseos peatonales, Zonas Verdes, etc.

lpastudio.net

- **Ordenanzas existentes:** Mogán Casco cuenta con multitud de normativas y Ordenanzas que se han ido redactando "ad-hoc" – mediante las modificaciones oportunas del planeamiento vigente – a medida que las necesidades del municipio se han ido modificando y actualizando a lo largo del tiempo, y a las cuales las NN.SS. no han sido capaces de responder debido a su antigüedad. Por este motivo, uno de los condicionantes de la ordenación es la necesidad de refundir todas las normativas que se encuentran en vigor, en un único documento.
- **Ordenación pormenorizada:** esta MM ordena varios suelos que, a pesar de encontrarse ejecutados: obras de urbanización y edificación realizadas, no cuentan con ordenación pormenorizada actualmente. Es el caso de la zona remitida a PERI en las NN.SS. en vigor y de la parte del Casco conocida como El Tostador, la cual se incorpora al ámbito de esta MM.

  Dichas Ordenanzas contemplarán la situación fáctica del suelo, concretándose en este momento la ordenación estructural de estos ámbitos y ultimando en fases posteriores del presente documento la ordenación finalista.

- **Cuestiones ambientales:** existe también una serie de temáticas de carácter ambiental, mencionadas en los siguientes puntos, que se repiten en todas las alternativas. Aunque se recogen a continuación de forma resumida, se describen pormenorizadamente en el apartado *15. Invariables de la Ordenación* de esta Memoria:
  - Principio de no regresión de la superficie de dotaciones y espacios libres.
  - Movilidad sostenible y accesibilidad.
  - Integración paisajística y seguridad en el entorno del Barranco de Mogán.
  - Soluciones basadas en la Naturaleza (SbN).

CAPÍTULO 4. PROPUESTA DE ORDENACIÓN

14. INTRODUCCIÓN

En primer lugar, de forma previa a la descripción de las alternativas de ordenación, se detalla una serie de cuestiones previas invariables que son comunes a todos los escenarios planteados.

A continuación, se procede a describir las 3 alternativas de ordenación planteadas, así como su valoración en función de unos aspectos determinados.

Más adelante, se continúa justificando el cumplimiento del artículo 61 del RPC, para terminar con un apartado dedicado a la gestión y ejecución propuestas en la presente MM.

15. INVARIABLES DE LA ORDENACIÓN

Existen diversas cuestiones directamente relacionadas con el objeto de este instrumento de ordenación, que se presentan de forma común a todas las alternativas propuestas. Se describen a continuación:

15.1. Clase y categoría del suelo

Como se ha adelantado en el apartado *13.1. Criterios y condicionantes de la ordenación*, una de las cuestiones invariables y comunes a las 3 alternativas es la clase y categoría del suelo.

Cabe destacar que las NN.SS. clasifican el ámbito de Mogán Casco como Suelo Urbano, si bien no llegaron a diferenciar entre Consolidado o No Consolidado.

La presente MM tiene en consideración tanto la realidad preexistente como el régimen jurídico del suelo, teniendo así en cuenta el estado de las cesiones. Establece lo siguiente:

- **Suelo Urbano Consolidado (SUCO):** lo conforma la totalidad del ámbito de ordenación. Para determinar la clase y categoría del suelo se ha tenido en cuenta lo considerado en los informes técnicos municipales y del departamento de Patrimonio municipal, además de la notificación recibida durante la elaboración de este Borrador. Estos han sido incluidos en el apartado *2.3.1. Documentación aportada por el Ayuntamiento de Mogán* de la Memoria Informativa. Se indican a continuación:
    - Informe técnico del Área de Medio Ambiente, Servicios Públicos, Obras Públicas y Embellecimiento; Unidad Administrativa de Servicios Públicos del Ayuntamiento de Mogán de fecha 05/09/2022.
    - Informe del Negociado de Patrimonio, de fecha 13/09/2022.
    - Informe Técnico del Servicio de Urbanismo, Sección de Planeamiento, recibido el 11/10/2022.
    - Notificación sobre la clasificación y categorización del suelo en el ámbito de Mogán Casco (Unidad Administrativa de Planeamiento y Gestión Urbanística), de fecha 25/10/2022.

Teniendo en cuenta lo expuesto en dichos documentos, especialmente en el último de ellos, que ratifica el informe técnico del Servicio de Urbanismo; se concluye que los servicios urbanos pendientes en las pocas zonas que estrictamente no cuentan con todos los establecidos en el artículo **47.a)** de la LSENPC, son de escasa entidad y fácilmente asumibles por las personas propietarias de los suelos; arbitrando al efecto las actuaciones que sobre el medio urbano se precisen; tal y como se describe en el diagnóstico jurídico contenido en la Memoria Informativa.

Con respecto a la Zona Verde pendiente de ejecutar en las cercanías del cementerio, se considera que cuenta con los servicios urbanos requeridos al estar en contacto con el nuevo aparcamiento y vial pavimentado ubicados junto al área deportiva de este núcleo.

En cuanto al **régimen jurídico** del suelo, según el informe del Negociado de Patrimonio las cesiones se encuentran satisfechas. Esto se debe a que dicho documento especifica que los bienes inventariados a favor del Ayuntamiento se encuentran también registrados en beneficio de esta administración en el registro de la propiedad correspondiente.

En definitiva, por los motivos explicados y teniendo en cuenta lo establecido en la resolución notificada el 25/10/2022, se plantea la siguiente clase y categoría de suelo para la totalidad el ámbito de ordenación de la presente MM:

CLASE Y CATEGORÍA DEL SUELO					
Zonas		Superficie (m^2)		Superficie (% ámbito)	
		Subtotal	Total	Subtotal	Total
SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUCO)	SUCO	203.243,70	**203.243,70**	100,00%	**100,00%**
TOTAL MOGÁN CASCO			**203.243,70**		**100,00%**

Propuesta de clase y categoría del suelo de la presente MM. Fuente: LPA Studio.

Suelo Urbano Consolidado (SUCO) del ámbito de ordenación. Fuente: LPA Studio.

15.2. Usos del suelo

15.2.1. Preexistencias ejecutadas y no ejecutadas

Tal y como ya se ha adelantado en el apartado 13.1 de esta Memoria Justificativa, esta MM reconoce la situación de hecho que se presenta en el ámbito de actuación.

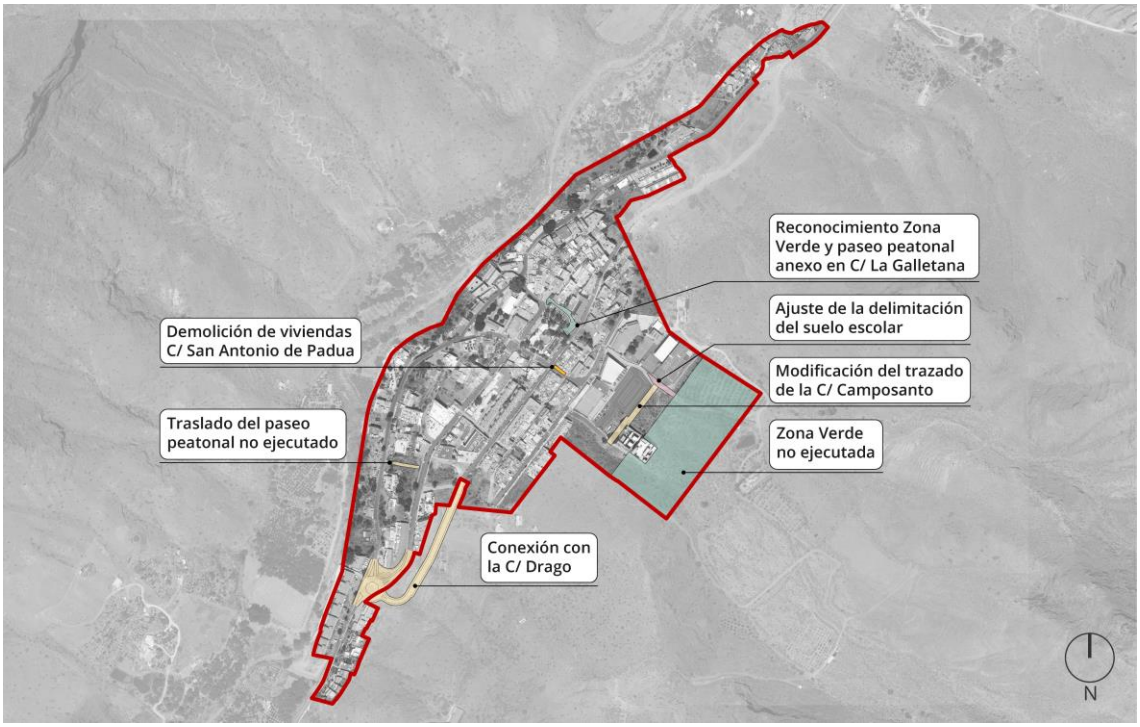
Esto significa que el presente instrumento de ordenación recoge la **edificación** y la **urbanización** preexistente, tanto ejecutada como no ejecutada, en los 3 escenarios propuestos.

En cuanto a la **urbanización,** se hace referencia a las nuevas intervenciones ya **ejecutadas** y a los paseos peatonales o Zonas Verdes que **no se han materializado** por el momento, pero que forman parte del planeamiento vigente (NN.SS. de Mogán y modificaciones posteriores). También se incorporan a esta MM propuestas de mejora que cuentan con proyectos públicos aprobados, los cuales se recogen en el apartado *25.5. Proyectos públicos: síntesis* de la Memoria Informativa:

- **Movilidad y accesibilidad**
  - Ampliación de la C/ Drago y conexión en forma de rotonda con la GC-200, prevista en la MM de las NN.SS. en dicha calle (ver apartado 16.4.6 de la Memoria Informativa).
  - Demolición de viviendas en la C/ San Antonio de Padua para ampliación de dicho vial (proyecto público incorporado en el apartado 25.5 de la Memoria Informativa).
  - Paseo peatonal no ejecutado pero previsto en las NN.SS., que precisa su reubicación (ver apartado *15.4.2. Movilidad sostenible y accesibilidad* de esta Memoria Justificativa).
  - Modificación del trazado de la C/ Camposanto (ver apartado *15.4.2. Movilidad sostenible y accesibilidad* de esta Memoria Justificativa y 25.5 de la Memoria Informativa).
- **Dotaciones y espacios libres**
  - Zona Verde anexa al cementerio.
  - Reconocimiento Zona Verde y paseo peatonal anexo en C/La Galletana.
  - Zona Verde de protección (ver apartado *15.4.2. Movilidad sostenible y accesibilidad* de esta Memoria Justificativa).
  - Ajuste de la delimitación del suelo escolar (ver apartado 25.5 de la Memoria Informativa).

A continuación, se incluye a modo de síntesis un diagrama que recoge las preexistencias en descritas en los puntos anteriores.

lpastudio.net



Preexistencias ejecutadas y no ejecutadas en el ámbito de ordenación que se incorporan en esta MM. Nota: la Zona Verde de protección se incluye de manera independiente en el apartado 15.4.2 de esta Memoria Justificativa. Fuente: LPA Studio.

15.2.2. Actualización de la definición del uso Residencial

En línea con los objetivos determinados por esta MM, se ha considerado necesario actualizar la definición del uso residencial, respecto a la definición contenida en las NN.SS. vigentes, para poder abarcar tanto la realidad existente, como las necesidades del municipio y sus habitantes.

Las NN.SS. establecen la siguiente definición del uso residencial, en su apartado *5.14. Condiciones Generales de Uso*:

*"**5.14.2. – Uso Residencial***

En el uso residencial se consideran las categorías siguientes:

1º Edificaciones unifamiliares.

2º Edificaciones plurifamiliares."

Para dar cumplimiento a los objetivos particulares sobre la visibilización del uso turístico y la mejora de las condiciones de accesibilidad del municipio, esta MM propone la siguiente definición para dicho uso:

- **Definición propuesta – Uso Residencial**

  Edificaciones unifamiliares y plurifamiliares, o parte de ellas, destinadas a la residencia de personas físicas.

  Se considera uso auxiliar al Residencial los garajes y aparcamientos.

El uso Turístico se presenta inherente al Residencial en el Suelo Urbano Consolidado (SUCO), conforme a lo dispuesto en la legislación sectorial vigente, en las modalidades y tipologías que corresponda.

Cabe resaltar que en fases posteriores de este instrumento de ordenación se definirán las **condiciones de implantación** del uso Turístico, incluyendo su grado de tolerancia. Estas deberán dirigirse a garantizar la coexistencia del uso residencial permanente y aquellos nuevos que se implanten en esta MM.

15.2.3. Incremento de la superficie de dotaciones públicas

Esta cuestión se contempla como una invariable de la ordenación porque contribuye a la consecución del nuevo objetivo particular definido en el informe técnico municipal de fecha 14/03/2023 (ver apartado *2.1. Antecedentes administrativos* de la Memoria Informativa).

15.3. Ordenanzas y determinaciones de ordenación

Conforme a lo introducido en el apartado *13.1. Criterios y condicionantes de la ordenación* de esta Memoria Justificativa, otro de los aspectos comunes a las 3 alternativas planteadas en esta fase de Borrador es llevar a cabo un **refundido** de todas las ordenanzas existentes y sus modificaciones que se han ido redactando a medida que han surgido demandas municipales concretas, a las cuales las NN.SS. no han podido responder.

No obstante, cabe destacar que esta actuación se llevará a cabo en fases posteriores de la redacción de este instrumento de planeamiento, una vez se hayan evaluado las alternativas y definido el modelo de ordenación.

15.4. Cuestiones ambientales comunes a las alternativas

Este Borrador de MM incorpora 3 alternativas de ordenación que presentan diversos aspectos de carácter ambiental que se repiten en todas ellas, los cuales se concretan a continuación:

15.4.1. Principio de no regresión de la superficie de dotaciones y espacios libres

Si bien las alternativas de ordenación modifican en algunos casos la superficie destinada a Zonas Verdes, en ninguna de ellas se reduce el suelo calificado originalmente con dicho uso. De esta manera se asegura el cumplimiento del *Artículo 166. Límites a las potestades de modificación* de la LSENPC, cuyo primer punto se traslada a continuación:

"1. Cuando la alteración afecte a zonas verdes o espacios libres, se exigirá el mantenimiento de la misma extensión que las superficies previstas anteriormente para estas áreas y en condiciones topográficas similares".

En esta línea, se llevan a cabo las siguientes actuaciones:

- **Reconocimiento de área ajardinada y paseo peatonal anexo en C/ La Galletana:** se califica como Zona Verde el área ajardinada y paseo peatonal anexo existentes en las cercanías de la C/ La Galletana y el aparcamiento en superficie actual. Por ello, se actualiza la Zona Verde original de las NN.SS. en los términos expuestos a continuación.

Zona Verde calificada en las NN.SS. de Mogán, en la C/ La Galletana. Fuente: LPA Studio.

Actualización de la Zona Verde en la presente MM, para reconocer tanto el ámbito ajardinado, como el paseo peatonal anexo. Fuente: LPA Studio.

- **Suelos deportivo y escolar:** las alternativas de ordenación contemplan la reubicación de parte de la parcela deportiva original, así como el reajuste de la parcela escolar con el objetivo de no minorar las superficies originales. En el caso de la primera, esto se debe a que la modificación del trazado de la C/ Camposanto conlleva una alteración de la delimitación original del suelo deportivo, tal y como se concreta en el apartado siguiente.

15.4.2. Movilidad sostenible y accesibilidad

Para mejorar la accesibilidad y potenciar la movilidad sostenible y peatonal en el ámbito de Mogán Casco, se plantean las siguientes propuestas:

- **Reubicación de paseo peatonal transversal:** la presente MM contempla la modificación de la localización del paseo peatonal transversal que conecta la Avenida de la Constitución con la GC-200 (Lugar Los Pasitos).

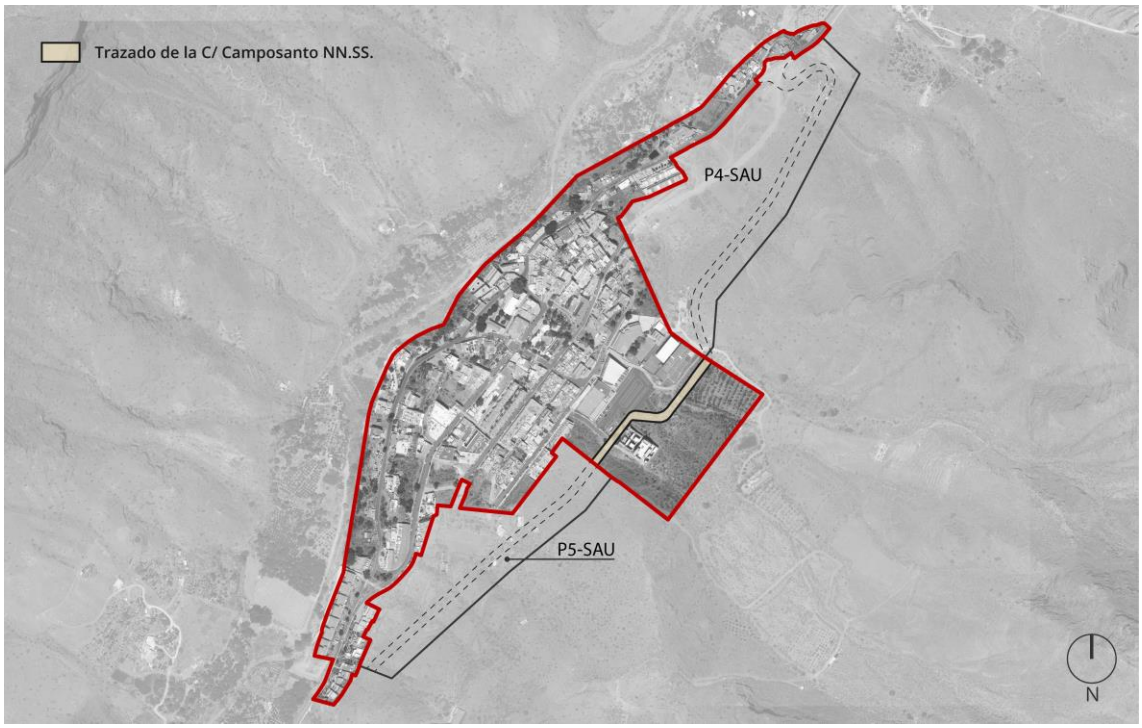
  Esto se debe a que su desarrollo, tal cual se plantea en las NN.SS., se localiza sobre una edificación preexistente de grandes dimensiones y sobre otra de menor entidad pero que cuenta con cierto valor etnográfico, como puede observarse en el siguiente diagrama.

