

MODIFICACIÓN MENOR NN.SS. MOGÁN CASCO

TOMO II DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN

01. MEMORIA JUSTIFICATIVA
 02. PLANOS DE ORDENACIÓN
 03. NORMATIVA
 04. DOCUMENTACIÓN ECONÓMICA
 05. ANEXOS DE ORDENACIÓN
-



Ayuntamiento
de **Mogán**

TOMO II. DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN**II.01. MEMORIA JUSTIFICATIVA ORDENACIÓN**

ÍNDICE

CAPÍTULO 1. CONTENIDO DE LOS DOCUMENTOS TÉCNICOS	6
1. INTRODUCCIÓN	6
2. CONTENIDO	6
2.1. Contenidos del <i>Tomo II. Documentos de Ordenación</i>	6
CAPÍTULO 2. JUSTIFICACIÓN DE LA MM	9
3. INTRODUCCIÓN	9
4. JUSTIFICACIÓN DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO APLICABLE	9
5. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DE LA MM	10
6. JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO	11
CAPÍTULO 3. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN	12
7. INTRODUCCIÓN	12
8. OBJETIVOS GENERALES	12
9. OBJETIVOS PARTICULARES	12
10. OPORTUNIDADES	13
11. COHERENCIA CON LOS OBJETIVOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL Y DESARROLLO SOSTENIBLE EN EL MARCO DE LA AGENDA 2030	13
12. CRITERIOS Y RECOMENDACIONES PARA EL LOGRO DE LOS OBJETIVOS	15
13. CRITERIOS, OBJETIVOS Y PRINCIPIOS DE LA ORDENACIÓN	16
13.1. Criterios y condicionantes de la ordenación	16

CAPÍTULO 4. TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTA A ADMINISTRACIONES PÚBLICAS EN EL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA	18
14. INTRODUCCIÓN	18
15. INFORMACIÓN PÚBLICA	18
16. CONSULTA A ADMINISTRACIONES PÚBLICAS	18
16.1. Escala estatal	19
16.1.1. Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana	19
16.1.1.1. Agencia Estatal de Seguridad Ferroviaria	19
16.1.1.2. Puertos del Estado	19
16.1.2. Ministerio de Consumo. Secretaría General de Consumo y Juego. DG de Consumo	19
16.1.3. Ministerio de Defensa. Secretaría de Estado de Defensa. DG de Infraestructura. SDG Patrimonio	19
16.1.4. Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico. Secretaría de Estado de Medio Ambiente. Oficina Española de Cambio Climático	21
16.1.5. Ministerio de Transformación Digital. Secretaría de Estado de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales. Secretaría General de Telecomunicaciones y Ordenación de los Servicios de Comunicación Audiovisual. Área de Administraciones Públicas	22
16.1.6. Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible. Subsecretaría. DG del Instituto Geográfico Nacional	22
16.1.7. Vicepresidencia Cuarta del Gobierno. Ministerio de Hacienda y Función Pública. Delegación de Economía y Hacienda en Canarias - Las Palmas. Secretaría General Patrimonio del Estado	22
16.2. Escala autonómica	22
16.2.1. Gobierno de Canarias	22
16.2.1.1. Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Movilidad. DG de Costas y Gestión del Espacio Marítimo Canario	22
16.2.1.2. Consejería de Sanidad. Secretaría General Técnica. Servicio Canario de Salud. DG de Salud Pública	23
16.2.1.3. Consejería de Turismo y Empleo. DG de Infraestructura, Sostenibilidad y Calidad Turística	23
16.2.1.4. Consejería de Educación, Formación Profesional, Actividad Física y Deportes. Secretaría General Técnica	23
16.2.1.5. Consejería de Universidades, Ciencia e Innovación y Cultura. Secretaría General Técnica	23
16.3. Escala insular	23
16.3.1. Consejo Insular de Aguas de Gran Canaria. Sección de Hidrología. Departamento de Planificación	23
17. INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO	26

