

# MODIFICACIÓN MENOR NN.SS. LA VISTILLA

---

## TOMO I DOCUMENTOS DE INFORMACIÓN

01. DATOS PREVIOS
  02. MEMORIA INFORMATIVA
  03. PLANOS DE INFORMACIÓN
  04. ANEXOS DE INFORMACIÓN
-

**TOMO I. DOCUMENTOS DE INFORMACIÓN**

# **I.01. DATOS PREVIOS**

---

## **ÍNDICE**

<b>1. PROMOTOR Y EQUIPO REDACTOR</b>	<b>3</b>
<b>2. NATURALEZA Y ALCANCE DEL ENCARGO</b>	<b>4</b>
<b>3. LOCALIZACIÓN Y SITUACIÓN</b>	<b>4</b>
<b>4. PRINCIPIOS Y METODOLOGÍA DE TRABAJO</b>	<b>5</b>
4.1. Metodología	6
<b>5. ORGANIZACIÓN DEL DOCUMENTO</b>	<b>9</b>

## 1. PROMOTOR Y EQUIPO REDACTOR

- **Promotor:** Ilustre Ayuntamiento de Mogán, a través del Negociado de Planeamiento del Servicio de Urbanismo, con CIF P-3501300-B y domicilio en Avenida de la Constitución, nº4, 35140, Mogán, Las Palmas.

La coordinación municipal durante la redacción de estos documentos la ha llevado el personal adscrito al departamento anteriormente mencionado.

- **Equipo redactor:** LPA Studio ([www.lpastudio.net](http://www.lpastudio.net)), con CIF B-35701937 (nº colegiada COAGC: 10.407) y domicilio en C/ Ingeniero José Bosch y Sintés, nº 6, 1º; 35003, Las Palmas de Gran Canaria, Las Palmas.
  - **Dirección:**
    - **Juan Palop-Casado:** arquitecto urbanista (nº colegiado COAGC: 1.640). Asesor certificador BREEAM ES Urbanismo.
    - **Carolina Ramírez Morales:** abogada urbanista (nº colegiada: 2.307) (URBANFIX, S.L.).
  - **Project Manager:** Helia Suárez Darias, arquitecta urbanista. BREEAM Asociado.
  - **Equipo de proyecto:**
    - **Planificación:** LPA Studio (coordinación: Helia Suárez Darias, arquitecta urbanista. BREEAM Asociado).
    - **Medioambiente:** LPA Studio.
    - **Diseño Urbano y Paisajismo:** LPA Studio.
    - **CAD-BIM:** LPA Studio.
    - **Diseño Gráfico:** LPA Studio.
  - **Colaboradores:**
    - **Asesoría Jurídica:** Carolina Ramírez Morales (URBANFIX, S.L.), abogada (nº colegiada: 2.307) / Luis Castellano Verdugo (URBANFIX, S.L.), abogado.
    - **Documentación Ambiental:** Lisandra Henríquez Ramos (URBANFIX, S.L.), geógrafa (nº colegiada: 3.214).
    - **Asesoría Económica y Financiera:** Francisco Diego Santana Román (ITALROMAN, S.L.), economista (nº colegiado: 529).
  - **Contacto:** [info@lpastudio.net](mailto:info@lpastudio.net) / + 34 928 323 054.