  Por este motivo, y para evitar cualquier afección a las edificaciones preexistentes, se propone su traslado al norte, a una zona en la que no se ha desarrollado ninguna edificación.

  Para proponer esta reubicación se ha tenido en cuenta la información catastral, como puede observarse gráficamente a continuación.

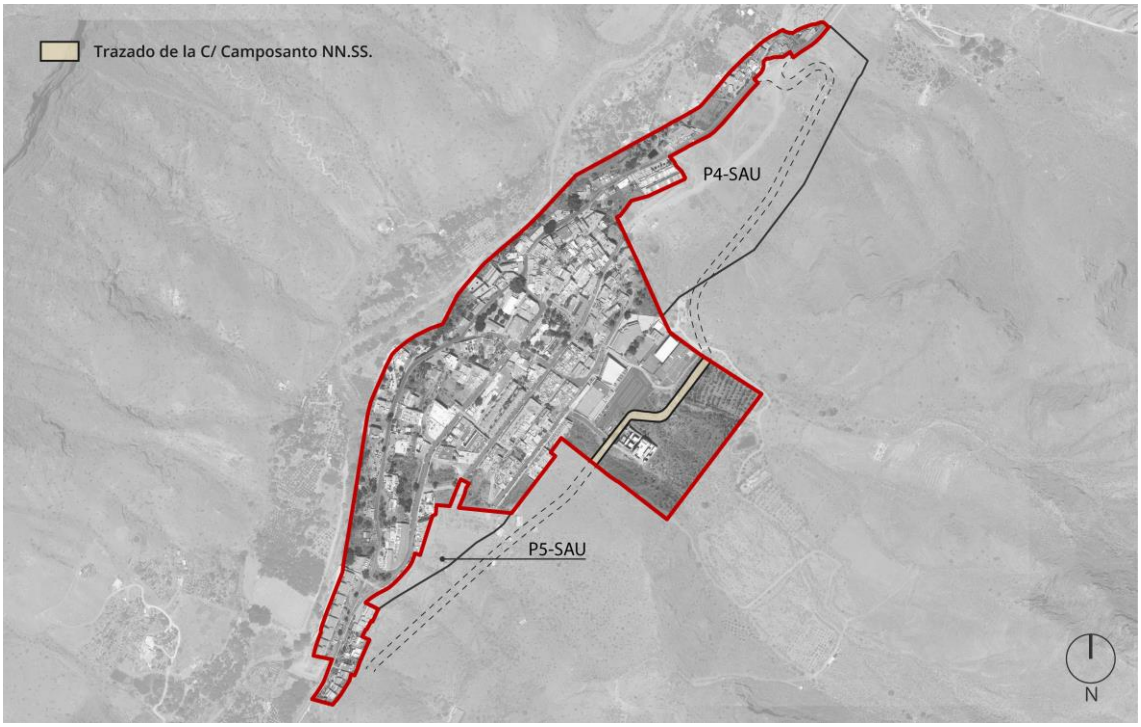
Reubicación del paseo peatonal contemplado en las NN.SS., no ejecutado, en función de la información catastral. Fuente: LPA Studio.

- **Modificación del trazado de la C/ Camposanto:** el trazado original incluido en la MM de las NN.SS. para ampliación de cementerio y zona escolar conectaba Mogán Casco con los Polígonos 4 y 5, pendientes de desarrollar, como puede observarse.



Trazado de la C/ Camposanto en la MM de NN.SS. para ampliación de cementerio y zona escolar, en conexión con los polígonos P4 y 5 SAU de las NN.SS. de Mogán. Fuente: LPA Studio.

Sin embargo, el PGO (en trámite) posteriormente modifica la delimitación territorial de dichos suelos urbanizables, por lo que el trazado propuesto en la MM mencionada para este vial carece de sentido en la actualidad, como puede comprobarse en el siguiente diagrama.

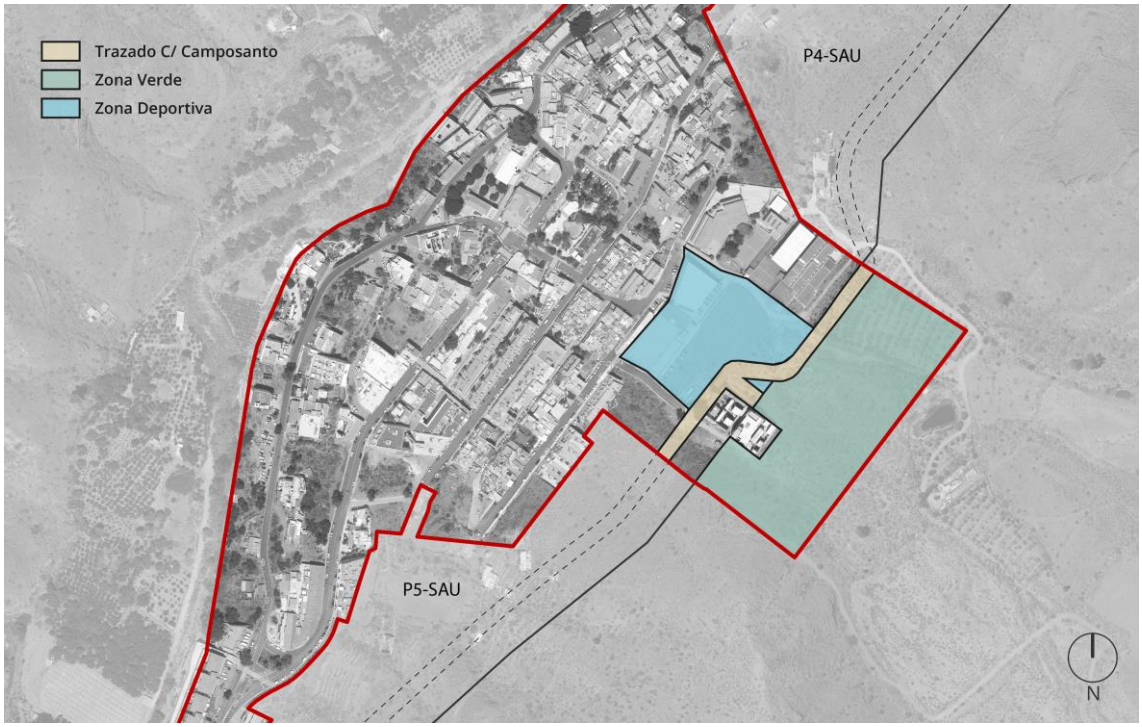


Trazado de la C/ Camposanto en la MM de NN.SS., sin conexión con los Polígonos 4 y 5 SAU planteados en el PGO de Mogán. Fuente: LPA Studio.

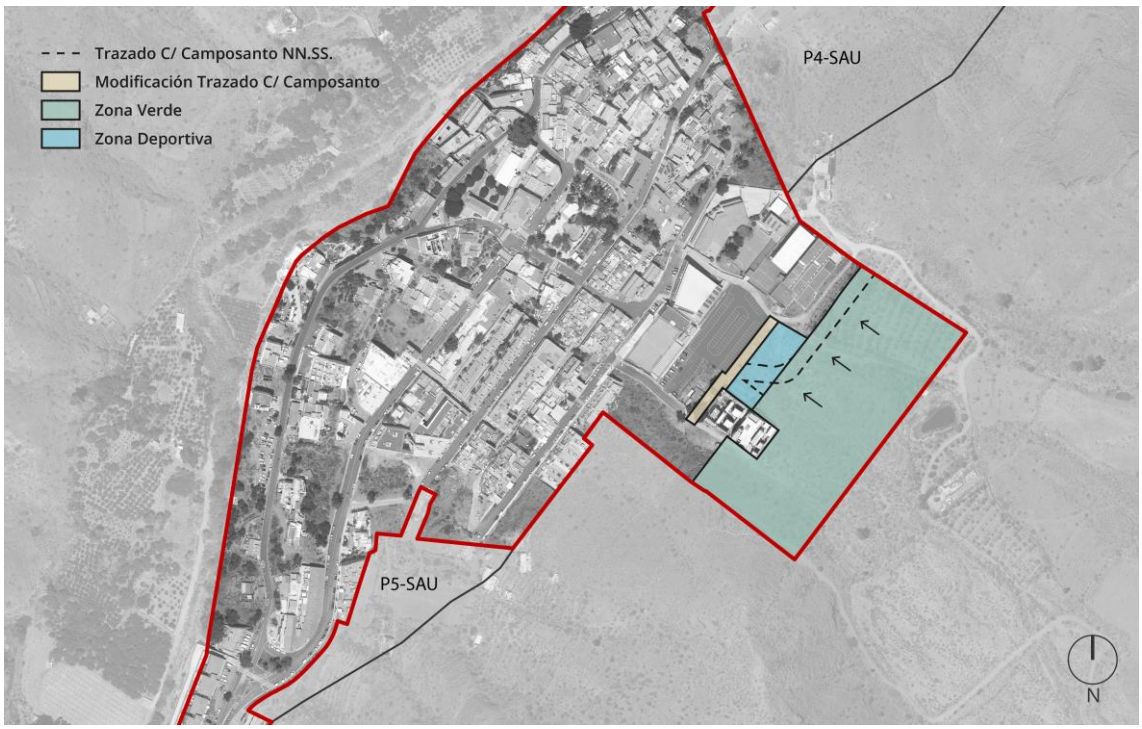
Por lo tanto, el trazado de la C/ Camposanto se regulariza y se reconoce el vial existente frente al cementerio, el cual rodea al nuevo aparcamiento del Complejo Deportivo Valle de Mogán, recogido en el apartado *25.5. Proyectos públicos: síntesis* de la Memoria Informativa.

Al llevar a cabo esta operación, la Zona Verde anexa al cementerio se amplía y absorbe la superficie que inicialmente estaba destinada a la C/ Camposanto. Por ello, no solamente se mejora la movilidad y accesibilidad de esta parte del núcleo urbano, sino que también se incrementa la superficie de Zonas Verdes de Mogán Casco con respecto a la zonificación en vigor. Igualmente, en aras de no minorar la superficie destinada a dotaciones, se regulariza parte de la zona deportiva afectada por el cambio del trazado de la C/ Camposanto.

A continuación, se presentan dos diagramas, en los que se puede apreciar la evolución de esta parte dotacional del ámbito, desde las NN.SS. y modificaciones posteriores, a la propuesta incluida en esta MM.



Ordenación de la zona dotacional presente en las NN.SS. y modificaciones posteriores. Fuente: LPA Studio.



Propuesta de ordenación de la parte dotacional del ámbito, común a todas las alternativas, teniendo en cuenta la modificación de los Polígonos P4 y P5 SAU establecida en el PGO de Mogán. Fuente: LPA Studio.

- **Ajuste de la delimitación del suelo escolar:** se ha delimitado el suelo escolar para poder integrar uno de los proyectos públicos municipales: la ampliación de los Vestuarios del C.E.O. Mogán (ver apartado 25.5 de la Memora Informativa). Para ello, tal y como se indica en el diagrama, se ha incorporado al uso educativo la parcela triangular anexa a dicha dotación.

  Cabe destacar que en el planeamiento vigente dicho suelo está calificado como Deportivo.

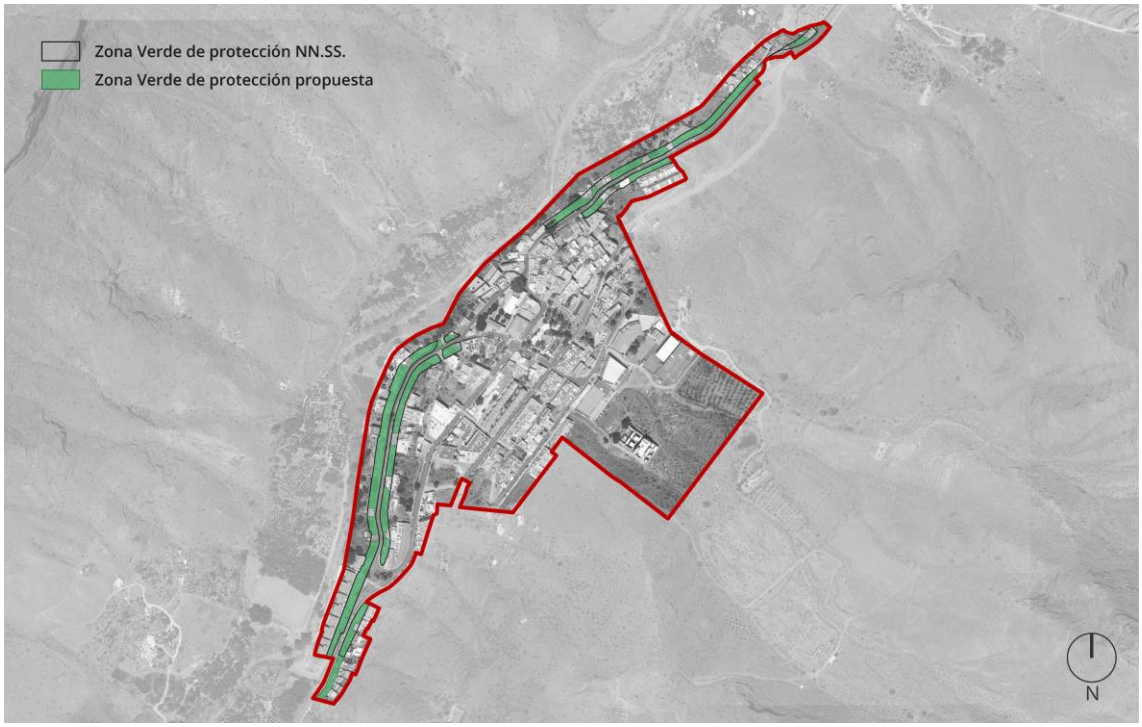
Modificación de la delimitación del suelo escolar para incluir parcela de proyecto público municipal. Fuente: LPA Studio.

- **Zona Verde de protección:** se propone adecuar la franja verde de protección planteada en las NN.SS. a la realidad física ejecutada, para asegurar la futura implantación de aceras, zonas ajardinadas, aparcamientos, etc. que aseguren la accesibilidad y la seguridad de las personas viandantes, favoreciendo de nuevo la movilidad peatonal.

  Para ello, dicha franja se adapta a las edificaciones existentes, por un lado, y se mantiene en aquellas parcelas no desarrolladas por el momento.

  En lo que a su **ordenación pormenorizada** se refiere, al igual que con respecto a las mejoras de accesibilidad, se estará a lo dispuesto en la legislación sectorial de Carreteras correspondiente. Para ello, deberá tenerse en consideración la necesidad de su futura reconversión en vía urbana tras la realización de la circunvalación (ver apartado *25.5.4 Proyectos y obras en la infraestructura viaria* de la Memoria Informativa), así como las obras que puedan realizarse dentro de este tipo de infraestructura.

  Como ya se concretó en la Memoria Informativa, en las NN.SS. **no se computa** dicha Zona Verde como suelo de **reserva de espacios libres y dotaciones**.



Superposición de la Zona Verde de protección original (NN.SS.) y la propuesta, adaptada a la realidad existente. Fuente: LPA Studio.

15.4.3. Integración paisajística y seguridad en el entorno del Barranco de Mogán

Cabe destacar que la delimitación territorial del ámbito de ordenación incluye, en la zona cercana al Barranco, suelos urbanos que presentan grandes pendientes y desniveles rocosos que dificultan en gran medida la ejecución de cualquier instalación o edificación. En el apartado *22.2 Paisaje urbano-rural* de la Memoria Informativa y en el *Anexo A1. Análisis de Integración Paisajística* (*Tomo I. Documentos de Información*) se incorpora una descripción de la problemática existente.

En esta zona aparecen taludes de pendientes iguales o mayores a **35 grados**, equivalentes a una pendiente del **70%**, es decir, mayor del 50% indicado como límite adecuado y considerarse como un **marco general** para tener en cuenta de cara a la implantación de cualquier elemento:

Imagen aérea de la zona norte del ámbito de ordenación, en su contacto con el barranco, en la que se aprecian grandes taludes, medianeras vistas, edificaciones sin terminar de ejecutar, etc. Fuente: Manuel Álvarez (piloto dron).

Imagen aérea de la zona sur del ámbito de ordenación, en la que se aprecian muros de contención de grandes alturas. Fuente: Manuel Álvarez (piloto dron).

Por todo ello, en aras de garantizar la **seguridad ciudadana** (evitando posibles desprendimientos) y asegurar una **integración paisajística positiva** del Casco de Mogán, se pretende evitar la ejecución de edificaciones como las que se pueden observar en las imágenes anteriores. En la primera de ellas, destaca la que se presenta inacabada, que se desarrolla hasta el límite del suelo urbano y presenta grandes desniveles.

Por otro lado, en la segunda imagen se resalta la edificación situada en el extremo sur del ámbito de ordenación, que cuenta con grandes muros de contención que, aunque cuentan con un revestimiento pétreo, causan un impacto visual relevante en la que además es la entrada sur al Casco.

Para esto se plantea establecer una serie de **condiciones de implantación** de los usos en el extremo del ámbito de ordenación colindante con el Barranco de Mogán, que limiten la altura de los muros de contención, concreten sus acabados y favorezcan la ejecución de soluciones de bioingeniería del paisaje, como pueden ser los **muros ecológicos**.

Será necesario prever la posible merma de los aprovechamientos que se produzca en esta parte del suelo urbano, en el caso de que también se limite la ubicación de las edificaciones. Si así ocurriera, dicha merma se deberá compensar con la modificación de los parámetros urbanísticos de las ordenanzas correspondientes (incrementando alturas u ocupación, por ejemplo).

No obstante, esta actuación se concretará en fases posteriores de este documento.

15.4.4. Soluciones basadas en la Naturaleza (SbN)

Las 3 alternativas incluyen el empleo de soluciones que operan con principios del **biourbanismo**, replicando los procesos presentes en la naturaleza.