CAPÍTULO 5. MODELO DE ORDENACIÓN	27
18. INTRODUCCIÓN	27
19. INVARIABLES DE LA ORDENACIÓN	27
19.1. Clase y categoría del suelo	27
19.2. Usos del suelo	29
19.2.1. Preexistencias ejecutadas y no ejecutadas	29
19.2.2. Actualización de la definición del uso Residencial	30
19.2.3. Incremento de la superficie de dotaciones públicas	31
19.3. Ordenanzas y determinaciones de ordenación	31
19.4. Cuestiones ambientales comunes a las alternativas	31
19.4.1. Principio de no regresión de la superficie de dotaciones y espacios libres	31
19.4.2. Movilidad sostenible y accesibilidad	33
19.4.3. Integración paisajística y seguridad en el entorno del Barranco de Mogán y tratamiento de los bordes urbanos	38
19.4.4. Soluciones basadas en la Naturaleza (SbN)	40
20. ALTERNATIVA MÁS FAVORABLE PROPUESTA	41
20.1. Determinaciones generales de ordenación urbanística	41
20.2. Remisión a otros instrumentos de ordenación	41
20.3. Modificación de las Condiciones Generales de Uso	41
20.3.1. Usos principales y agrupación	41
20.3.2. Regulación de nuevos usos: definiciones	43
20.3.3. Usos tolerados y auxiliares	44
20.3.3.1. Usos tolerados	44
20.3.3.2. Usos auxiliares	45
20.4. Culminación de la ordenación pormenorizada	45
20.4.1. Nueva ordenación pormenorizada	45
20.4.1.1. PERI	45
20.4.1.2. El Tostador	46
20.4.2. Refundido de las Ordenanzas	46
20.4.2.1. Ordenanzas vigentes	46
20.4.2.2. Nuevas Ordenanzas	47
20.5. Ajustes en la zonificación	48
20.6. Mejoras propuestas	50
20.6.1. Mejora 1. Estrategia de dinamización del Casco Histórico de Mogán	50
20.6.2. Mejora 2. Incremento de la superficie de Zonas Verdes de Uso Público	51
20.6.3. Mejora 3. Especial incremento de la superficie de dotaciones	53
20.6.4. Mejoras 4 y 5. Movilidad sostenible y accesibilidad	53
20.7. Resumen del modelo de ordenación	54

21. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES	56
21.1. 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	56
21.2. Ley 4/0217, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias	58
22. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS CONDICIONANTES DEL IAE Y DE INFORMES EXTEMPORÁNEOS	58
22.1. Condicionantes del IAE	58
22.1.1. Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico. Secretaría de Estado de Medio Ambiente. Oficina Española de Cambio Climático	58
22.1.2. Ministerio de Transformación Digital. Secretaría de Estado de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales. Secretaría General de Telecomunicaciones y Ordenación de los Servicios de Comunicación Audiovisual. Área de Administraciones Públicas	58
22.1.3. Consejería de Sanidad. Secretaría General Técnica. Servicio Canario de Salud. DG de Salud Pública	59
22.2. Condicionantes de informes extemporáneos	59
22.2.1. Consejo Insular de Aguas de Gran Canaria. Sección de Hidrología. Departamento de Planificación	59
23. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 61 DEL RPC EN CUANTO A CONTENIDOS MÍNIMOS DE LA MEMORIA JUSTIFICATIVA	61
23.1. Justificación general del nuevo planeamiento, con diferenciación de la ordenación estructural y pormenorizada	61
23.2. Criterios, objetivos o principios que rigen la ordenación en sus diversas partes	61
23.3. Examen de las diferentes alternativas de ordenación existentes y justificación del modelo elegido	61
23.4. Justificación de la clasificación, categorización y subcategorización del suelo	61
23.5. Justificación de las zonas de expansión o crecimiento	62
23.6. Justificación de los usos globales del territorio	62
23.7. Justificación de las edificaciones, construcciones que deben desaparecer	62
24. GESTIÓN Y EJECUCIÓN	63
24.1. Suelo Urbano Consolidado – SUCO –	63
24.1.1. Ejecución de actuaciones urbanísticas en Suelo Urbano Consolidado – SUCO –	63
24.2. Ejecución de los Sistemas Generales	64
24.3. Plazos máximos para la gestión y ejecución del planeamiento	64
24.4. Incumplimiento de los plazos máximos de ejecución y efectos	64

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 los tomos establecidos en el **artículo 58** del *Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias* (en adelante, RPC), tal y como se concretó en el bloque *I.01. Datos Previos*, del Tomo I. *Documentos de Información*.

En la presente fase de **Aprobación Inicial** la documentación se estructura únicamente en dos tomos. Toda vez que el Tomo III – Documentación Ambiental – ya no resulta necesaria habida cuenta de la emisión, por parte del órgano ambiental municipal, del Informe Ambiental Estratégico (en adelante IAE).