## 2. NATURALEZA Y ALCANCE DEL ENCARGO

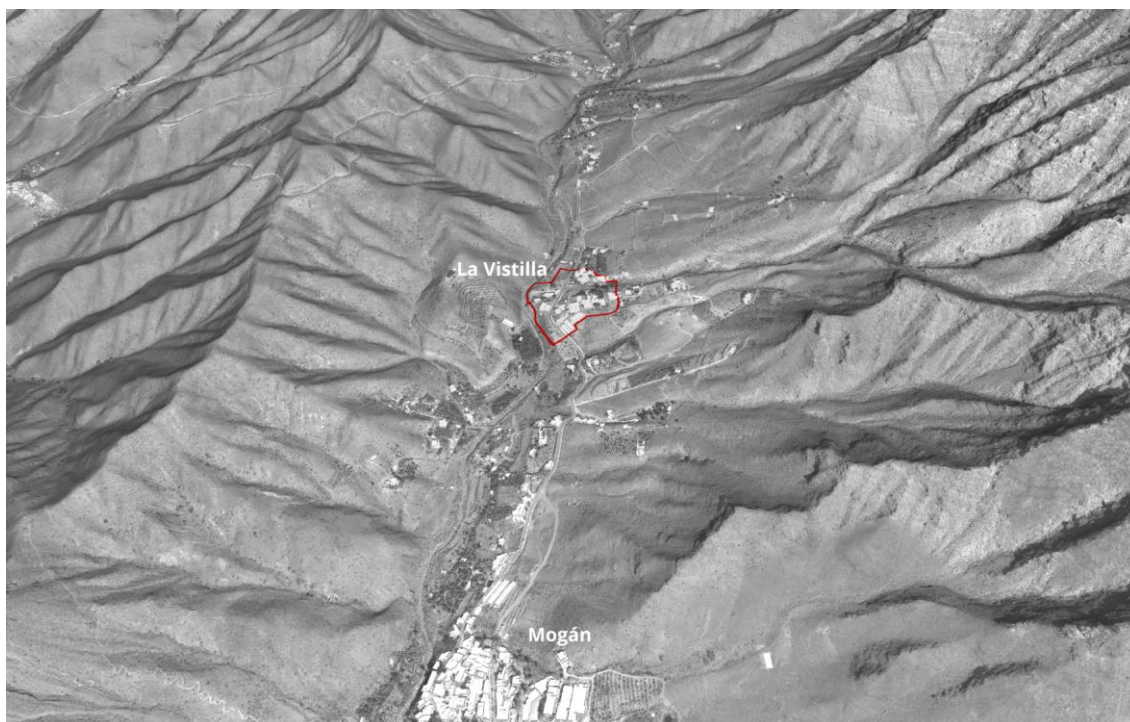
Este proyecto se enmarca en la prestación del servicio para *“la redacción de los documentos técnicos justificativos comprensivos en la modificación menor N.N.S.S. y correspondiente evaluación ambiental estratégica simplificada para el establecimiento de las condiciones urbanísticas que vengan a posibilitar la materialización de la modificación de las Normas Subsidiarias en el ámbito de La Vistilla.”*

La documentación técnica correspondiente a la fase de **Aprobación Inicial** del presente instrumento de ordenación ha sido redactada siguiendo en todo momento las indicaciones expresas del Ilustre Ayuntamiento de Mogán.

## 3. LOCALIZACIÓN Y SITUACIÓN

- **Localización:** el núcleo de La Vistilla se ubica en el Término Municipal de Mogán, en el sur de la isla de Gran Canaria (Islas Canarias), España.
- **Situación:** asentamiento encajado en el barranco de Mogán, conformando un entorno urbano de pequeña escala y de carácter eminentemente residencial, situado a aproximadamente 1 km de Mogán Casco, capital municipal.

Una de las características de este lugar es su buen clima a lo largo de todo el año, debido a su ubicación geográfica en el sur subtropical. Esto hace posible mantener una temperatura media al año de 24°C, y sol prácticamente los 365 días del año. Por este motivo, Mogán es un municipio del sur de Gran Canaria con grandes activos turísticos, especialmente en su litoral.



Ubicación de La Vistilla en su contexto natural. Fuente: LPA Studio.



Ubicación de La Vistilla con respecto a Mogán Casco. Fuente: LPA Studio.