Es el caso, por ejemplo, de favorecer la implementación de **Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS)** en las Zonas Verdes pendientes de ejecutar, las cuales podrían transformarse en áreas de bio-retención de pluviales.

Este tipo de soluciones imita los procesos hidrológicos naturales, controlando las escorrentías, y filtrando y almacenando las aguas pluviales para su posterior reutilización para el riego de las zonas ajardinadas.

Con todo ello se contribuye tanto a la implementación de estrategias relacionadas con la economía circular, como a la mejora sustancial de la gestión del ciclo del agua.

Por otra parte, su ubicación en las Zonas Verdes situadas a mayor cota puede contribuir a evitar posibles inundaciones en el actual escenario de Cambio Climático.

16. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

En los siguientes apartados se procede a describir cada una de las alternativas/escenarios de ordenación planteados en esta fase de Borrador del presente instrumento de planeamiento.

Para los 3 escenarios propuestos se concretarán los siguientes aspectos:

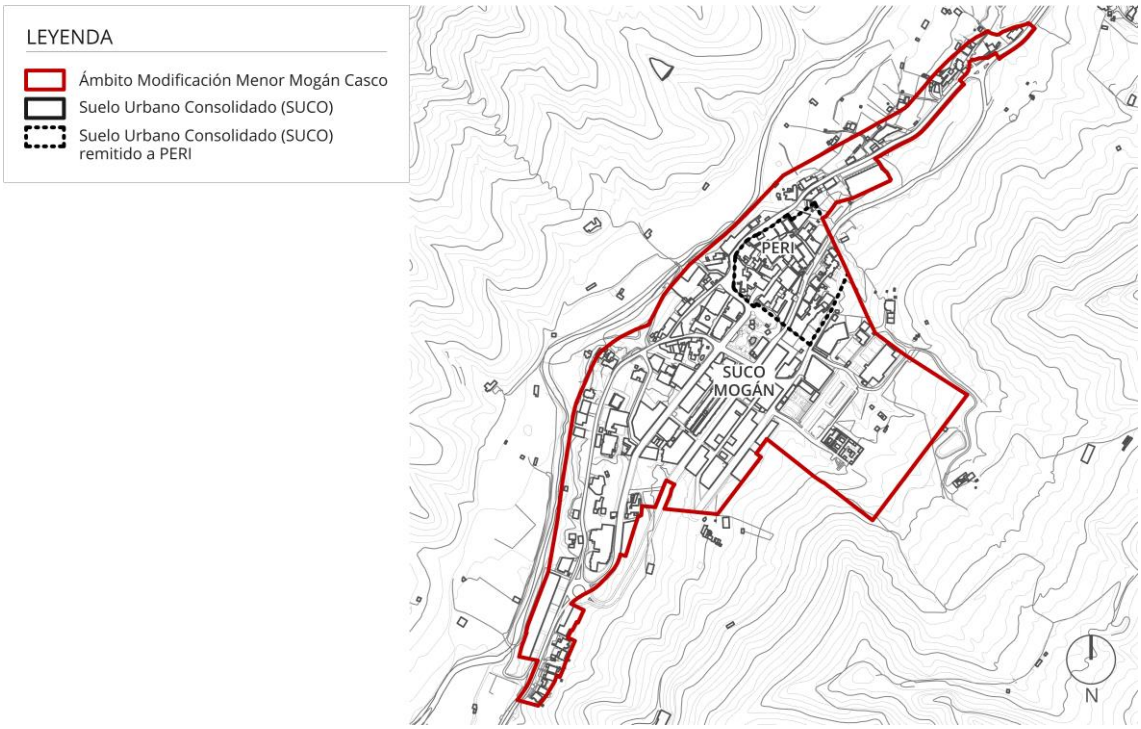
- Posible remisión a otros instrumentos de ordenación.
  - Determinaciones de ordenación estructural y pormenorizada.
- Usos y superficies, incluyendo usos tolerados y auxiliares.
- Ordenanzas.
- Posibles mejoras propuestas.

16.1. Alternativa 1

Esta alternativa contempla la **clase y categoría del suelo** concretadas con carácter previo en el apartado 15.1 de esta Memoria Justificativa, siendo Suelo Urbano Consolidado (SUCO) la totalidad del ámbito de ordenación.

16.1.1. Remisión a otros instrumentos de ordenación

Esta primera alternativa propone continuar remitiendo a **Plan Especial de Reforma Interior (PERI)** la pieza de Suelo Urbano Consolidado (SUCO) delimitada en el diagrama siguiente.



Alternativa 1. Fuente: LPA Studio.

16.1.1.1. Ordenación estructural

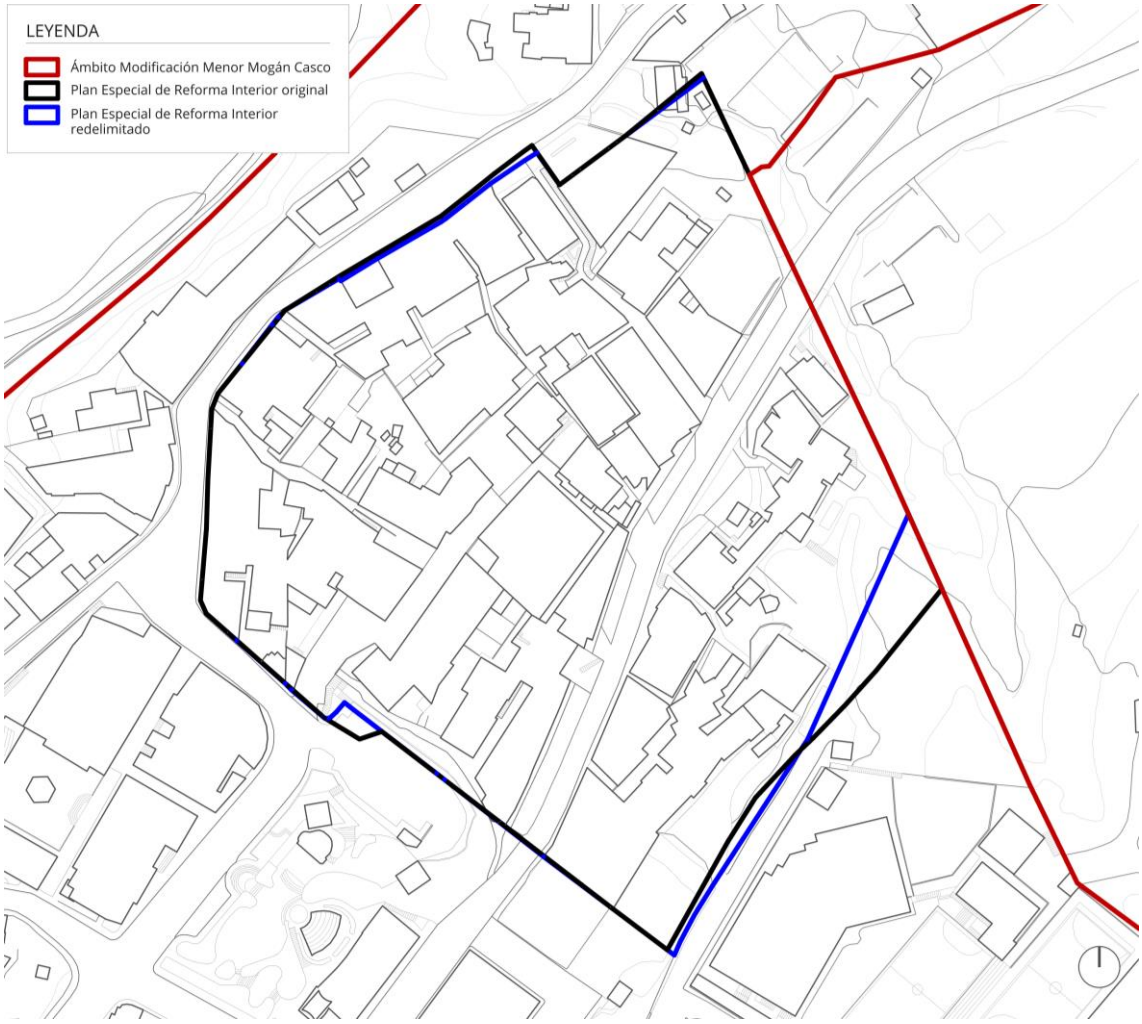
Se incorporan determinaciones de ordenación estructural y ambientales para la zona remitida a PERI en forma de ficha. Este documento se añade en la presente MM como Anexo de Ordenación (*Anexo 2. Ordenación Estructural*).

Para su definición se han considerado las determinaciones generales de las NN.SS. para zonas remitidas a PERI y, así como aquellas presentes en el PGO de Mogán en tramitación, concretamente en la Ordenación Remitida *OR-2. Plan Especial de Ordenación para la mejora del paisaje urbano y la Protección y Conservación del Patrimonio Histórico de Mogán (PEO-PU)*.

Por otro lado, se regulariza el trazado de la C/ Los Pinos en su parte no ejecutada con respecto al propuesto en las NN.SS., adaptándolo a la realidad construida. En esta operación se reajusta también ligeramente la delimitación del PERI, manteniendo el referido vial fuera de su ámbito.

Igualmente, se actualiza también su límite sur en el aparcamiento de la C/ La Galletana, ajustándolo de nuevo a la situación fáctica del suelo. Esto tiene como resultado una merma de superficie de la zona remitida a PERI de **474,84 m²** (equivalente a un **2,26%** con respecto a la superficie total del ámbito PERI original), dado que pasa de los iniciales 21.010,89 m² (NN.SS. con medición actualizada), a los propuestos **20.536,05 m²**.

A continuación, se incorpora una imagen explicativa de los cambios descritos en el párrafo anterior, así como un segundo diagrama con las determinaciones de ordenación estructural propuestas.



Redelimitación de la zona remitida a PERI. Fuente: LPA Studio.

Ordenación estructural de la alternativa 1. Fuente: LPA Studio.

16.1.1.2. Ordenación pormenorizada

La correspondiente a la zona remitida a **PERI** se definirá en dicho instrumento de ordenación.

16.1.2. Usos y superficies

En el resto del ámbito de ordenación, este escenario de trabajo reconoce la realidad preexistente e incorpora, además, la zonificación de las NN.SS. y modificaciones posteriores que aún no ha sido implementada en el territorio, conforme a lo descrito en el apartado *15.2. Usos del suelo* de la presente Memoria Justificativa.

Por otro lado, el **aparcamiento** existente en el entorno del Complejo Deportivo Valle de Mogán se mantiene con uso original Deportivo.

No obstante, para mantener la proporcionalidad de la superficie municipal destinada al **uso Deportivo**, se realiza un reajuste de su delimitación para incorporar el proyecto municipal Vestuarios C.E.O. Mogán (ver apartado 25.5 de la Memoria Informativa) y el trazado del viario C/Camposanto preexistentes.

Sin embargo, el aparcamiento en superficie y la C/Manuel Suárez Rosales conservan su calificación como uso Deportivo, manteniendo su estado actual en **situación legal de consolidación**, a tenor de lo dispuesto en los artículos 361 y 362.3 de la LSENPC.

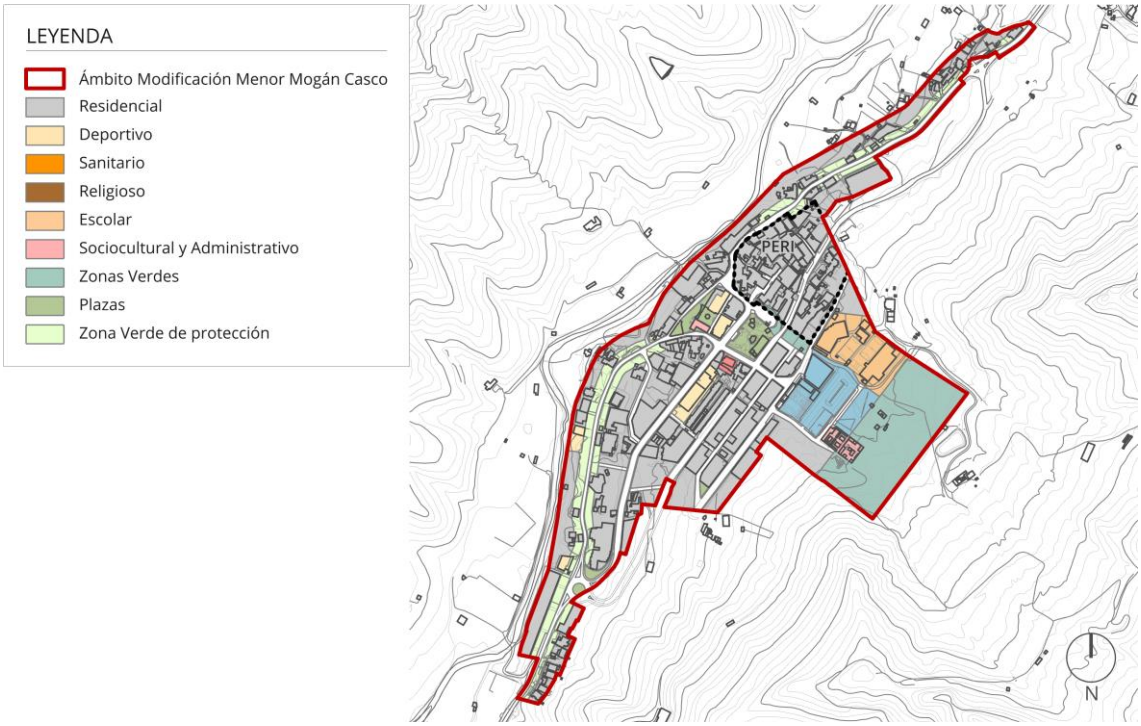
16.1.2.1. Usos tolerados y auxiliares

En esta alternativa se propone que el **uso Residencial** incluya como **tolerados** (tolerancia parcial, según el apartado *5.14.7. Grados de compatibilidad y tolerancia* de las NN.SS.) los siguientes usos: Comercial, Administrativo, Sanitario e Industrial (pequeña industria: talleres con potencias menores a 5 C.V.), como ya se establece en las NN.SS.

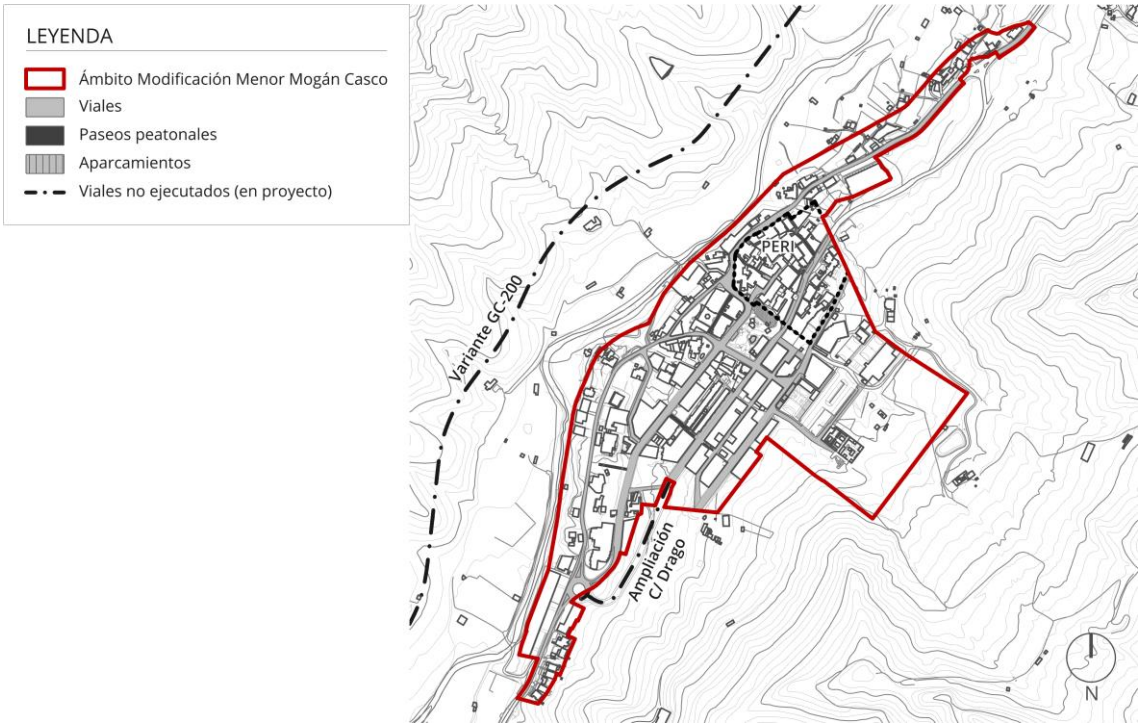
Por otra parte, se ha modificado la definición del propio uso Residencial (ver apartado 15.2 de esta Memoria Justificativa), con el objetivo de incluir el uso de **aparcamientos y garajes** como uso **auxiliar**. En esta alternativa, sus condiciones de implantación (las cuales se concretarán en siguientes fases de desarrollo del presente instrumento) incluyen la opción de ejecutar aparcamientos **sobre y bajo rasante** (S/R y B/R). Igualmente, dichas condiciones deberán establecer determinaciones concretas para la implantación de este uso auxiliar en inmuebles con valores patrimoniales e históricos.

Esta propuesta contribuye a suplir la carencia de este tipo de espacios detectada en el diagnóstico de la Memoria Informativa.

A continuación, se incluyen imágenes de la **zonificación** de este núcleo urbano y de la **infraestructura viaria**, recogidas en los planos de ordenación O-03 y O-04, respectivamente.



Navegador del plano *O-03. Alternativa 1_Usos del suelo*. Fuente: LPA Studio.



Navegador del plano *O-04. Alternativa 1_Red viaria*. Fuente: LPA Studio.

En la siguiente tabla se recogen los usos del suelo y sus superficies, conforme a lo dispuesto en las imágenes anteriores, reflejados también en forma de porcentajes con respecto a la superficie total del ámbito de ordenación.