2.1. Contenidos del Tomo II. *Documentos de Ordenación*

Este Tomo II abarca los contenidos establecidos en los **artículos 61, 62, 63, 64 y 65** del RPC, referentes a la Memoria Justificativa, Planos de Ordenación, Normativa, Estudio Económico-Financiero e Informe de Sostenibilidad Económica, respectivamente. Incluye también una serie de Anexos que más adelante se describen.

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 23 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."

La síntesis de la Memoria Justificativa determinada en el punto 2 de dicho artículo, se incorpora como uno de los **Anexos de Ordenación**, concretamente el A1. *Síntesis de la Ordenación*. Se incluyen también el A2. *Informe de Impacto de Género*, A3. *Integración Paisajística del Modelo de Ordenación* y A4. *Resumen Ejecutivo*.

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."

Con respecto a la **Normativa**:

"1. La normativa establecerá, de forma clara y sencilla, las determinaciones y mandatos necesarios para asegurar la efectividad de los instrumentos de ordenación, según la clasificación, categorización y subcategorización del suelo.

*2. Dentro del contenido de la normativa, **ajustado a cada instrumento de ordenación**, se incluirán disposiciones relativas a:*

a) Generalidades y conceptos utilizados.

b) Régimen urbanístico del suelo, incluyendo los usos permitidos, compatibles y prohibidos.

c) Las disposiciones adecuadas para dar efectividad al contenido del plan, en el marco del ordenamiento jurídico.

3. La normativa se realizará utilizando la técnica jurídica necesaria para la redacción de normas, separando aquellas determinaciones en artículos, que se podrán agrupar, si fuera necesario, en títulos, capítulos y secciones. Se añadirán las disposiciones adicionales, derogatorias, transitorias y finales que fueran precisas.

4. Las normas urbanísticas del plan no podrán:

a) Reproducir otras disposiciones legales o reglamentarias, salvo cuando sea imprescindible para la intelegibilidad del texto.

b) Introducir recomendaciones.

c) Incluir prohibiciones de carácter genérico. Se incluyen aquí las cláusulas del tipo “queda prohibido todo lo no previsto expresamente en esta norma o plan”.

d) Recoger contenido propio de las ordenanzas de edificación o urbanización.

5. Las determinaciones previstas en la normativa que incumplan lo previsto en el apartado anterior serán nulas y se tendrán por no puestas.”

En cuanto al **Estudio Económico-Financiero** y al **Informe de Sostenibilidad Económica**, tal y como se indica en ambos documentos, se estará a lo dispuesto en los artículos del RPC indicados anteriormente.

CAPÍTULO 2. JUSTIFICACIÓN DE LA MM

3. INTRODUCCIÓN

En este capítulo se procede a justificar tanto la figura de planeamiento aplicable (MM), 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.
- Subsanan 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 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 fueron determinantes para la definición de la ordenación en el Borrador de la presente MM, ya evaluado ambientalmente, y que se replican en la presente fase de Aprobación Inicial. 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 mantenía invariable en las 3 alternativas planteadas en el Borrador, y ahora forma parte del modelo de ordenación finalista.

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, por lo que su clase y categoría son comunes a las 3 alternativas ya evaluadas en el Borrador de esta MM; 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 los escenarios ya evaluados, 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.
- **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, y se incluyen como parte de la Normativa de este documento para Aprobación Inicial.

- **Cuestiones ambientales:** existe también una serie de temáticas de carácter ambiental, mencionadas en los siguientes puntos, que se repetían en todas las alternativas ya evaluadas ambientalmente. Aunque se recogen a continuación de forma resumida, se describen pormenorizadamente en el apartado *19. 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. TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTA A ADMINISTRACIONES PÚBLICAS EN EL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

14. INTRODUCCIÓN

Como se indicó en el apartado 2.1 de la Memoria Informativa, en el trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, el Borrador de la MM y el Documento Ambiental Estratégico (en adelante DAE) fueron sometidos a consulta de las Administraciones públicas y personas interesadas durante 45 días hábiles.