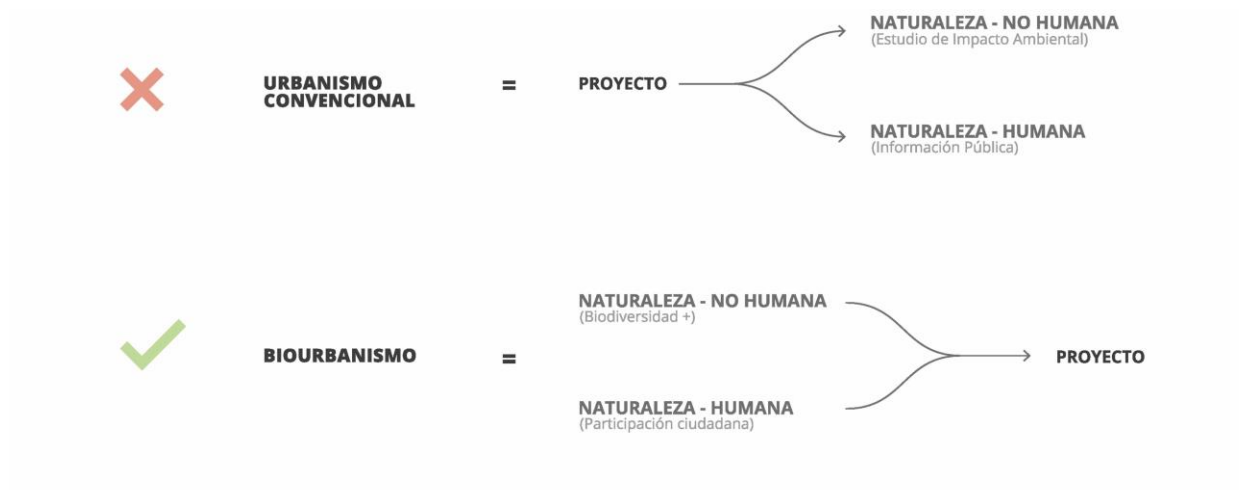
#### 4. PRINCIPIOS Y METODOLOGÍA DE TRABAJO

LPA Studio desarrolla todos sus proyectos con una metodología de trabajo propia, basada en principios **ecosistémicos**, **biocéntricos** y **regenerativos**, adaptados a las singularidades sociales y medioambientales de los climas áridos y semiáridos (el subtrópico). En concreto de Canarias, y en este caso, de Gran Canaria y de Mogán. Esta metodología de trabajo se resume en el motor de la oficina: *Biourbanismo para la parte soleada del planeta*.

El denominado biourbanismo entiende los sistemas urbanos como sistemas complejos y animados (vivos), donde convergen e interactúan sistemas legales, infraestructurales, medioambientales, metabólicos, sociales, etc., y donde el principal objetivo del urbanismo es encajar las iniciativas humanas en los sistemas sociales y medioambientales sin comprometer su equilibrio y dinámica evolutiva.

En este contexto metodológico lo **“regenerativo”** surge como alternativa a la denominada **“sostenibilidad”**, introduciendo una nueva ambición que aspira no solo a no dañar los equilibrios y dinámicas existentes, sino a restaurar y potenciar los sistemas sociales y medioambientales en los que opera el proyecto.

El objetivo de las metodologías ligadas al denominado biourbanismo es la de aprovechar la **oportunidad** que ofrece cada proyecto para no solo responder a una iniciativa humana, sino la de producir nuevas condiciones para la vida social y medioambiental de la comunidad y lugar donde se desarrolla el proyecto.



Contraposición entre el urbanismo y el biourbanismo. Fuente: LPA Studio.

#### 4.1. Metodología

La metodología de trabajo informa directamente la estructura y contenidos de este documento.

- **Objetivos:** la primera parte consiste en definir los objetivos del proyecto. Incluye aspectos relacionados con el carácter regenerativo del proyecto. Por lo tanto, la definición de los objetivos expande las necesidades a aspectos medioambientales y sociales que definen la vida de un lugar. Incorpora, entre otros, asuntos relacionados con los metabolismos existentes (agua, energía y materiales), aspectos relacionados con la identidad y paisaje, la inclusión de las distintas necesidades de los potenciales usuarios (locales, visitantes, mayores, jóvenes, hombres y mujeres...), etc.

La definición de los objetivos del proyecto está condicionada por las necesidades funcionales, pero también por un marco de principios bio-céntricos que informa todo el proyecto y su ambición regenerativa.

Los objetivos del proyecto van cambiando conforme se desarrolla la metodología de trabajo y permiten descubrir oportunidades y nuevas posibilidades.