CUADRO RESUMEN USOS DEL SUELO: ALTERNATIVA 1						
Zonas			Superficie (m^2)		Superficie (% ámbito)	
			Subtotal	Total	Subtotal	Total
USOS LUCRATIVOS	Residencial	Residencial	83.086,57	100.687,13	40,88%	49,54%
		Residencial PERI	17.600,56		8,66%	
DOTACIONES, ESPACIOS LIBRES Y ZONA VERDE DE PROTECCIÓN	Deportivo		9.331,46	24.668,55	4,59%	12,14%
	Sanitario		542,83		0,27%	
	Religioso		1.893,63		0,93%	
	Escolar		8.844,32		4,35%	
	Sociocultural / Administrativo		4.056,31		2,00%	
	Zonas Verdes		22.841,50	27.515,82	11,24%	13,54%
	Plazas		4.674,32		2,30%	
	Zona Verde de protección		15.248,76	15.248,76	7,50%	7,50%
SISTEMA VIARIO	Viales	Circulación rodada	27.493,42	35.123,44	13,53%	17,28%
		Aceras	5.721,29		2,81%	
	Paseos peatonales		1.343,26		0,66%	
	Aparcamientos		565,47		0,28%	
TOTAL MOGÁN CASCO				203.243,70		100,00%

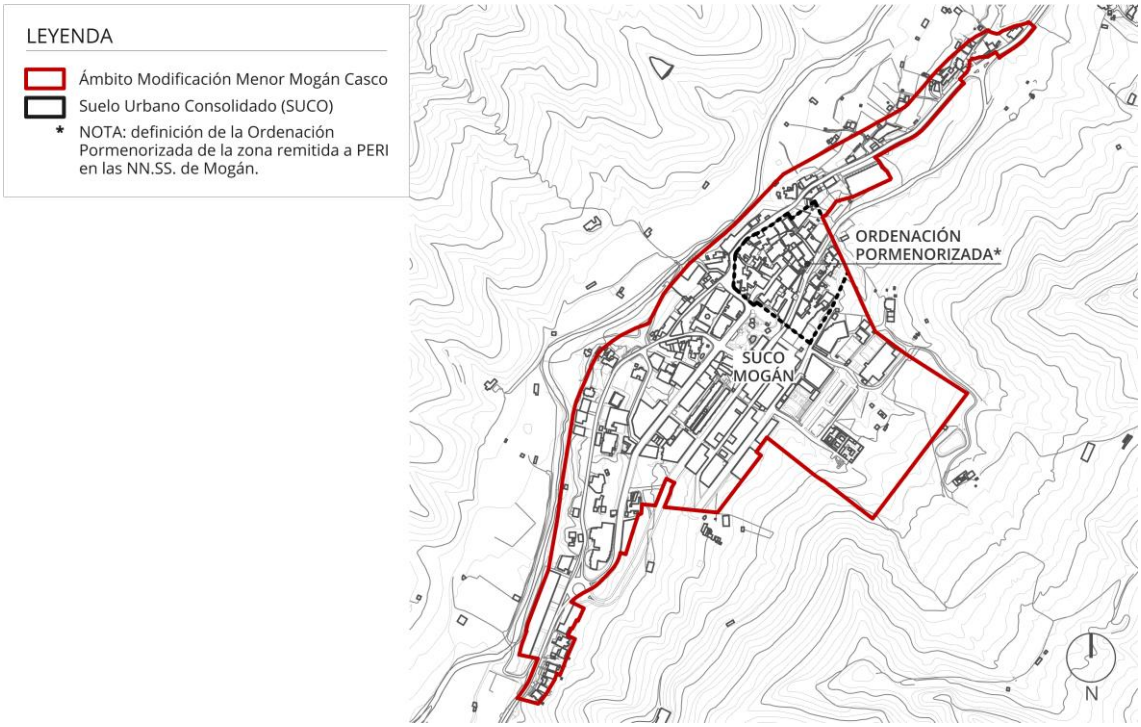
Tabla resumen de usos del suelo de la alternativa 1. Fuente: LPA Studio.

16.1.3. Ordenanzas

Por último, con respecto al resto del ámbito de ordenación, se conservan y refunden en un único documento las Ordenanzas en vigor, sumadas a las determinaciones de la ordenación pormenorizada de la zona de El Tostador.

16.2. Alternativa 2

De nuevo, esta segunda alternativa contempla la **clase y categoría del suelo** concretadas con carácter previo en el apartado 15.1 de esta Memoria Justificativa, siendo Suelo Urbano Consolidado (SUCO) la totalidad del ámbito de ordenación.



Alternativa 2. Fuente: LPA Studio.

16.2.1. Remisión a otros instrumentos de ordenación

Esta alternativa 2 **no remite** a ningún instrumento de planeamiento (ver apartado *16.2.2. Ordenación pormenorizada* de esta Memoria Justificativa).

16.2.2. Ordenación propuesta

La ordenación planteada incorpora, además de la correspondiente definición de usos y superficies también incluida en el resto de las alternativas, una modificación de las Condiciones Generales de Uso en el ámbito de la presente MM y una serie de mejoras, tal y como se describe en las siguientes páginas.

- **Modificación de las Condiciones Generales de Uso: agrupación de los usos**

  Tal y como se concretó en el apartado *16.4.1. Normas Subsidiarias (NN.SS.) de Mogán* de la Memoria Informativa, dicho instrumento de ordenación contempla con carácter general los siguientes usos:

  - ***1º. Residencial:*** incluye edificaciones unifamiliares y plurifamiliares.
  - ***2º. Turístico:*** abarca los establecimientos con la tipología de hoteles, apartamentos y pensiones.
  - ***3º Industrial:*** incorpora la industria artesana o sin molestia para la residencia, industria compatible con la residencia (comprende también los garajes de uso colectivo y almacenes), la industria incómoda, admitida contigua a la residencia y la industria incompatible con la residencia.
  - ***4º Dotaciones:*** incluye los usos Social, Religioso, Cultural, Deportivo, Sanitario, Administrativo y Comercial.

  Dada la antigüedad de dicha normativa y las posibles discrepancias que pudieran existir con respecto a la situación fáctica del suelo de Mogán Casco, esta MM – con carácter específico en esta alternativa – plantea una nueva **organización de los usos** en grupos actualizados. Esto, respetándose la **caracterización** de los usos tal y como viene establecida en las NN.SS. (tolerancia total, parcial e intolerancia, según lo establecido por el apartado *5.14.7. Grados de compatibilidad y tolerancia* de las NN.SS.). De tal forma, la nueva organización de los usos se encuentra más adaptada a la realidad existente, de la siguiente manera:

  - **Uso Residencial:** Residencial entre medianeras.
  - **Uso Turístico**: en las modalidades hotelera (con tipologías hotel urbano y hotel emblemático) y extrahotelera (con tipologías casa emblemática y vivienda vacacional). Todo ello, a tenor de lo dispuesto en los artículos 2 y 5 del *Decreto 142/2010 de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento y se modifica el Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos* y el *Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias.*
  - **Uso Terciario:** Comercial y Administrativo.
  - **Uso Comunitario:** Dotacional, Zonas Libres de Uso Público y Zona Verde de protección.
  - **Uso Infraestructuras:** Garajes y aparcamientos.
  - **Uso Industrial:** Talleres con potencias menores a 5 CV.

- **Modificación de las Condiciones Generales de Uso: definiciones**

  - **Uso Comunitario: Dotacional:** esta alternativa contempla la definición del grupo denominado Comunitario, así como del subgrupo Dotacional, el cual se plantea con el objetivo de permitir una mayor flexibilidad en la gestión de los usos de vocación pública y de interés general. Además, el uso Dotacional integra como uso tolerado (tolerancia total, según el apartado *5.14.7. Grados de compatibilidad y tolerancia* de las NN.SS.) el Complejo Dotacional Integrado, cuya definición también se incorpora en los siguientes puntos.

lpastudio.net

- **Definición propuesta – Uso Comunitario**

  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.

- **Definición propuesta – Dotacional**

  Instalaciones de índole pública que sean necesarias para la prestación de servicios de interés general o de interés social, así como de usos y servicios públicos básicos para la vida colectiva. Comprenden las instalaciones culturales, docentes, asistenciales, sociosanitarias, religiosas, funerarias, así como deportivas y otras similares.

  Con carácter general, los usos mencionados en el párrafo anterior comprenderán las construcciones e instalaciones que los caractericen, de acuerdo con la legislación de carácter sustantivo vigente y con la sectorial que corresponda.

- **Definición propuesta – Complejo Dotacional Integrado**

  Conjunto de dotaciones o servicios de carácter público, ubicados en uno o varios recintos, gestionados por las administraciones que en cada caso resulten competentes, o por entidades privadas.

- **Parámetros urbanísticos**

  La ordenación de este escenario refleja la **realidad fáctica** del suelo en la totalidad del ámbito de Mogán Casco. Por lo tanto, en las áreas del núcleo que actualmente cuentan con ordenación pormenorizada se llevará a cabo un refundido de las Ordenanzas existentes. Por otra parte, las zonas que carecen de estas (PERI y El Tostador), se caracterizan por contar con los parámetros incluidos a continuación; si bien la ordenación finalista se ultimará en fases posteriores de este documento:

  - **Uso característico o global:** Residencial.
  - **Usos tolerados (con respecto al uso global Residencial, con tolerancia parcial):** Terciario: Comercial y Administrativo; Comunitario: Dotacional, Industrial: Talleres con potencias menores a 5 C.V.
  - **Usos tolerados (con respecto al uso Comunitario: Dotacional, con tolerancia total):** Complejo Dotacional Integrado.
  - **Tipologías básicas de la edificación:** vivienda unifamiliar o colectiva manzana cerrada.
  - **Altura máxima edificable:** 3 plantas.

16.2.3. Usos y superficies

Al igual que en la alternativa 1, este escenario de trabajo reconoce la realidad preexistente e incorpora, además, la zonificación de las NN.SS. y modificaciones posteriores que aún no ha sido implementada en el territorio, conforme a lo descrito en el apartado *15.2.1. Preexistencias ejecutadas y no ejecutadas* de la presente Memoria Justificativa.

Las vigentes **zonas deportiva y escolar** ajustan su delimitación para reconocer la C/ Manuel Suárez Rosales como parte de la infraestructura viaria del núcleo. Esta calle, junto con el trazado de la C/Camposanto, dan lugar a un **anillo de movilidad** en el área en cuestión.

Por otra parte, se califica la parcela deportiva de las NN.SS. (incluyendo la zona del aparcamiento existente) con uso Comunitario: Dotacional.

Siguiendo lo establecido en el informe técnico municipal de fecha 14/03/2023, también se modifica la calificación de una parte de la parcela con referencia catastral 35013A003007130000PW, con uso actual Sociocultural/Administrativo en las NN.SS. y modificaciones posteriores. El suelo en cuestión pasa a ostentar la calificación de Residencial en esta MM, como puede observarse en el diagrama aportado a continuación.

Suelo con uso Sociocultural / Administrativo en las NN.SS., con uso Residencial en la alternativa 2, sobre ortofoto y planimetría catastral. Fuente: LPA Studio.

16.2.3.1. Usos tolerados y auxiliares

En cuanto a los usos **tolerados** con respecto al **Residencial** (tolerancia parcial, según el apartado *5.14.7. Grados de compatibilidad y tolerancia* de las NN.SS.), esta alternativa permite los ya contemplados en las NN.SS., aunque con la agrupación descrita en el punto anterior, es decir: Terciario: Comercial y Administrativo, Comunitario: Dotacional e Industrial: pequeña industria (talleres con potencias menores a 5 C.V.).

Igualmente, tal y como se adelantó en el punto anterior, el uso **Comunitario: Dotacional** incluye como tolerado (tolerancia total) el Complejo Dotacional Integrado.

Por otro lado, esta alternativa contempla también como uso **auxiliar** del **Residencial** el de *Infraestructuras: Garajes y aparcamientos.* En este caso, sus condiciones de implantación contemplan la posibilidad de ejecutarlos **bajo rasante** (B/R), siempre y cuando las condiciones de la parcela en cuestión lo permitan. Igualmente, dichas condiciones deberán establecer determinaciones concretas para la implantación de este uso auxiliar en inmuebles con valores patrimoniales e históricos.

El objetivo de esta actuación es contribuir a solucionar la problemática existente relacionada con la carencia de zonas de aparcamiento para la población residente de Mogán Casco. Todo ello, mejorando el paisaje urbano al situar los lugares de estacionamiento de manera que no se perciban visualmente.

16.2.4. Ordenanzas

En fases posteriores de este documento se incorporarán las determinaciones urbanísticas correspondientes a la ordenación pormenorizada de la totalidad de Mogán Casco. Esto incluye tanto las de la zona remitida originariamente a Plan Especial de Reforma Interior (PERI), como las del resto del ámbito de esta MM.

Para ello, se definirá la ordenación pormenorizada de las zonas que actualmente no cuentan con esta. Luego, se refundirán todas las Ordenanzas, las vigentes y las redactadas en la presente MM, en un único documento.

16.2.5. Mejoras propuestas

- **Mejora 1. Estrategia de dinamización del Casco Histórico de Mogán**

  Tal y como se concretó en la Memoria Informativa, el municipio de Mogán tiene la intención de dinamizar la actividad económica y turística en el casco histórico. Para ello, se contempla la posibilidad de crear una nueva **Zona Comercial Abierta** en el entorno de la Plaza Sarmiento y Coto y la C/ San José. Esta última, se pretende **peatonalizar** una vez se haya ejecutado y puesto en uso la Variante a la GC-200, circunvalación cuyo proyecto se encuentra en redacción.

Ubicación aproximada de la nueva Zona Comercial Abierta de Mogán Casco. Fuente: LPA Studio.

A pesar de que la visibilización del uso **Turístico** en Suelo Urbano Consolidado (SUCO) residencial conforma una invariable de la ordenación, por encontrarse implícito dentro de dicho uso global, esta alternativa lo enfoca como parte de una estrategia de **regeneración y renovación urbana y edificatoria en aras de la revitalización del Casco Histórico**; viabilizando dicho objetivo mediante actuaciones sobre el medio urbano que pueden incluso incentivar la implantación de este uso.

En este sentido, se contemplan las **modalidades hoteleras** (con tipologías hotel urbano y hotel emblemático), y **extrahotelera** (con tipologías casa emblemática y vivienda vacacional), siguiendo la legislación sectorial aplicable.

Si bien, de cara a la dinamización turística de la zona, presentan un mayor interés las tipologías **emblemáticas** (que solamente se podrán desarrollar cuando el uso Turístico se implante en edificaciones provistas de algún régimen de protección patrimonial) y aquellas que fomenten una rehabilitación de las edificaciones históricas existentes, algunas en aparente estado de abandono.

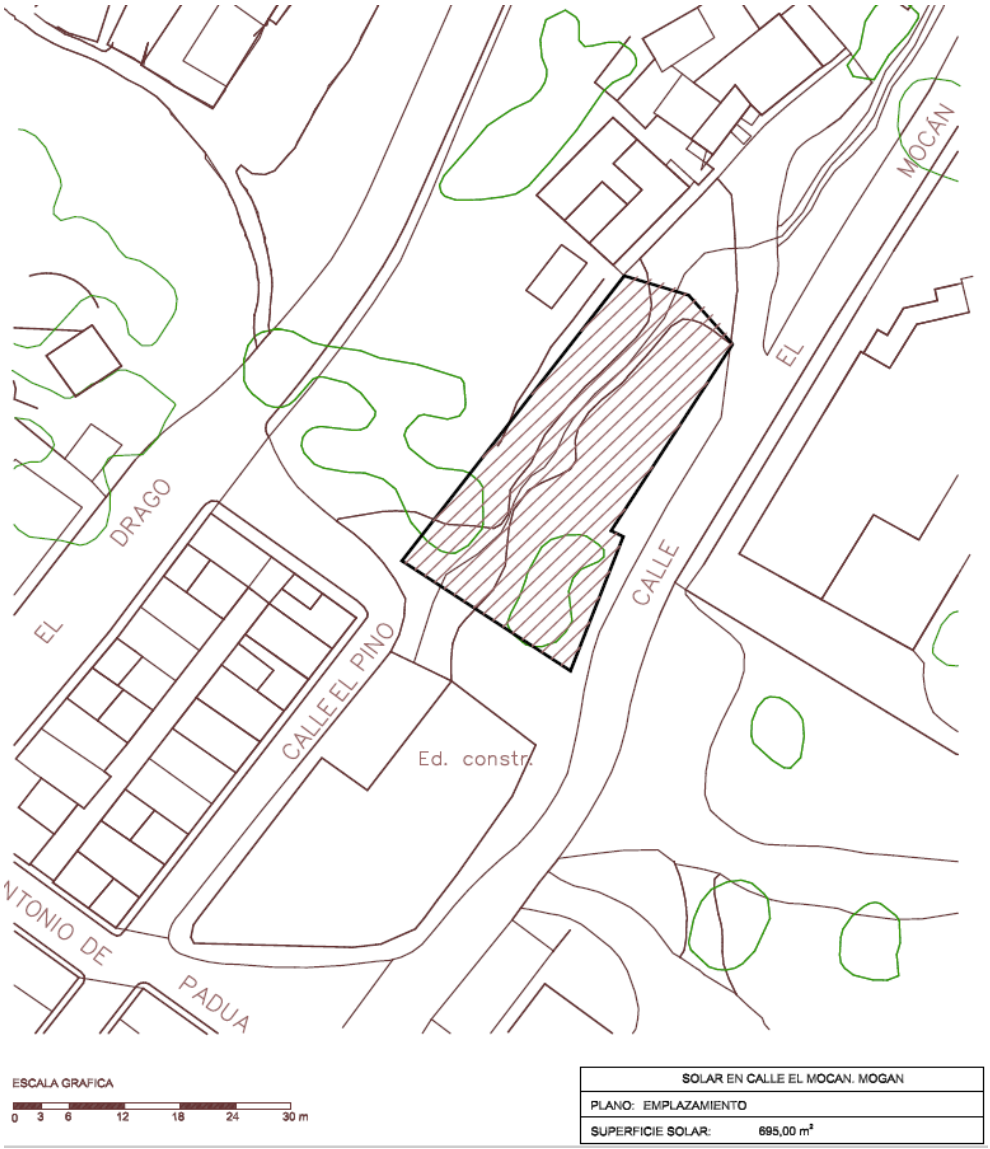
De cualquier forma, esta propuesta deberá atender a aspectos de proporcionalidad con respecto a las actividades preexistentes, a la vez que no se limitarán las nuevas actividades a la zona mencionada. Cuestión que se fundamenta en las diversas sentencias que han surgido dentro del ámbito nacional a favor de la libertad de establecimiento y del libre ejercicio de la actividad económica.