Esta consulta ambiental se inició a partir de la publicación de la convocatoria en los siguientes medios:

- Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas (BOP) nº 136, de fecha 10/11/2023.
- Boletín Oficial de Canarias (BOC) nº 224, de fecha 15/11/2023.
- Periódico Provincial "Canarias7" de fecha 08/11/2023.
- Tablón de Anuncios del Ayuntamiento de Mogán desde el 15/11/2023 hasta el 23/01/2024.

En los siguientes apartados se exponen los resultados de la consulta y del posterior Informe Ambiental Estratégico (en adelante, IAE).

15. INFORMACIÓN PÚBLICA

No se registró ninguna alegación de particulares.

16. CONSULTA A ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

Según lo indicado en el punto 2. *Consultas realizadas* del IAE, como resultado de este trámite se registraron los siguientes informes, que se comentan en los sucesivos puntos de esta Memoria Justificativa. En concreto, en este apartado 16 se incluye un breve resumen de cada informe y en su caso, la consideración que proceda. Más adelante, en el apartado 22 de esta Memoria, se justifica el cumplimiento de los condicionantes reflejados en algunos de los documentos.

- **En plazo:** 14 informes, cuyo contenido se resume en el IAE y se traslada a continuación.
- **Extemporáneos:** 2 informes, hasta el momento de la redacción del presente documento para Aprobación Inicial.

ADMINISTRACIONES PÚBLICAS CONSULTADAS QUE HAN EMITIDO INFORMES EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA				
ESCALA	ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	JUSTIFICANTE CONFIRMACIÓN	Nº REGISTRO	
Estatal	Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana	Agencia Estatal de Seguridad Ferroviaria	07/11/2023	REGAGE23e0007537914
		Puertos del Estado	27/11/2023	REGAGE23e00080444334
	Ministerio de Consumo	Secretaría General de Consumo y Juego. DG de Consumo	13/11/2023	REGAGE23e00076708946
	Ministerio de Defensa	Secretaría de Estado de Defensa. DG de Infraestructura. SDG Patrimonio	14/11/2023	REGAGE23e00077074509
	Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico	Secretaría de Estado de Medio Ambiente. Oficina Española de Cambio Climático	Fecha firma: 08/02/2024	Extemporáneo
			16/11/2023	REGAGE24s00077803369
			15/01/2024	REGAGE24s00003317169
	Ministerio de Transformación Digital	Secretaría de Estado de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales. Secretaría General de Telecomunicaciones y Ordenación de los Servicios de Comunicación Audiovisual. Área de Administraciones Públicas	12/12/2023	REGAGE23e00084035031
	Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible	Subsecretaría. DG del Instituto Geográfico Nacional	15/12/2023	REGAGE23e00085193656
	Vicepresidencia Cuarta del Gobierno. Ministerio de Hacienda y Función Pública	Delegación de Economía y Hacienda en Canarias - Las Palmas. Secretaría General Patrimonio del Estado	26/12/2023	REGAGE23e00087420059
Autonómica	Gobierno de Canarias	Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Movilidad. DG de Costas y Gestión del Espacio Marítimo Canario	20/11/2023	REGAGE23e00078641801
		Consejería de Sanidad. Secretaría General Técnica. Servicio Canario de Salud. DG de Salud Pública	27/11/2023	REGAGE23e00080622871
		Consejería de Turismo y Empleo. DG de Infraestructura. Sostenibilidad y Calidad Turística	09/01/2024	REGAGE24e00001832305
		Consejería de Educación, Formación Profesional, Actividad Física y Deportes. Secretaría General Técnica	11/01/2024	REGAGE24e00002431879
		Consejería de Universidades, Ciencia e Innovación y Cultura. Secretaría General Técnica	12/01/2024	REGAGE24e00002744469
Insular	Consejo Insular de Aguas de Gran Canaria	Sección de Hidrología. Departamento de Planificación	Fecha firma: 22/03/2024	Extemporáneo

DG: Dirección General

Resumen de los informes recibidos durante la consulta ambiental. Fuente: LPA Studio.

16.1. Escala estatal

16.1.1. Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana

16.1.1.1. Agencia Estatal de Seguridad Ferroviaria

- **Justificante confirmación:** 07/11/2023, REGAGE23e0007537914.
- **Contenido del informe:** concluye que no procede actuación alguna al no existir infraestructuras ferroviarias.

16.1.1.2. Puertos del Estado

- **Justificante confirmación:** 27/11/2023, REGAGE23e00080444334.
- **Contenido del informe:** concluye que la propuesta no afecta al dominio público portuario de titularidad estatal.