- **Diagnóstico y Estrategias:** los proyectos operan en contextos reales compuestos por sistemas cuyas dinámicas y límites son analizadas en el marco de los objetivos definidos previamente. Para el pensamiento complejo hay tantos contextos como objetivos existan. El análisis y el diagnóstico nunca son neutros. Esta fase del proyecto incluye una **matriz de análisis** compuesta por diez sistemas con sus correspondientes dinámicas e infraestructuras, las cuales son:
  - Medioambiente y Clima.
  - Paisaje e Identidad.
  - Ecología y Suelo.
  - Movilidad y Accesibilidad.
  - Metabolismo e Infraestructuras (agua, energía, residuos).
  - Normativa y Marco Legal.

- Usos y Actividades.
- Sociedad y Bienestar.
- Economía y Viabilidad.
- Estado del Arte y Buenas Prácticas.

La fase de análisis y diagnóstico concluye con una serie de **estrategias de intervención** en este sistema de sistemas que denominamos la **Matriz de Contexto**. Los proyectos proponen, por lo tanto, varias estrategias de intervención que aplican a distintos sistemas en los que nunca faltan estrategias de regeneración en los sociales, culturales y ecológicos.

La fase de análisis se desarrolla con distintos formatos de trabajo que incluyen la revisión de documentación, modelización digital, trabajos de campo y procesos más o menos formales y extensos de consulta y participación ciudadana.

- **Propuesta de Ordenación y Diseño:** las estrategias se formalizan en la propuesta de ordenación y de diseño, en su caso. La propuesta puede incluir distintas escalas, desde lo urbano a la del propio ámbito de intervención. En el caso de este documento, se concentra en el ámbito territorial de la presente Modificación Menor (en adelante, MM) de las NN.SS. de Mogán.

Las propuestas se explican en varias dimensiones, que incluyen lo espacial y funcional, las dinámicas del metabolismo que proponen, la aportación de biodiversidad positiva, la accesibilidad y movilidad, las soluciones bioclimáticas y saludables, la solución paisajística y finalmente la solución constructiva, en el instrumento en el que esto proceda.

- **Viabilidad y Sostenibilidad:** este bloque de trabajo, aunque es el último en la descripción lineal de esta metodología, se activa mediante un proceso cíclico en feedback desde las fases iniciales del proyecto.

En el caso de los instrumentos de ordenación, incluye una parte de viabilidad **legal** donde se expone el cumplimiento de la normativa existente y aquellas recomendaciones que hagan algunas directrices y buenas prácticas internacionales.

Abarca también una parte **económica** donde se incorpora la documentación correspondiente definida en la legislación aplicable.

Con respecto a la viabilidad **medioambiental**, en el caso de los instrumentos de ordenación, se llevará a cabo la Evaluación Ambiental Estratégica correspondiente, de nuevo según la legislación vigente.

En otro tipo de proyectos, independientemente de que se apueste por una certificación de sostenibilidad medioambiental, se incluye desde el principio de su redacción una **Estrategia de Sostenibilidad y Resiliencia** con sus correspondientes indicadores. Abarca aspectos relacionados con la participación ciudadana, la movilidad, la ecología y biodiversidad, las emisiones de CO<sub>2</sub> y ciclo de vida, la circularidad del metabolismo (pluviales, abasto residuos, etc.), la eficiencia energética, la economía social, la identidad y el paisaje, entre otros.

En el caso de los instrumentos de ejecución material, este bloque concluye con el **Plan de Desarrollo**. Se añade una descripción de cómo se debe desarrollar el proyecto, las fases pendientes, los hitos (permisos, licencias, etc.), los proyectos a desarrollar y el perfil de los equipos necesarios.

- **Fase de un proyecto:** la metodología de trabajo se desarrolla de forma **cíclica y sistémica**, evitando procesos lineales, parciales y reduccionistas. El proceso de trabajo incluye reflexiones y propuestas en las cuatro dimensiones que se desarrollan de forma sincrónica.

Por lo tanto, cada fase de tramitación de un instrumento de ordenación incluye la totalidad de los bloques que contempla la metodología. Cada fase revisa, confirma, amplía y define de forma progresiva todas las dimensiones, evitando así contradicciones a lo largo del proceso de definición de dicho instrumento.