- **Mejora 2. Incremento de la superficie de Zonas Libres de Uso Público**

  Esta segunda alternativa contempla el aumento de la superficie de las también denominadas Zonas Verdes, al incorporar los siguientes elementos:

  - **Zona Verde ubicada entre las calles El Drago y El Mocán:** en este caso, además de mantener la ZV definida en las NN.SS., se reconoce también la parcela de titularidad municipal sita en la C/ El Mocán, s/n.

    A continuación, se incluyen varias imágenes informativas y propositivas sobre el tratamiento planteado para dicho solar.



Ficha del Inventario Municipal (referencia: 1357). Fuente: Ayuntamiento de Mogán.

Superposición de la Zona Verde determinada en las NN.SS. y la parcela de titularidad municipal. Fuente: LPA Studio.

Zona Verde propuesta en la alternativa 2 de la presente MM. Fuente: LPA Studio.

- **Mejora 3. Especial incremento de la superficie de dotaciones**

  Esta alternativa incorpora un aumento significativo de la superficie de suelo destinada a dotaciones, para contribuir a la consecución del objetivo particular incluido en el informe técnico municipal de fecha 14/03/2023 mencionado anteriormente.

  Para ello, a petición del Ayuntamiento, se califican con uso **Comunitario: Dotacional** los suelos residenciales vacantes que se reflejan gráficamente en la siguiente imagen, cuya suma de superficies asciende a **3.684,49 m²**.

  Estos suelos se obtendrán por medio de expropiaciones por razones urbanísticas.

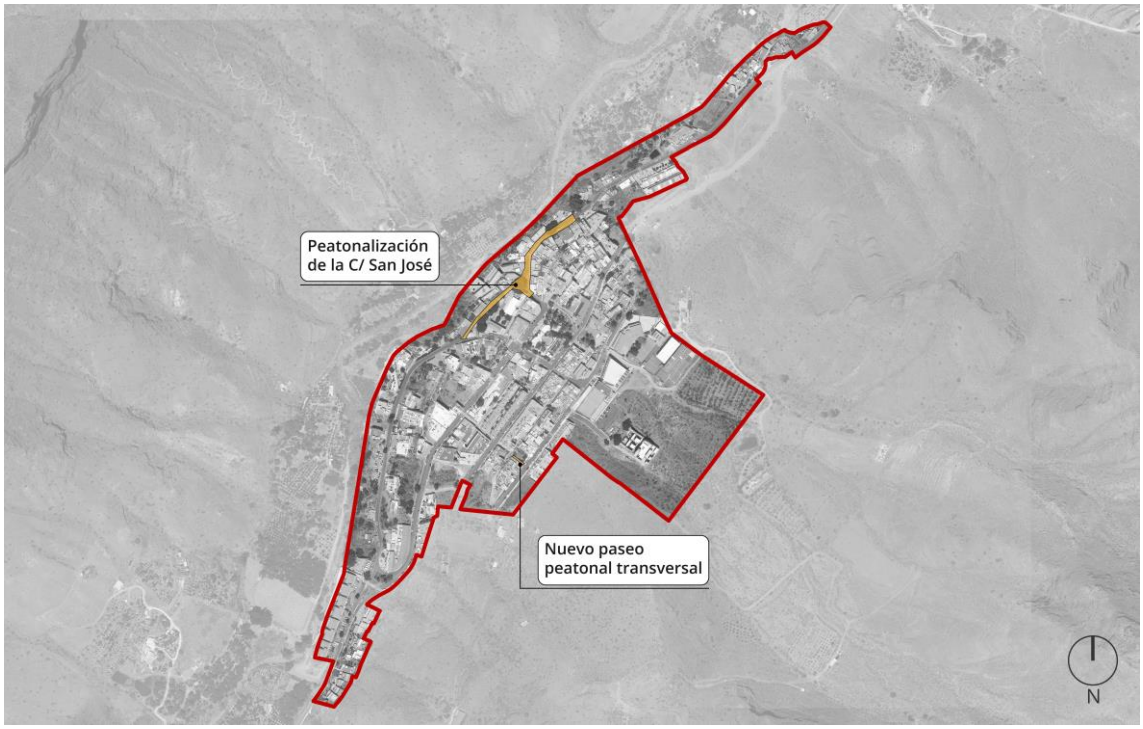
Suelos residenciales calificados con uso Comunitario Dotacional en la alternativa 2, sobre ortofoto y planimetría catastral.
Fuente: LPA Studio.

- **Mejoras 4 y 5. Movilidad sostenible y accesibilidad**
  - **Mejora 4. Peatonalización de la C/ San José:** como se ha adelantado anteriormente, una vez se ejecute la variante a la GC-200 (circunvalación al Casco de Mogán), se propone transformar en paseo peatonal la calle mencionada con el objetivo de crear una nueva **Zona Comercial Abierta** que contribuya a potenciar los recorridos peatonales, mejorar el paisaje urbano existente y, en consecuencia, favorecer la dinamización económica y turística de este núcleo urbano. De forma añadida, responde a la atención a la diversidad funcional contemplada en el *III Plan de Igualdad de oportunidades entre Mujeres y Hombres de Mogán,* cuya justificación se desarrolla en profundidad en el *Anexo 1. Informe de Impacto de Género*.

Además, como puede observarse, esta actuación está, además, directamente relacionada con la propuesta de implantación del uso Turístico en la zona indicada en puntos anteriores.

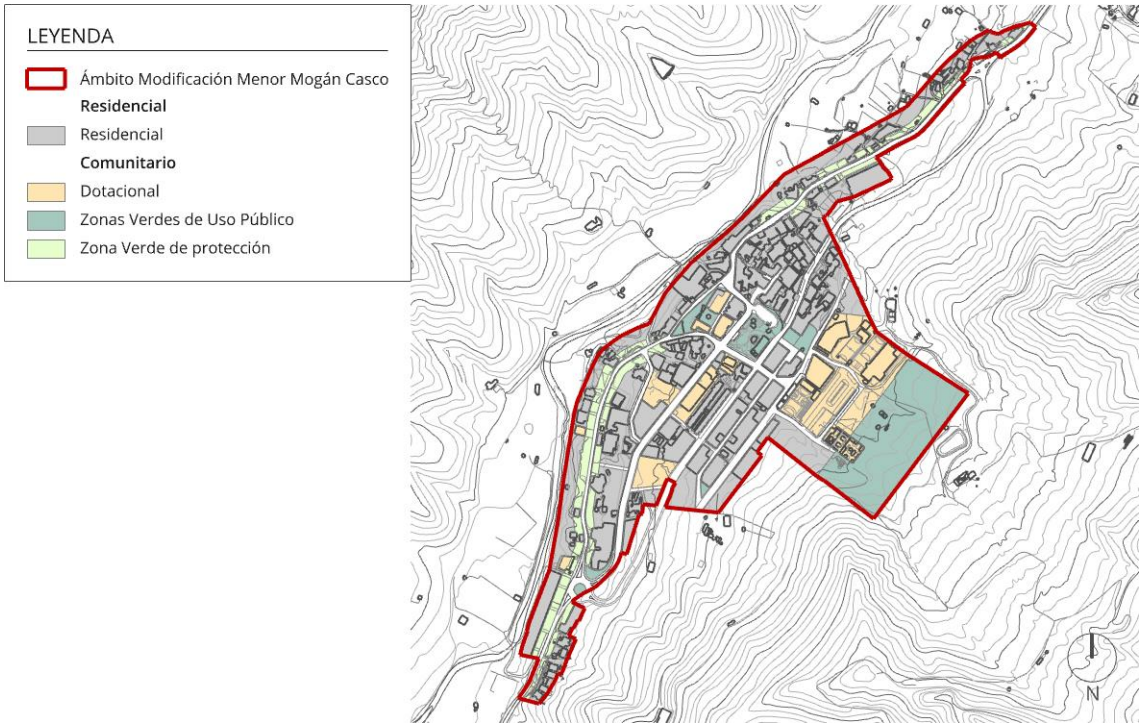
- **Mejora 5. Nuevo paseo peatonal transversal:** en este instrumento de ordenación se propone un nuevo paseo peatonal que conecta las calles El Pino y El Mocán, con el objetivo de continuar los dos existentes y asegurar la conectividad peatonal desde la Avenida de la Constitución hasta la parte más alta del Casco.

  Este nuevo elemento se desarrollaría en la parcela indicada en la siguiente imagen, cumpliendo con las determinaciones particulares de la legislación sectorial de telecomunicaciones.

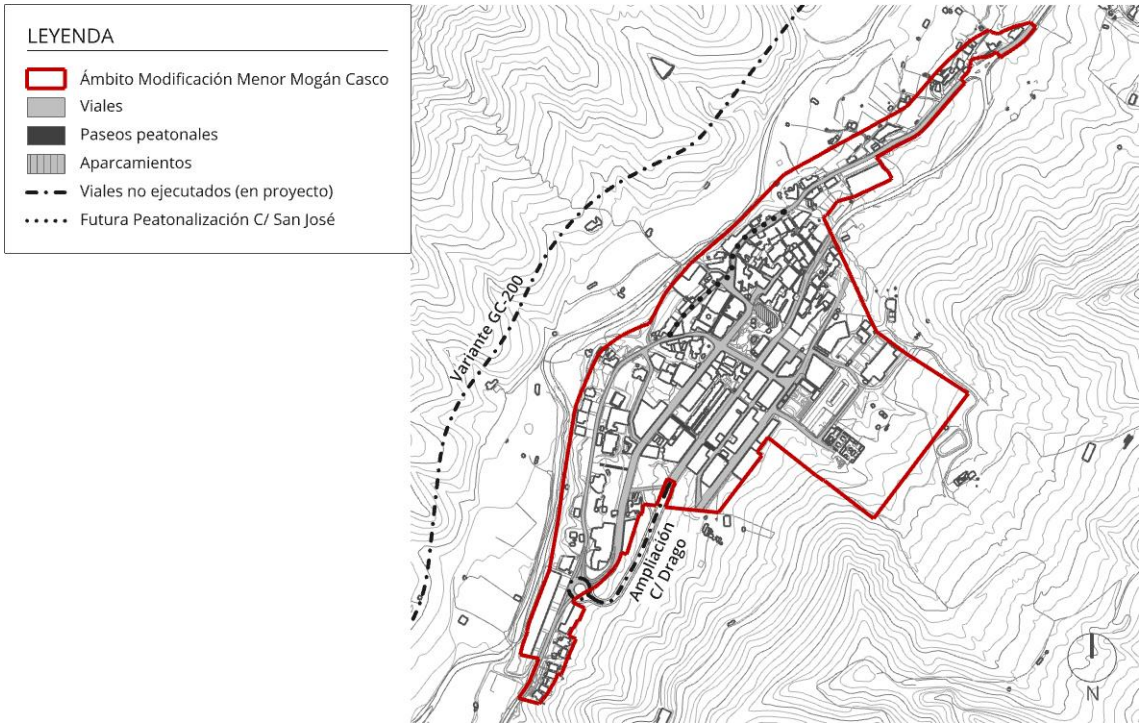


Propuestas vinculadas a la movilidad sostenible y a la accesibilidad incluidas en la alternativa 2. Fuente: LPA Studio.

A continuación, se incorpora un diagrama relativo a los usos del suelo (zonificación) y a la infraestructura viaria propuestos en esta alternativa 2.



Navegador del plano *O-06. Alternativa 2_Usos del suelo*. Fuente: LPA Studio.



Navegador del plano *O-07. Alternativa 2_Red viaria*. Fuente: LPA Studio.

En la siguiente tabla se recogen los usos del suelo y sus superficies, conforme a lo dispuesto en las imágenes anteriores, reflejados también en forma de porcentajes con respecto a la superficie total del ámbito de ordenación.

CUADRO RESUMEN USOS DEL SUELO: ALTERNATIVA 2						
Zonas			Superficie (m^2)		Superficie (% ámbito)	
			Subtotal	Total	Subtotal	Total
USOS LUCRATIVOS	Residencial		97.112,79	**97.112,79**	47,78%	**47,78%**
DOTACIONES, ESPACIOS LIBRES Y ZV DE PROTECCIÓN	Comunitario	Dotacional	27.386,62	**27.386,62**	13,47%	**13,47%**
		Zonas Verdes de Uso Público	27.875,54	**27.875,54**	13,72%	**13,72%**
		Zona Verde de protección	15.248,76	**15.248,76**	7,50%	**7,50%**
SISTEMA VIARIO	Viales	Circulación rodada	27.934,29	**35.619,99**	13,74%	**17,53%**
		Aceras	5.721,29		2,81%	
	Paseos peatonales		1.398,94		0,69%	
	Aparcamientos		565,47		0,28%	
TOTAL MOGÁN CASCO				**203.243,70**		**100,00%**

Tabla resumen de usos del suelo de la alternativa 2. Fuente: LPA Studio.

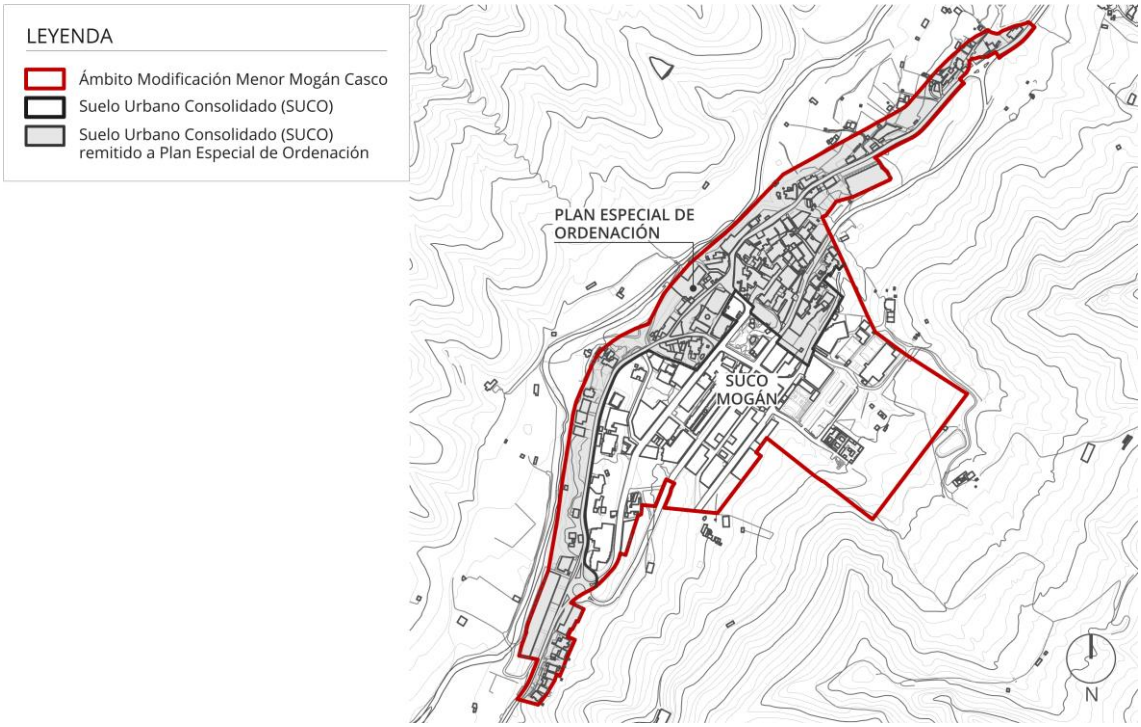
16.3. Alternativa 3

Esta última alternativa contempla de nuevo la **clase y categoría del suelo** concretadas con carácter previo en el apartado 15.1 de esta Memoria Justificativa, siendo Suelo Urbano Consolidado (SUCO) la totalidad del ámbito de ordenación.

16.3.1. Remisión a otros instrumentos de ordenación

Esta tercera alternativa incorpora la determinación del PGO de Mogán de remitir la zona marcada en color gris a Plan Especial de Ordenación. Se trata, concretamente, de la Ordenación Remitida ***OR-2 SUCO Mogán Casco – Plan Especial de Ordenación para la mejora del paisaje urbano y la Protección y Conservación del Patrimonio Histórico de Mogán Casco (PEO-PU)*** (ver apartado 16.4.7 de la Memoria Informativa).

Como puede observarse en la siguiente imagen, su área de afección comprende la totalidad de las viviendas de la zona de El Tostador, así como parte de la zona objeto de PERI y toda la franja urbana colindante con la GC-200.