16.1.2. Ministerio de Consumo. Secretaría General de Consumo y Juego. DG de Consumo

- **Justificante confirmación:** 13/11/2023, REGAGE23e00076708946.
- **Contenido del informe:** expone que dicha Dirección General no es Órgano Ambiental.

16.1.3. Ministerio de Defensa. Secretaría de Estado de Defensa. DG de Infraestructura. SDG Patrimonio

- **Justificante confirmación:** 14/11/2023, REGAGE23e00077074509.
- **Contenido del informe:** a continuación, se traslada el resumen incluido en el IAE:

“Manifiestan, en síntesis, que con fecha de 10 de noviembre del 2023 se recibió el instrumento de carácter Urbanístico/Territorial del Asunto, y que el informe se remitirá en cuanto se disponga del análisis de los órganos técnicos correspondientes, advirtiendo que si en el plazo de TRES MESES no hubiera sido posible emitir el informe vinculante, sus efectos son desfavorables, sin que sea posible aprobar el Instrumento de Planificación sometido a consulta en lo que afecte a la competencia estatal en materia, en este caso, de Defensa Nacional. Si bien hemos reiterado la petición de informe al Ministerio de Defensa, lo cierto es que sus determinaciones y el sentido del silencio, afectan al instrumento urbanístico, el cual no podrá ser aprobado hasta que se emita el referido informe.”

No obstante, a los efectos ambientales, no existe inconveniente en continuar el trámite pues ninguna cuestión ambiental se suscita al respecto.”

- **Fecha firma informe extemporáneo:** 08/02/2024.
- **Contenido del informe:** posteriormente, se recibió un segundo informe favorable condicionado expresamente a que en la MM se haga constar lo siguiente:

“Por servidumbres aeronáuticas: *La modificación menor de las normas subsidiarias del Plan General de Ordenación Urbanística de Mogán Casco se encuentra afectada por las Servidumbres TACAN correspondientes a la Base Aérea de Gando, establecidas por Real Decreto 417/2011, de 18 de marzo. Plan General de Ordenación Urbanística deberá incorporar entre sus planos normativos, los planos de las Servidumbres TACAN de la Base Aérea de Gando, debiendo dejar constancia expresa de dicha normativa en su documentación.*

Con independencia de lo indicado anteriormente respecto al planeamiento urbanístico, se significa que al encontrarse la totalidad del ámbito de estudio incluido en las zonas y espacios afectados por servidumbres TACAN de la citada base aérea, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores -incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación, requerirá informe favorable por parte del Ministerio de Defensa (DIGENIN), circunstancia que debe recogerse en los documentos de planeamiento urbanístico.”

- **Respuesta al informe:** consultada la legislación que se indica en dicho documento, se confirma que Mogán no es uno de los municipios afectados por las Servidumbres TACAN mencionadas, ya que no aparece entre las municipalidades incluidas en el artículo 5 del supracitado Real Decreto, el cual se traslada a continuación:

“Artículo 5. Municipios afectados.

Los términos municipales afectados por las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Gran Canaria - Base Aérea de Gando, ubicados en la provincia de Las Palmas, son los que a continuación se relacionan:

Agüimes.

Ingenio.

Telde.

Valsequillo de Gran Canaria.

Vega de San Mateo.

Tejeda.