La organización del documento deja ver esta forma de trabajo y sus principios. Se ha estimado oportuno exponerlos de forma abreviada, ya que utiliza términos, contenidos y estructuras que pueden resultar extraños en el marco de los procesos de trabajo convencionales.

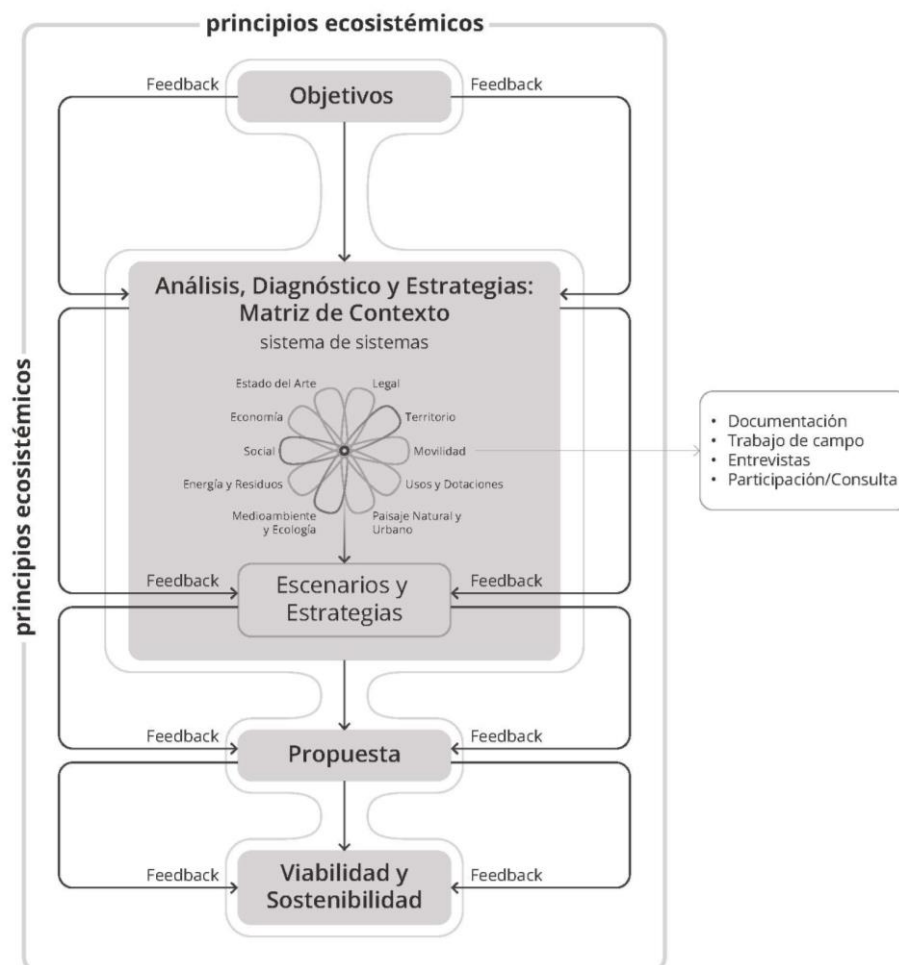


Diagrama explicativo de la metodología de trabajo del equipo redactor. Fuente: LPA Studio.



## 5. ORGANIZACIÓN DEL DOCUMENTO

Los documentos técnicos justificativos comprensivos de la MM de las NN.SS. en La Vistilla, constan de dos tomos diferenciados en esta fase de **Aprobación Inicial**, siguiendo las determinaciones de la legislación vigente. Se organizan de la siguiente manera:

### Tomo I. Documentos de Información

- **I.01. Datos Previos.**
- **I.02. Memoria Informativa.**
- **I.03. Planos de Información.**
- **I.04. Anexos de Información.**
  - A1. Análisis de Integración Paisajística.
  - A2. Álbum de Fotos.
  - A3. Estructura de la Propiedad.

### Tomo II. Documentos de Ordenación

- **II.01. Memoria Justificativa de la Ordenación.**
- **II.02. Planos de Ordenación.**
- **II.03. Normativa.**
- **II.04. Documentación Económica.**
- **II.05. Anexos de Ordenación.**
  - A1. Síntesis de la Ordenación.
  - A2. Informe de Impacto de Género.
  - A3. Integración Paisajística del Modelo de Ordenación.
  - A4. Resumen Ejecutivo.