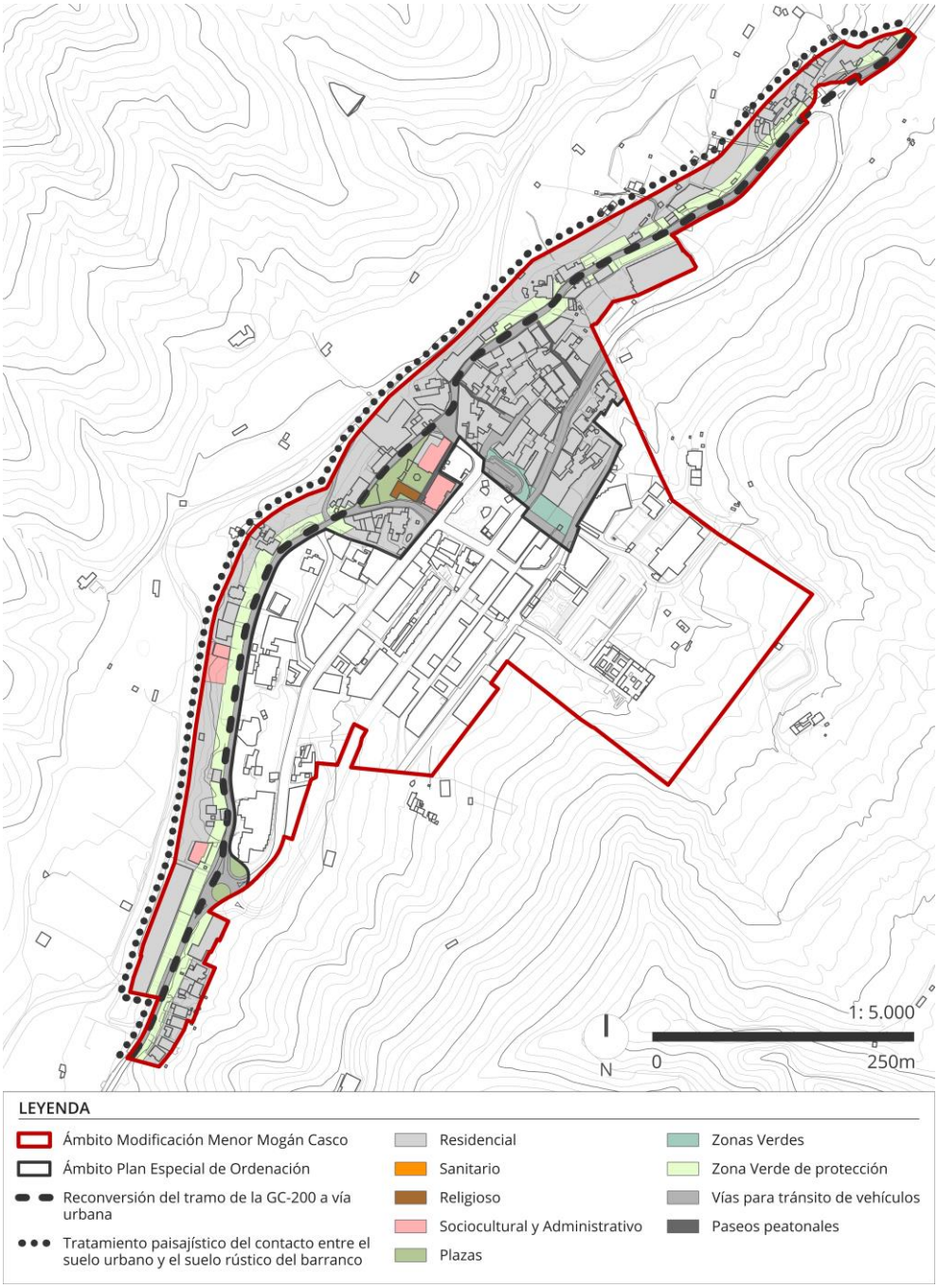


Alternativa 3. Fuente: LPA Studio.

16.3.1.1. Ordenación estructural

Al igual que sucede en la alternativa 1, se incorporan determinaciones de ordenación estructural y ambientales para la zona remitida a Plan Especial de Ordenación en forma de ficha. Este documento se añade en la presente MM como Anexo de Ordenación (*Anexo 2. Ordenación Estructural*).

Para su definición se han considerado las determinaciones generales presentes en la mencionada Ordenación Remitida del PGO de Mogán.



Ordenación estructural de la alternativa 3. Fuente: LPA Studio.

16.3.1.2. Ordenación pormenorizada

La correspondiente a la zona remitida a **Plan Especial de Ordenación** se definirá en dicho instrumento de planeamiento.

16.3.2. Usos y superficies

La correspondiente a la zona remitida a **Plan Especial de Ordenación** se definirá en dicho instrumento de planeamiento.

Este escenario de trabajo reconoce la realidad preexistente e incorpora, además, la zonificación de las NN.SS. y modificaciones posteriores que aún no ha sido implementada en el territorio, conforme a lo descrito en el apartado *15.2.1. Preexistencias ejecutadas y no ejecutadas* de la presente Memoria Justificativa.

Por otra parte, las **zonas deportiva y escolar** ajustan su delimitación para reconocer tanto la C/ Manuel Suárez Rosales, como el aparcamiento público en superficie de reciente ejecución.

Sin embargo, en esta opción el **aparcamiento** se reconoce como parte de la infraestructura viaria, aunque un tramo de la C/ Manuel Suárez Rosales se propone como un **paseo peatonal**, mientras que el resto se incorpora al viario municipal para facilitar el acceso al aparcamiento en superficie.

En este escenario también se mantiene la superficie municipal destinada al inicial **uso Deportivo**, si bien en esta alternativa se propone una dispersión del uso hacia otros ámbitos del núcleo. En esta alternativa se propone distribuir el uso deportivo en un total de 4 parcelas adicionales. Para ello, se deberá realizar una recalificación de estos solares, donde actualmente no se han desarrollado edificaciones y los cuales tampoco cuentan con proyectos de edificación. Las parcelas seleccionadas se ubican en los extremos del ámbito de ordenación, ayudando a la dinamización de las calles en las que se localizan e introduciendo una variedad de usos dentro de la trama urbana.

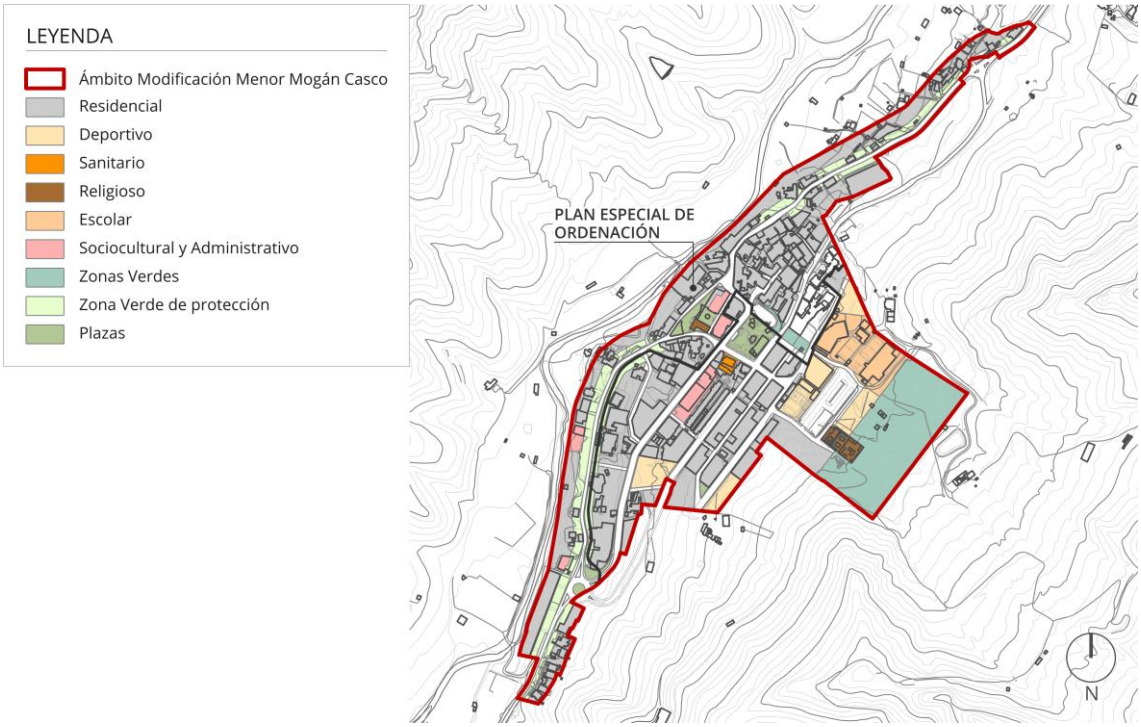
16.3.2.1. Usos tolerados y auxiliares

Al igual que en la alternativa 1, en este escenario se propone que el **uso Residencial** incluya como **tolerados** (tolerancia parcial, según el apartado *5.14.7. Grados de compatibilidad y tolerancia* de las NN.SS.) los siguientes usos: Comercial, Administrativo, Sanitario e Industrial (pequeña industria: talleres con potencias menores a 5 C.V.), como determinan las NN.SS.

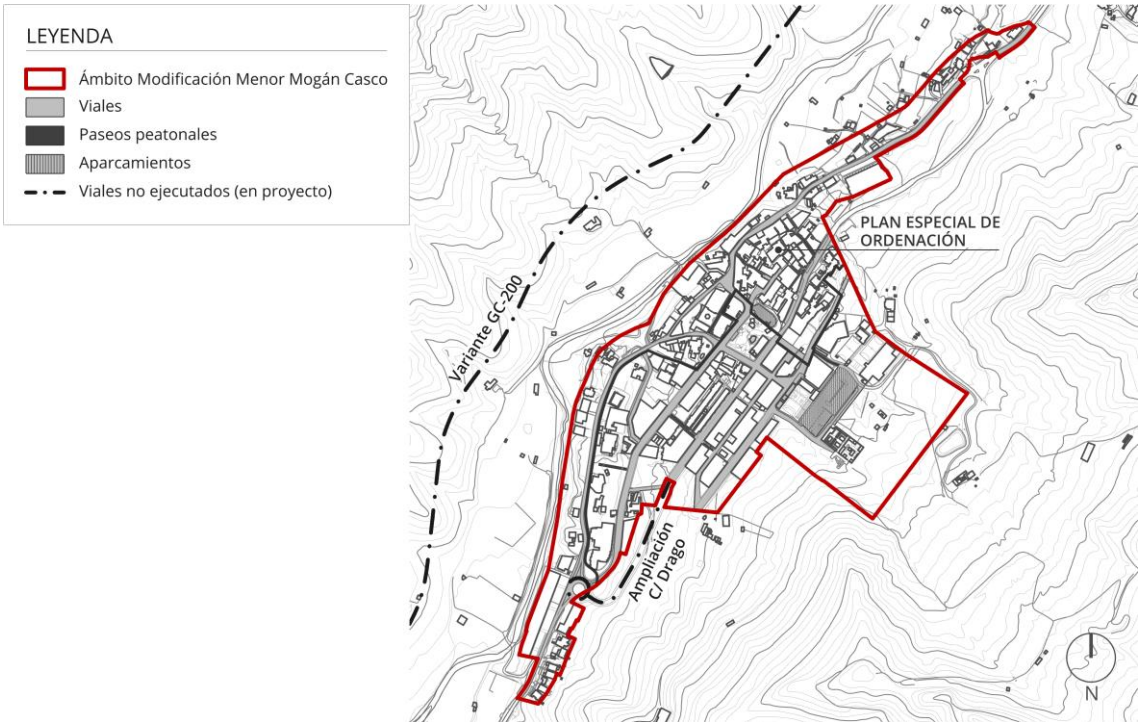
Por otra parte, en esta alternativa los **aparcamientos y garajes** aparecen de nuevo como uso **auxiliar** del **Residencial**. Sin embargo, sus condiciones de implantación (las cuales se concretarán en siguientes fases de desarrollo del presente instrumento) incluyen la opción de ejecutar aparcamientos **sobre y bajo rasante** (S/R y B/R). Con la diferencia de que los que se implanten sobre rasante (S/R), serán provisionales. Igualmente, dichas condiciones deberán establecer determinaciones concretas para la implantación de este uso auxiliar en inmuebles con valores patrimoniales e históricos.

Este planteamiento contribuye a suplir la carencia de este tipo de espacios detectada en el diagnóstico de la Memoria Informativa.

A continuación, se incluye una imagen de la **zonificación** propuesta y de la **infraestructura viaria** correspondientes a este tercer escenario.



Navegador del plano *O-09. Alternativa 3_Usos del suelo*. Fuente: LPA Studio.



Navegador del plano *O-10. Alternativa 3_Red viaria*. Fuente: LPA Studio.

En la tabla añadida a continuación se recogen los usos del suelo y sus superficies, conforme a lo dispuesto en las imágenes anteriores, reflejados también en forma de porcentajes con respecto a la superficie total del ámbito de ordenación.

CUADRO RESUMEN USOS DEL SUELO: ALTERNATIVA 3						
Zonas			Superficie (m^2)		Superficie (% ámbito)	
			Subtotal	Total	Subtotal	Total
USOS LUCRATIVOS	Residencial	Residencial	40.604,10	95.936,96	19,98%	47,20%
		Residencial Plan Especial Ordenación	55.332,86		27,22%	
DOTACIONES, ESPACIOS LIBRES Y ZONA VERDE DE PROTECCIÓN	Deportivo		9.971,31	25.308,40	4,91%	12,45%
	Sanitario		542,83		0,27%	
	Religioso		1.893,63		0,93%	
	Escolar		8.844,32		4,35%	
	Sociocultural / Administrativo		4.056,31		2,00%	
	Zonas Verdes		22.841,50	27.515,82	11,24%	13,54%
	Plazas		4.674,32		2,30%	
	Zona Verde de protección		15.248,76	15.248,76	7,50%	7,50%
SISTEMA VIARIO	Viales	Circulación rodada	27.690,83	39.233,76	13,62%	19,30%
		Aceras	5.721,29		2,81%	
	Paseos peatonales		1.585,37		0,78%	
	Aparcamientos		4.236,27		2,08%	
TOTAL MOGÁN CASCO				203.243,70		100,00%

Tabla resumen de usos del suelo de la alternativa 3. Fuente: LPA Studio.

16.3.3. Ordenanzas

En cuanto al resto del ámbito de esta MM, se conservan y refunden en un único documento las **Ordenanzas** en vigor.

16.4. Análisis de las alternativas de ordenación

Cabe destacar que el objeto y alcance de esta MM, los cuales se concretaron en la Memoria Informativa, sumados a la multitud de invariables de la ordenación definidas en el apartado 15 de esta Memoria Justificativa, así como al estado de consolidación del ámbito, resultan en que las alternativas planteadas sean considerablemente similares entre sí.

Esto significa que básicamente pivotan en torno a la remisión o no a otros instrumentos de planeamiento, así como a la zonificación de este núcleo urbano.

A continuación, se detallan con carácter general las diferencias existentes entre los 3 escenarios de ordenación planteados, terminando con un diagrama síntesis que refleja lo descrito. No obstante, en el siguiente apartado *17. Valoración de las alternativas* de este documento se lleva a cabo un análisis pormenorizado y comparativo de los escenarios propuestos.

- **Remisión a otros instrumentos de ordenación:** las alternativas 1 y 3 remiten a otros instrumentos de planeamiento varias partes del núcleo urbano que, a pesar de encontrarse ejecutadas, no cuentan con ordenación pormenorizada.

  Se procede de tal forma con la zona de PERI, en el caso del primer escenario, así como se remiten el área residencial de PERI, El Tostador y zonas aledañas a la GC-200 a Plan Especial de Ordenación, en el caso de la alternativa 3. Sin embargo, la alternativa 2 no remite a ningún otro instrumento de ordenación.

- **Ordenación estructural:** las alternativas 1 y 3 incluyen determinaciones de ordenación estructural para el posterior desarrollo de la ordenación pormenorizada, en los correspondientes instrumentos de planteamiento a los que se remiten dichos escenarios. Se incorporan a este documento a modo de ficha, formando parte de los Anexos de Ordenación (*A2. Ordenación Estructural*).
- **Ordenación pormenorizada**
  - **Preexistencias ejecutadas y no ejecutadas:** las 3 alternativas reconocen las preexistencias ejecutadas y las no ejecutadas provenientes del planeamiento vigente o de proyectos públicos aprobados, tal y como se concretó en el apartado *15. Invariables de la ordenación* de la presente Memoria Justificativa.

    No obstante, en el caso de la **zona dotacional**, la manera de calificar el aparcamiento existente y la C/ Manuel Suárez Rosales, varía en los 3 escenarios propuestos. Mientras que en la alternativa 1 el aparcamiento y la calle mencionada se mantienen con uso Deportivo (quedando en situación legal de consolidación); en la 2 el aparcamiento ostenta un uso Comunitario: Dotacional y la mencionada calle pasa a formar parte del sistema viario, y en el escenario 3 se califican ambos elementos como sistema viario.

    Por otra parte, en lo que a la mencionada calle se refiere, las alternativas 1 y 2 la reconocen como vial, mientras que la 3 la propone como paseo peatonal.

  - **Usos tolerados:** las 3 alternativas contemplan los usos tolerados, en los distintos grados (total y parcial) ya contemplados en las NN.SS., aunque el escenario 2 los agrupa como se describió en el apartado 16.2.2 de la presente Memoria Justificativa.

  - **Usos auxiliares:** el hecho de que los garajes y aparcamientos sean un uso auxiliar del Residencial es común a las 3 alternativas, aunque estas presentan diferentes condiciones de implantación. Las alternativas 1 y 3 lo permite tanto sobre, como bajo rasante (S/R y B/R); pero en el caso de la tercera, la condición sobre rasante (S/R) tiene un carácter provisional. Por su parte, el escenario 2 solo contempla los garajes y aparcamientos bajo rasante (B/R).

    Dichas condiciones se definirán con mayor precisión en fases posteriores del presente instrumento.

  - **Ordenanzas:** las alternativas 1 y 3, en el ámbito no remitido a otros instrumentos de planeamiento, refunden las Ordenanzas vigentes en un único documento. Por su parte, la primera incluye también la ordenación pormenorizada de la zona de El Tostador.

    Sin embargo, la alternativa 2 contempla la definición de las determinaciones urbanísticas de la totalidad del ámbito de Mogán Casco.

    Para ello, en fases posteriores de este documento se redactarán las Ordenanzas pendientes de definir, las cuales se refundirán con el resto de las Ordenanzas en vigor, en un único instrumento de planeamiento.

- **Mejoras:** la alternativa 2 plantea diversas acciones no contempladas en el resto de los escenarios:
  - **Mejora 1. Estrategia de dinamización del Casco Histórico de Mogán:** la alternativa 2 emplea estratégicamente el uso Turístico para dar lugar a una nueva Zona Comercial Abierta que contribuya a la dinamización económica y turística de Mogán Casco, ubicada en el entorno de la C/San José. Este planteamiento está estrechamente relacionado con la futura peatonalización de dicha calle.
  - **Mejora 2. Incremento de Zonas Libres de Uso Público:** las alternativas 1 y 3 incluyen las Zonas Verdes existentes y previstas en las NN.SS. y sus modificaciones posteriores, a las que se suma el reconocimiento del área ajardinada y paseo peatonal anexo de la C/ La Galletana. Además de lo anterior, el escenario 2 incorpora también con esta calificación otra parcela municipal que se encuentra en la C/ El Mocán, s/n.
  - **Mejora 3. Especial incremento de la superficie de dotaciones públicas:** a pesar de que todas las alternativas aumentan el suelo dotacional con respecto al calificado de tal manera en las NN.SS., la alternativa 2 lo hace de una manera más significativa. Esto se debe a que altera la calificación de varios suelos residenciales ubicados en la parte central del núcleo, los cuales pasan a ostentar el uso Comunitario: Dotacional.
  - **Mejoras 4 y 5. Movilidad sostenible y accesibilidad:** la alternativa 2 incluye la propuesta de peatonalización (una vez ejecutada la variante de la GC-200) de la C/ San José, además de un nuevo paseo peatonal transversal para conectar las calles El Pino y El Mocán. No obstante, estas medidas no las contemplan las alternativas 1 y 3, las cuales se limitan a recoger la realidad preexistente y lo previsto en las NN.SS. y modificaciones posteriores.