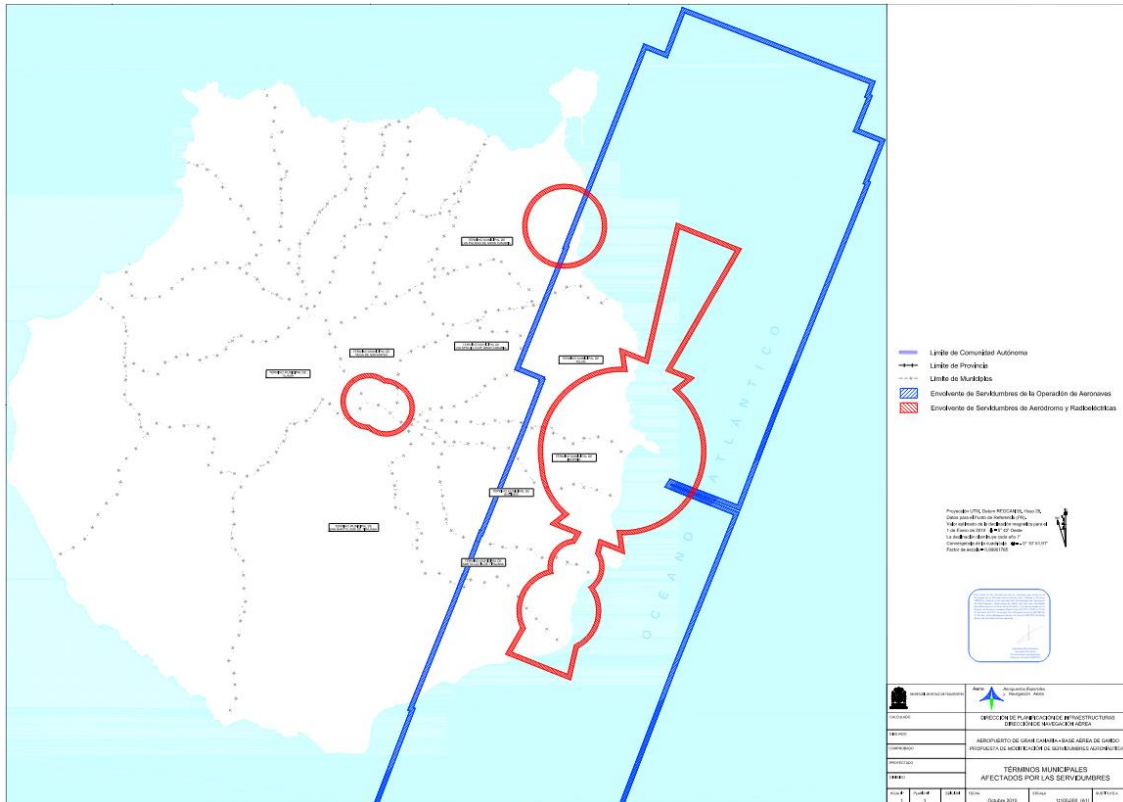
Las Palmas de Gran Canaria.

Santa Lucía de Tirajana.

San Bartolomé de Tirajana.”

Adicionalmente, se adjunta plano donde se puede comprobar gráficamente esta cuestión.

Por lo tanto, no procede incluir planos ni determinaciones normativas al respecto en el presente instrumento de ordenación.



Municipios afectados por servidumbres de aeródromo y radioeléctricas. Fuente: <https://www.transportes.gob.es/aviacion-civil/politicas-aeroportuarias/integracion-territorial-aeroportuaria/servidumbres-y-ruidos/decretos-de-servidumbres-aprobados-en-2011/real-decreto-4172011-de-18-de-marzo>

16.1.4. Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico. Secretaría de Estado de Medio Ambiente. Oficina Española de Cambio Climático

- **Justificante confirmación (1):** 16/11/2023, REGAGE24s00077803369.
- **Contenido del informe:** no existe informe tan solo la recepción de la solicitud remitida.
- **Justificante confirmación (2):** 15/01/2024, REGAGE24s00003317169.
- **Contenido del informe:** incluye una serie de consideraciones a tener en cuenta, las cuales se trasladan a continuación:

<<[...] recomienda que se aproveche el proceso iniciado [para] la incorporación de una serie de medidas protectoras, correctoras y compensatorias para neutralizar efectos negativos relevantes sobre el medio ambiente, incluidas las consideraciones relativas al cambio climático, entre las que se encuentran:

- *La reutilización de tierras con potencial de aprovechamiento agrícola,*
- *La recogida y reutilización de aguas pluviales y utilización de SUDS,*
- *La promoción de proyectos de absorción de CO₂ en el entorno municipal,*
- *La consideración climática a la hora de fomentar la incorporación de elementos que proporcionen sombra y de seleccionar la vegetación en zonas verdes*
- *Fomento del uso de energías renovables mediante la ubicación de paneles solares en las cubiertas de las edificaciones, que permitirán la promoción de producción y autoconsumo eléctrico con un mínimo impacto.>>*
- **Respuesta al informe:** ver apartado 22.1.1 de este documento.