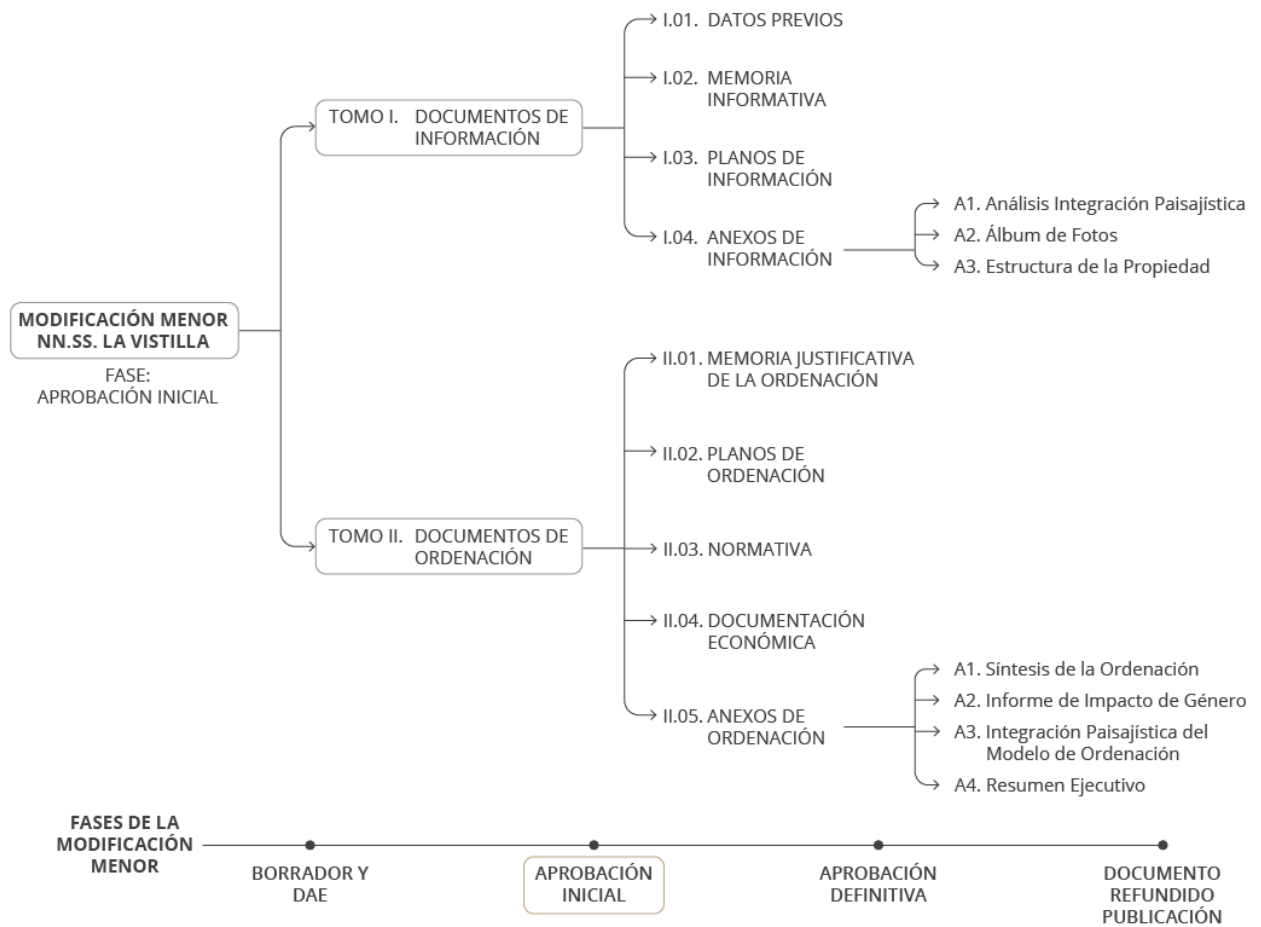


Diagrama de organización de los documentos técnicos. Fuente: LPA Studio.