En la siguiente página se incorpora un diagrama que refleja gráficamente las diferencias descritas en los puntos anteriores.

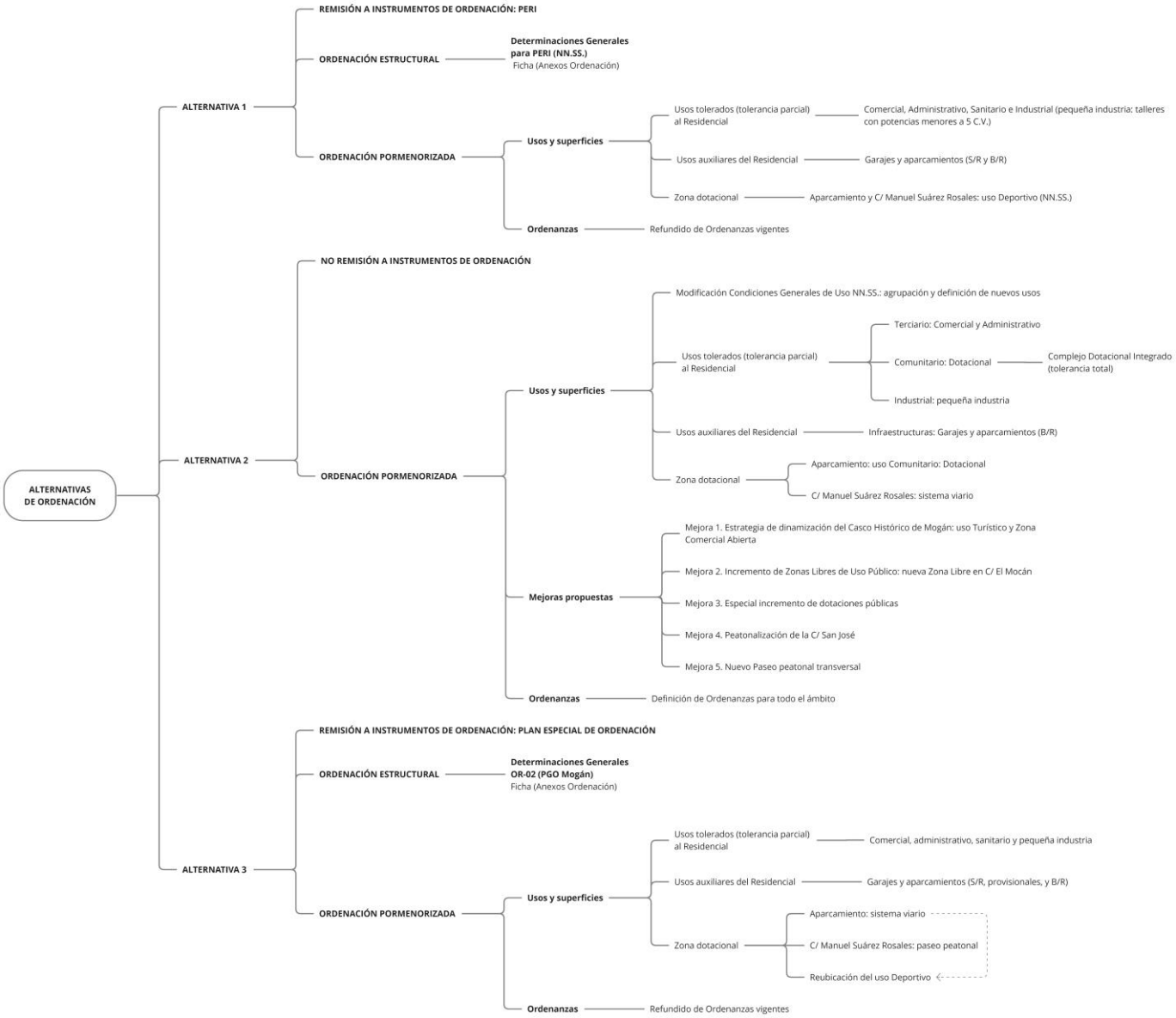


Diagrama síntesis del análisis de las alternativas de ordenación. Fuente: LPA Studio.

17. VALORACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS

En este apartado se procede a valorar comparativamente las alternativas propuestas en función de sus usos, su superficie de espacios libres, equipamientos y dotaciones, así como sus parámetros de ordenación (superficies de suelo y justificación del cumplimiento de estándares) y otras mejoras propuestas.

17.1. Usos

Los usos contemplados en los 3 escenarios de trabajo propuestos se encuentran recogidos previamente en las NN.SS., si bien las alternativas de ordenación incluyen **usos auxiliares** con respecto al Residencial que inicialmente no estaban contemplados.

Para ello, se modifica la definición de dicho uso (ver apartado *15. Invariables de la ordenación*). En este mismo ejercicio se visibiliza el uso **Turístico**, implícito en el Residencial en Suelo Urbano Consolidado (SUCO), en las modalidades y tipologías que corresponda a tenor de la legislación sectorial vigente.

- **Condiciones Generales de Uso:** una de las principales diferencias relativas al régimen de usos es que la **alternativa 2** modifica las Condiciones Generales de Uso, e incluye algunas definiciones nuevas. Actualiza ligeramente las presentes en las NN.SS. en vigor, agrupando los usos de una manera más coherente con la realidad, tal y como se aprecia en la siguiente imagen, sin modificar su caracterización. Incorpora también la definición del grupo Comunitario, del uso Dotacional y del Complejo Dotacional Integrado.

USOS_EQUIVALENCIAS		
Usos NN.SS. Mogán	**Usos MM NN.SS. Mogán Casco (Alternativa 2)**	
Residencial	**Residencial**	
Zonas Verdes	**Comunitario**	Zonas Libres de Uso Público
Plazas		
Zona Verde de protección		Zona Verde de protección
Deportivo		Dotacional
Sanitario		
Religioso		
Escolar		
Sociocultural / Administrativo		
Comercial	**Terciario**	Administrativo
		Comercial
Industrial	**Industrial**	Talleres con potencias menores a 5 CV
	Infraestructuras	Garajes y aparcamientos
Circulación rodada	**Viales**	Circulación rodada
Circulación peatonal (aceras)		Aceras
Paseos peatonales	**Paseos peatonales**	
Aparcamientos	**Aparcamientos**	

Propuesta de organización de los usos en la Alternativa 2. Fuente: LPA Studio.

Por otra parte, en cuanto a los usos tolerados y auxiliares, cabe resaltar las siguientes diferencias:

- **Usos tolerados**

  Las 3 alternativas incorporan como usos tolerados (tolerancia parcial) al Residencial los ya contemplados en las NN.SS., si bien la **alternativa 2** los organiza como se describió anteriormente.

  Por otra parte, la alternativa 2 incorpora también como uso tolerado (tolerancia total) del Comunitario: Dotacional, el Complejo dotacional integrado.

- **Usos auxiliares**

  Como ya se adelantó en apartados anteriores, las 3 alternativas incorporan el uso de garajes y aparcamientos como auxiliar del Residencial, aunque se diferencian en las condiciones de implantación que proponen para esto. Mientras que la alternativa 1 y 3 lo permiten sobre y bajo rasante (S/R y B/R), la 3 lo hace de manera provisional en el caso de la condición sobre rasante (S/R). Por el contrario, la alternativa 2 permite este uso auxiliar solamente bajo rasante (B/R).

Con respecto a dichas condiciones, estas deberán contemplar determinaciones específicas para la implantación de este uso auxiliar en inmuebles con valores patrimoniales e históricos.

Todo ello, para paliar la carencia existente de superficies para tal fin que se ha detectado en el diagnóstico realizado en el *Tomo I. Documentos de Información*.

- **Zonas Libres de Uso Público:** con respecto a las Zonas Verdes y demás espacios libres, se estará a lo dispuesto en la *Ordenanza Municipal Provisional Zonas Libres del municipio*, en vigor, la cual se refundirá con el resto de las Ordenanzas en fases posteriores de este documento.

En la tabla comparativa aportada se pueden apreciar las diferencias existentes entre los 3 escenarios de ordenación propuestos.

VALORACIÓN ALTERNATIVAS: USOS						
Zonas	**Usos comunes NN.SS. Mogán**	**Usos MM Mogán Casco (Alternativa 2)**		**Alternativa 1**	**Alternativa 2**	**Alternativa 3**
				Usos tolerados (tolerancia parcial)		
DOTACIONES, ESPACIOS LIBRES Y ZONA VERDE DE PROTECCIÓN	**Deportivo**	**Comunitario**	Dotacional	-	Complejo Dotacional Integrado *	-
	Sanitario			-		-
	Religioso			-		-
	Escolar			-		-
	Sociocultural / Administrativo			-		-
	Zonas Verdes		Zonas Libres de Uso Público	Conforme a las Ordenanzas Provisionales Municipales Zonas Libres del Municipio		
	Plazas					
	Zona Verde de protección		Zona Verde de protección	-	-	-
SISTEMA VIARIO	**Viales**	**Viales**	Circulación rodada	-	-	-
	Paseos peatonales		Aceras	-	-	-
	Aparcamientos	**Aparcamientos**		-	-	-
USOS LUCRATIVOS	**Residencial**	**Residencial**		Comercial	Terciario: Comercial	Comercial
				Administrativo	Terciario: Administrativo	Administrativo
				Sanitario	Comunitario: Dotacional	Sanitario
				Talleres con potencias menores a 5 C.V.	Industrial: Talleres con potencias menores a 5 C.V.	Talleres con potencias menores a 5 C.V.
				Usos auxiliares		
				Garajes y aparcamientos	Infraestructuras: Garajes y aparcamientos	Garajes y aparcamientos

* Tolerancia total con respecto al uso Comunitario: Dotacional.

Tabla de valoración de las alternativas con respecto a los usos propuestos. Fuente: LPA Studio.

17.2. Espacios libres, equipamientos y dotaciones

A continuación, se incorpora un cuadro comparativo en el que se aprecia cómo varían las superficies de espacios libres, equipamientos y dotaciones entre las **3 alternativas** y con respecto a las **NN.SS. de Mogán**. Se incluyen también los datos correspondientes a la medición actualizada de la ordenación proveniente de dichas NN.SS. y modificaciones posteriores, adaptadas al ámbito de esta MM (ver apartado *4.3. Ámbito de ordenación*, subapartado *4.3.2. Actualización de la medición original* de la Memoria Informativa), con el objetivo de demostrar que no se minoran las superficies de suelo destinadas a dotaciones y espacios libres. Al contrario: en todas las alternativas dicha superficie se incrementa.

Siguiendo lo establecido en las NN.SS., no se computa la superficie de la **Zona Verde de protección**, como ya se ha adelantado en apartados anteriores de esta Memoria Justificativa de la Ordenación, así como en la propia documentación informativa de este instrumento. Motivo por el cual no se incorpora en la tabla comparativa de este apartado.

Tal y como se puede observar en el siguiente cuadro, las 3 propuestas se encuentran equilibradas entre sí, si bien la **alternativa 2** se diferencia de las demás porque aumenta de manera aún más significativa la superficie destinada a **dotaciones**.

Esto demuestra que las alternativas de ordenación presentan escenarios igualmente viables, teniendo en cuenta la contextualización de la presente MM, enfocada hacia la **regeneración y renovación urbana y edificatoria**; a viabilizar mediante **actuaciones sobre el medio urbano**.

VALORACIÓN ALTERNATIVAS: ESPACIOS LIBRES, EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES															
Zonas	Equivalencias usos			NN.SS. Mogán (ámbito MM)		Alternativa 1			Alternativa 2			Alternativa 3		
	Usos NN.SS. Mogán	Usos MM NN.SS. Mogán Casco (Alternativa 2)		Superficie (m^2)	Superficie (% ámbito)	Superficie (m^2)		Superficie (% ámbito)	Superficie (m^2)		Superficio (% ámbito)	Superficie (m^2)		Superficio (% ámbito)
				Subtotal	Total	Subtotal	Total		Subtotal	Total		Subtotal	Total	
DOTACIONES Y ESPACIOS LIBRES	Deportivo	Comunitario	Dotacional	9.162,10	23.398,24	9.331,46	24.668,55	12,14%	27.386,62	27.386,62	13,47%	9.971,31	25.308,40	12,45%
	Sanitario			793,01		542,83						542,83		
	Religioso			1.890,96		1.893,63						1.893,63		
	Escolar			8.483,96		8.844,32						8.844,32		
	Sociocultural / Administrativo			3.068,21		4.056,31						4.056,31		
	Zonas Verdes		Zonas Libres de Uso Público	21.109,86	25.731,21	22.841,50	27.515,82	13,54%	27.875,54	27.875,54	13,72%	22.841,50	27.515,82	13,54%
	Plazas			4.621,35		4.674,32						4.674,32		
TOTAL					49.129,45	24,17%	52.184,37	25,68%		55.262,16	27,19%		52.824,22	25,99%

Tabla de valoración de las alternativas con respecto a la superficie de espacios libres, equipamientos y dotaciones. Fuente: LPA Studio.

17.3. Parámetros de ordenación

17.3.1. Superficies de suelo

Los parámetros de ordenación de la edificación se definen en las **Ordenanzas** ya desarrolladas por las NN.SS. de Mogán, así como en aquellas otras que se han ido redactando paulatinamente para cubrir las demandas del municipio y del Casco de Mogán. Por lo tanto, los parámetros de ordenación que fundamentalmente pueden compararse entre las alternativas en esta fase de **Borrador** son las **superficies del suelo** destinadas a cada uno de los usos propuestos.

Como puede observarse en la tabla comparativa aportada al final de este apartado, todas las alternativas cuentan con los **idénticos usos del suelo**, ya que recogen la situación fáctica del ámbito de ordenación y no incluyen usos no previstos en las NN.SS. y modificaciones posteriores. Del mismo modo, también incorporan las preexistencias no ejecutadas pero previstas en el planeamiento en vigor.

La superficie **residencial** en los escenarios varía principalmente por las distintas opciones de distribución del uso Deportivo (Comunitario: Dotacional en el caso de la alternativa 2), siendo la **alternativa 1** la que cuenta con una mayor superficie residencial.

Por su parte, la **alternativa 2** dispone una superficie destinada a viviendas ligeramente menor que la de la primera opción, pero mayor que la del escenario 3, debido a que plantea un nuevo paso transversal entre las C/ El Pino y El Mocán; pero también califica como residencial parte de la parcela no desarrollada con uso Sociocultural y Administrativo existente, en las cercanías del Archivo Municipal. Por lo que estas actuaciones se compensan entre sí.

Con respecto a las **dotaciones y espacios libres**, las alternativas responden de forma equivalente, dado el cuidado por no revertir su situación con respecto a la ya planteada por las NN.SS. y modificaciones posteriores. Por lo tanto, la diferencia entre ellas radica en las superficies de suelo destinado a dotaciones y espacios libres y sistema viario, debido a la distinta configuración propuesta en la zona dotacional del Complejo Deportivo Valle de Mogán, C.E.O. Mogán, aparcamiento y cementerio, como se describe a continuación.

Sin embargo, dentro de dicho equilibro, la **alternativa 2** incrementa la superficie destinada a dotaciones y Zonas Libres de Uso Público conforme a lo indicado en los apartados 16.2 y 16.4 de esta Memoria Justificativa.

Por otra parte, la **alternativa 3** es la que destina una mayor superficie de suelo al **sistema viario** por regularizar el aparcamiento en superficie y la C/Manuel Suárez Rosales. En el caso de la **alternativa 1**, dicho aparcamiento queda en situación legal de consolidación.

Por último, la **alternativa 3** es la que mayor superficie de **paseos peatonales** propone, al calificar de tal forma la C/ Manuel Suárez Rosales, la cual se plantea como vial en las otras alternativas.

VALORACIÓN ALTERNATIVAS: PARÁMETROS (SUPERFICIES SUELO)												
Zonas	Usos NN.SS. Mogán	Usos MM NN.SS. Mogán (Alternativa 2)		Alternativa 1			Alternativa 2			Alternativa 3		
				Superficie (m^2)		Superficie (% ámbito)	Superficie (m^2)		Superficie (% ámbito)	Superficie (m^2)		Superficie (% ámbito)
				Subtotal	Total		Subtotal	Total		Subtotal	Total	
USOS LUCRATIVOS	Residencial	Residencial		100.687,13	100.687,13	49,54%	97.112,79	97.112,79	47,78%	95.936,96	95.936,96	47,20%
DOTACIONES, ESPACIOS LIBRES Y ZONA VERDE DE PROTECCIÓN	Deportivo	Comunitario	Dotacional	9.331,46	52.184,37	25,68%	27.386,62	55.262,16	27,19%	9.971,31	52.824,22	25,99%
	Sanitario			542,83						542,83		
	Religioso			1.893,63						1.893,63		
	Escolar			8.844,32						8.844,32		
	Sociocultural / Administrativo			4.056,31						4.056,31		
	Zonas Verdes		Zonas Libres de Uso Público	22.841,50			27.875,54			22.841,50		
	Plazas			4.674,32						4.674,32		
	Zona Verde de protección		Zona Verde de protección	15.248,76	15.248,76	7,50%	15.248,76	15.248,76	7,50%	15.248,76	15.248,76	7,50%
SISTEMA VIARIO	Circulación rodada	Viales	Circulación rodada	27.493,42	35.123,44	17,28%	27.934,29	35.619,99	17,53%	27.690,83	39.233,76	19,30%
	Circulación peatonal (aceras)		Aceras	5.721,29			5.721,29			5.721,29		
	Paseos peatonales	Paseos peatonales		1.343,26			1.398,94			1.585,37		
	Aparcamientos	Aparcamientos		565,47			565,47			4.236,27		
TOTAL MOGÁN CASCO					203.243,70	100,00%		203.243,70	100,00%		203.243,70	100,00%

Tabla de valoración de las alternativas con respecto a la superficie destinada a los usos propuestos. Fuente: LPA Studio.

17.3.2. Ordenanzas

Tal y como se ha concretado previamente en el apartado *13.1. Criterios y condicionantes de la ordenación* de la presente Memoria Justificativa, todas las alternativas incluyen el **refundido y actualización** de dichas Ordenanzas en fases posteriores de esta MM.

Como ya se adelantó en apartados anteriores de la presente Memoria Justificativa, las **alternativas 1 y 3** remiten parte del ámbito de ordenación a otros instrumentos. Estos últimos serán los encargados de definir la ordenación pormenorizada, y, en consecuencia, las Ordenanzas correspondientes.

En estos escenarios 1 y 3, en el ámbito no remitido a otros instrumentos de planeamiento, se refunden las Ordenanzas vigentes en un único documento. En caso del escenario 1, se sumaría también la ordenación pormenorizada de la zona de El Tostador, no incluida en el área remitida PERI, que no cuenta actualmente con Ordenanzas.

Sin embargo, la **alternativa 2** contempla la definición de las determinaciones urbanísticas de la totalidad del ámbito de Mogán Casco.

17.3.3. Justificación del cumplimiento de estándares

- **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**

  En las NN.SS. de Mogán se establece la reserva de dotaciones necesaria para el Casco, concretada tal y como se muestra en la imagen de la siguiente página, extraída de dicho instrumento de ordenación. Específicamente, del *Capítulo VIII. Determinaciones del Suelo Urbano*, punto *VIII.4.2. Equipamiento comunitario*.

  Como puede comprobarse, se determina el **déficit** existente entre las reservas establecidas por el Reglamento de Planeamiento y las superficies de dotaciones contempladas en las NN.SS.

  Se justifica equilibrar dicho déficit con cargo a los **Polígonos 4 y 5 SAU**, todavía no desarrollados, teniendo en cuenta que una vez se ejecuten se integrarán en el resto de la trama urbana de Mogán Casco.

  Por otra parte, como ya se concretó en la Memoria Informativa, la **Zona Verde de protección no se computó** en las NN.SS. como suelo de reserva de espacios libres y dotaciones.

MOGAN (Casco)

Usos del suelo y superficies delimitadas.

Residencial = 99.690 m2.

Espacios libres = 21.370 m2.

Zona verde de protección = 18.776 m2.

Escolar = 9.125 m2.

Deportivo = 9.930 m2

Social = 3.380 m2. 13.310 m2.

Dotaciones mínimas convenientes para el suelo urbano saturado.

De acuerdo con las ordenanzas de las distintas zonas delimitadas en el suelo residencial, incluyendo la sujeta a Plan Especial de Reforma Interior, obtenemos para la saturación del núcleo 1.400 viviendas (5.600 habitantes), y en base a los módulos mínimos establecidos en el art. 10 del Anexo del Reglamento dé Planeamiento, la reserva de dotaciones respondería:

Espacios libres de dominio y uso público	29.400 m2.
Centros docentes	16.800 m2.
Servicios de interés público y social	23.800 m2.

Cuadro comparativo

DOTACIONES (m2)	ANEXO R. PLANEAMIENTO	DOTACIÓN REAL	DIFERENCIA
Espacios libres de dominio y uso público	29.400	21.370	-8.030
Centros docentes	16.800	9.125	-7.675
Servicios de interés público y social	23.800	13.310	-10.490

Propuesta de actuaciones.

Considerando las dotaciones previstas en la zona objeto de P.E.R.I. observamos unos déficit inferiores al 25% de lo exigido por el Reglamento de Planeamiento para el suelo urbano saturado.

La propuesta para equilibrar tal déficit de dotaciones, se hará con cargo a los polígonos 4 y 5 de S.A.U., a cuyo objeto la previsión de dotaciones en los mismo se hará considerando "conjunto entre 1.000 y 2.000 viviendas (Art. 10 del Anexo del Reglamento de Planeamiento)" toda vez que al desarrollarse ambos polígonos se integraran en el suelo urbano, capitalidad del Municipio, cuyo conjunto se sitúa en ese intervalo.

Imagen del texto de las NN.SS. de Mogán.

Por otra parte, cabe destacar que la **"Ordenanza X"** redactada para viabilizar la ejecución del necesario edificio de aparcamientos y oficinas de la Avenida de La Constitución cambia el uso de la parcela en la que se emplaza dicha edificación. De esta forma, se modifica su uso de Educativo a Equipamientos y/o Dotaciones municipales, equivalente al uso Sociocultural/Administrativo de las NN.SS.

Este hecho, a pesar de que minora la superficie dedica al uso Educativo, no supone un inconveniente en el desarrollo de la actividad lectiva en el Casco de Mogán, ya que las instalaciones existentes responden adecuadamente a las demandas del municipio y de su población.

Pese a todo lo anterior, cabe destacar que todas las alternativas (y especialmente la segunda) **incrementan** la superficie destinada a **dotaciones públicas** para responder al objetivo particular incluido en el informe técnico municipal de fecha 14/03/2023 (ver apartado *2.1. Antecedentes administrativos* de la Memoria Informativa).

- **Ley 4/0217, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias**

  El ***Artículo 138. Estándares en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable*** de esta Ley establece las reservas necesarias de suelo destinado a espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos para los suelos con la clase y categoría mencionadas en el título de dicho articulado.

  Por lo tanto, la justificación del cumplimiento de estos estándares no es aplicable al Suelo Urbano Consolidado (SUCO), por lo que no ha lugar llevarla a cabo en esta MM.

17.4. Otras mejoras

Además de lo expuesto anteriormente, la **alternativa 2** plantea también varias mejoras relativas a la dinamización del Casco, la superficie destinada a Zonas Libres de Uso Público y a la movilidad sostenible y accesibilidad del núcleo. Se resumen en los siguientes puntos:

- **Mejora 1. Estrategia de dinamización del Casco Histórico de Mogán:** se propone emplear estratégicamente el uso Turístico (asociado al Residencial) para dar lugar a una nueva Zona Comercial Abierta que contribuya a la dinamización económica y turística de Mogán Casco. La cual se ubica en el entorno de la C/San José.

lpastudio.net

Este planteamiento está estrechamente relacionado con la futura peatonalización de dicha calle (Mejora 3).

- **Mejora 2. Incremento de Zonas Libres de Uso Público:** el escenario 2 incorpora con la mencionada calificación una otra parcela municipal que se encuentra en la C/ El Mocán, s/n. Incrementando de esta forma el cómputo total de este uso.
- **Mejora 3. Especial incremento de la superficie de dotaciones públicas:** tal y como se ha adelantado en apartados anteriores de esta Memoria Justificativa, la alternativa 2 incrementa significativamente la mencionada superficie. Esto se debe a que se recalifican varios suelos residenciales sin ejecutar, que pasan a ostentar el uso Comunitario: Dotacional.
- **Mejoras 4 y 5. Movilidad sostenible y accesibilidad:** se incluye la propuesta de peatonalización (una vez ejecutada la variante de la GC-200) de la C/ San José (Mejora 3). Esto se debe a que la circunvalación al Casco liberará de tráfico en gran medida a este núcleo urbano, lo cual supone una oportunidad para replantear en la medida de lo posible el sistema viario existente, favoreciendo la movilidad peatonal y mejorando la accesibilidad universal y cognitiva en el pueblo. También plantea un nuevo paseo peatonal transversal para conectar las calles El Pino y El Mocán (Mejora 4), contribuyendo a la mejora de la conectividad en la parte alta del pueblo.

18. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 61 DEL RPC EN CUANTO A CONTENIDOS MÍNIMOS DE LA MEMORIA JUSTIFICATIVA

El **artículo 61** del RPC establece el contenido referente a las razones, criterios, objetivos o principios que explican las soluciones de ordenación propuestas, y que debe incluirse en la Memoria Justificativa de la Ordenación.

La presente Memoria, de acuerdo con el alcance de un instrumento de desarrollo como la presente MM, contiene los aspectos señalados en el citado artículo 61, tal y como se puede comprobar en los siguientes apartados.

18.1. Justificación general del nuevo planeamiento, con diferenciación de la ordenación estructural y pormenorizada

Este aspecto se encuentra justificado en el apartado *5. Justificación de la ordenación de la MM*, así como en los puntos *13.1. Criterios y condicionantes de la ordenación, 15.1. Clase y categoría del suelo* y en el *16. Alternativas de ordenación* de la presente Memoria Justificativa.

18.2. Criterios, objetivos o principios que rigen la ordenación en sus diversas partes

Este aspecto se encuentra justificado en el *Capítulo 3. Objetivos, criterios y principios de la ordenación*, ya que en dicha parte se definen los objetivos generales y particulares de la planificación, así como las oportunidades detectadas y principios que rigen la presente MM.

18.3. Examen de las diferentes alternativas de ordenación existentes y justificación del modelo elegido

En el apartado *16. Alternativas de ordenación* se procede a describir cada uno de los escenarios propuestos, mientras que en el apartado *17. Valoración de las alternativas* se procede a examinarlas de forma comparativa.

No obstante, en la **fase de Borrador** en la que se encuentra esta MM no procede la definición de un modelo de ordenación, ya que se abarca la posibilidad de que este resulte en una combinación de todas o varias de las alternativas planteadas.

18.4. Justificación de la clasificación, categorización y subcategorización del suelo

La clase y categoría del suelo, aspecto común a todas las alternativas de ordenación, se describe y justifica en los apartados *13.1. Criterios y condicionantes de la ordenación* y *15.1. Clase y categoría del suelo* de la presente Memoria Justificativa.

18.5. Justificación de las zonas de expansión o crecimiento

Tal y como se concretó en el apartado *13.1. Criterios y condicionantes de la ordenación* de la presente Memoria Justificativa, la justificación de la redelimitación del ámbito territorial del Suelo Urbano de Mogán Casco se incluye en el apartado *4.3. Ámbito de ordenación* de la Memoria Informativa, del *Tomo I. Documentos de Información*.

De manera resumida, la actualización de dicho ámbito responde a las siguientes cuestiones:

- Incorporación de nuevos suelos (zona de El Tostador).
- La adaptación a las delimitaciones territoriales de la Modificación Puntual de las NN.SS. para la ampliación del cementerio y zona escolar y la MM de la C/ Drago.
- Adaptación a la delimitación del Suelo Urbano incluida en el PGO de Mogán (Aprobación Inicial) en la parte que linda con el barranco de Mogán.

Dicha actualización del límite de dicho suelo resulta en una superficie total de **203.243,70 m²**. Esto se traduce en un incremento total de **2.089,13 m²**, equivalentes a un **1,038%** con respecto a la superficie del ámbito correspondiente a la Modificación Puntual para ampliación del cementerio y zona escolar, la cual asciende a **201.154,57 m²** (superficie medida con herramientas digitales actuales de gran precisión).

18.6. Justificación de los usos globales del territorio

Los usos globales contemplados en la presente MM recogen la situación fáctica del suelo, y se corresponden con los definidos previamente en las NN.SS. municipales.

No obstante, las alternativas incluyen varios usos tolerados con respecto del Residencial y del Comunitario: Dotacional (este último, únicamente en la alternativa 2), conforme a lo descrito en los apartados *16. Alternativas de ordenación* y *17. Valoración de las alternativas* de esta Memoria Justificativa.

lpastudio.net

18.7. Justificación de las edificaciones, construcciones que deben desaparecer

En el apartado *15.2.1. Preexistencias ejecutadas y no ejecutadas* se especifica la necesaria demolición de dos viviendas situadas en la C/ San Antonio de Padua, cuestión sobrevenida que se presenta de forma común en todas las alternativas propuestas.

Cabe destacar que esto se lleva a cabo conforme lo dispuesto en el proyecto público correspondiente, recogido en el apartado *25.5. Proyectos públicos: síntesis* de la Memoria Informativa, del *Tomo I. Documentos de Información*.

19. GESTIÓN Y EJECUCIÓN

Considerando la fase en la que se encuentra la MM, donde aún no está definido el modelo de ordenación a implantar, la gestión y ejecución de la ordenación propuesta varía en función de la alternativa planteada, definiéndose con carácter definitivo en la siguiente fase, en la que este aspecto se regulará en el documento normativo.

Todo el ámbito territorial de la MM se clasifica como suelo urbano, y se categoriza como suelo urbano consolidado por la urbanización – SUCO–.

Respecto al planeamiento de desarrollo, dependiendo de las alternativas de ordenación, existe la remisión de determinada parte del ámbito a PERI y de otra parte del SUCO a Plan Especial de Ordenación (alternativas 1 y 3, respectivamente).

Por otra parte, en la alternativa 2 las dos bolsas de suelo residencial que se califican con uso Comunitario: Dotacional, se obtendrán por medio de expropiaciones urbanísticas.

Atendiendo a lo expuesto, se establecen las siguientes determinaciones respecto a la gestión:

19.1. Suelo Urbano Consolidado – SUCO –

Las personas propietarias de los suelos urbanos consolidados – SUCOS - deberán costear y en su en su caso, ejecutar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solar, incluyendo, cuando proceda, la cesión gratuita de los terrenos destinados a viario que sean imprescindibles para el acceso y la instalación de los servicios públicos necesarios a los que deba conectarse para adquirir la condición de solar, tal y como dispone el artículo 56.1 b) de la LSENPC.

19.1.1. Ejecución de actuaciones urbanísticas en Suelo Urbano Consolidado

En el suelo urbano consolidado, el desarrollo de la actividad de ejecución se llevará a cabo mediante las actuaciones urbanísticas específicas que resulten necesarias para completar la urbanización de los terrenos o para la ejecución de los sistemas generales y locales; así como mediante actuaciones sobre el medio urbano en el caso de que se lleven a cabo medidas concretas de regeneración y renovación urbana y edificatoria.

La ejecución de obras públicas ordinarias cuando no se incluyan en sectores, ámbitos o unidades de actuación, se llevará a cabo mediante actuaciones urbanísticas aisladas. El suelo preciso para dotaciones se obtendrá por cesión en virtud de convenio urbanístico o por expropiación, salvo que

se trate de cesión gratuita de los terrenos destinados a viario que sean imprescindibles para el acceso y la instalación de los servicios públicos necesarios a los que deba conectarse para adquirir la condición de solar.

Cuando las obras públicas sean de urbanización, la administración pública actuante podrá imponer contribuciones especiales a los titulares de suelo beneficiados especialmente por aquellas.

19.2. Ejecución de los Sistemas Generales

El desarrollo de los Sistemas Generales se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias.

El suelo destinado a sistemas generales se obtendrá mediante expropiación u ocupación directa, salvo que esté incluido en ámbitos de suelo urbano no consolidado por la urbanización.

Cuando los terrenos destinados a sistemas generales estén incluidos o adscritos, en su caso, a un ámbito de suelo urbano no consolidado, se aplicará, para la obtención del suelo, el sistema de ejecución que se haya establecido en cada caso.

19.3. Plazos máximos para la gestión y ejecución del planeamiento

- Para la presentación del PERI/Plan Especial cuatro años contados a partir de la entrada en vigor de la presente MM.
- Para presentar a trámite la iniciativa para el establecimiento del sistema concreto de ejecución pública por COOPERACIÓN, con la documentación y los instrumentos de gestión y ejecución que se requieran, el plazo será de cuatro años contados desde la entrada en vigor de la MM o del planeamiento que desarrollen los ámbitos remitidos a PERI y Plan Especial.
- Para el cumplimiento efectivo de los deberes de cesión y distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, el plazo será de dos años contados desde inicio del procedimiento del sistema de cooperación.
- Para la realización material y completa de las obras de urbanización precisas según lo dispuesto en el planeamiento, el plazo será de dos años desde el inicio de las obras que deberán comenzar en el plazo de un año desde la aprobación del proyecto de urbanización, si se produce al tiempo del proyecto equidistributivo o un año desde la aprobación de este.
- Para solicitar la licencia de edificación en actuaciones de nueva urbanización: dos años desde la recepción de las obras de urbanización.
- Para solicitar licencia de edificación en parcelas de suelo urbano consolidado, el plazo será de dos años desde la entrada en vigor de la MM, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 262 de la LSENPC referido a la sustitución de propietarios.
- Para iniciar las obras de edificación el plazo será de cuatro años desde la fecha de concesión de la licencia; cuando la resolución del otorgamiento de la misma no establezca un plazo máximo.
- Para concluir las obras de edificación el plazo será de cuatro años desde el comienzo de las obras; cuando la resolución del otorgamiento de la misma no establezca un plazo máximo.

lpastudio.net

19.4. Incumplimiento de los plazos máximos de ejecución y efectos

1. El transcurso de los plazos máximos que se determinan en el artículo anterior o, en su caso, los que se establecen como condiciones particulares en esta MM, legitima a la administración pública actuante para declarar formalmente el incumplimiento de los deberes y obligaciones urbanísticas e iniciar el procedimiento legalmente establecido a fin de culminar la ejecución.
2. En los supuestos de incumplimiento de los plazos máximos determinados por el planeamiento o, en su caso, los señalados anteriormente, las actuaciones urbanísticas podrán iniciarse o proseguirse hasta tanto se notifique al adjudicatario de la actividad de gestión y ejecución y a las personas afectadas, la resolución para la declaración expresa de tal incumplimiento, que agotará la vía administrativa, sin perjuicio de la regulación sobre infracciones y sanciones contenida en la LSENPC.
3. El incumplimiento de los plazos máximos establecidos por el planeamiento para la actividad de gestión y ejecución en un ámbito para el que se haya establecido el sistema de cooperación habilitará a los propietarios a solicitar el cambio a un sistema de ejecución privada, de acuerdo al procedimiento establecido reglamentariamente.
4. El incumplimiento de los plazos máximos establecidos en el artículo anterior para solicitar licencia de edificación tendrá los efectos que se deriven de la declaración del incumplimiento, con aplicación en su caso de la ejecución forzosa de la edificación por sustitución del propietario. Cuando tal incumplimiento se declare con respecto a la solicitud de licencia para edificar solares o parcelas, además de los efectos que se deriven de la declaración del incumplimiento, se iniciará el procedimiento de ejecución forzosa de la edificación por sustitución del propietario mediante concurso público convocado al efecto, conforme a lo dispuesto en el artículo 262 y siguientes de la LSENPC.