16.1.5. Ministerio de Transformación Digital. Secretaría de Estado de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales. Secretaría General de Telecomunicaciones y Ordenación de los Servicios de Comunicación Audiovisual. Área de Administraciones Públicas

- **Justificante confirmación:** 12/12/2023, REGAGE23e00084035031.
- **Contenido del informe:** según el IAE,

"En su escrito indican que, en el presente trámite, no resulta necesario emitir informe, el cual habrá de emitirse cuando esté finalizado el instrumento urbanístico, a tal fin incluyen un Anexo en el que se exponen una serie de consideraciones de carácter general, para que sean tenidas en cuenta en las siguientes fases del documento por parte de los redactores del instrumento urbanístico en cuestión."

- **Respuesta al informe:** ver apartado 22.1.2 de este documento.

16.1.6. Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible. Subsecretaría. DG del Instituto Geográfico Nacional

- **Justificante confirmación:** 15/12/2023, REGAGE23e00085193656.
- **Contenido del informe:** concluye que la propuesta no afecta a sus infraestructuras geodésicas y geofísicas, por lo que no se formulan observaciones al proyecto.

16.1.7. Vicepresidencia Cuarta del Gobierno. Ministerio de Hacienda y Función Pública. Delegación de Economía y Hacienda en Canarias - Las Palmas. Secretaría General Patrimonio del Estado

- **Justificante confirmación:** 26/12/2023, REGAGE23e00087420059.
- **Contenido del informe:** concluye que consultado el documento y los bienes de Patrimonio en el municipio de Mogán, no existe ninguna incidencia ni afectación sobre los mismos.

16.2. Escala autonómica

16.2.1. Gobierno de Canarias

16.2.1.1. Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Movilidad. DG de Costas y Gestión del Espacio Marítimo Canario

- **Justificante confirmación:** 20/11/2023, REGAGE23e00078641801.

- **Contenido del informe:** comunica que no es necesario emitir informe, toda vez que el ámbito de actuación no se encuentra afecto a la ley de costas.

16.2.1.2. Consejería de Sanidad. Secretaría General Técnica. Servicio Canario de Salud. DG de Salud Pública

- **Justificante confirmación:** 27/11/2023, REGAGE23e00080622871.
- **Contenido del informe:** en el IAE se resume este documento como se traslada en el siguiente párrafo:

Desde esta consejería se emite un informe donde se expone que se debe de tomar en consideración todas las medidas que permitan prevenir, reducir o compensar los posibles efectos negativos que el plan pudiese tener, dando unas pautas y recomendaciones a tener en cuenta en el desarrollo de la modificación menor, destacando en especial lo relativo a “impedir el progreso de suelo residencial cercano a zonas con actividad industrial emisoras de contaminantes a los distintos medios”.

- **Respuesta al informe:** ver apartado 22.1.3 de este documento.

16.2.1.3. Consejería de Turismo y Empleo. DG de Infraestructura, Sostenibilidad y Calidad Turística

- **Justificante confirmación:** 09/01/2024, REGAGE24e00001832305.
- **Contenido del informe:** en las conclusiones del informe, analizada la MM que nos ocupa, son favorables en esta fase del procedimiento.

16.2.1.4. Consejería de Educación, Formación Profesional, Actividad Física y Deportes. Secretaría General Técnica

- **Justificante confirmación:** 11/01/2024, REGAGE24e00002431879.
- **Contenido del informe:** no se hace observación alguna al documento.

16.2.1.5. Consejería de Universidades, Ciencia e Innovación y Cultura. Secretaría General Técnica

- **Justificante confirmación:** 12/01/2024, REGAGE24e00002744469.
- **Contenido del informe:** no se hace observación alguna al documento.

16.3. Escala insular

16.3.1. Consejo Insular de Aguas de Gran Canaria. Sección de Hidrología. Departamento de Planificación

- **Justificante confirmación:** el 22/03/2024 se emite informe técnico por parte del Jefe de Sección de Hidrología (Departamento de Planificación), cuyo contenido se resume a continuación.

- **Contenido del informe:** el documento comienza concretando el marco normativo, la justificación de la necesidad del informe y los antecedentes técnicos de la MM. Más adelante se valora la actuación y su idoneidad desde el punto de vista de la planificación hidrológica, la protección del Dominio Público Hidráulico (en adelante, DPH) y la disponibilidad de recursos hídricos.

Con respecto a la planificación hidrológica y protección del DPH, se destaca lo trasladado a continuación, entre otros aspectos:

“Así, analizando las alternativas propuestas para este instrumento de planeamiento y de la superposición de la delimitación del ámbito de estudio con el trazado longitudinal de los ejes de los cauces incluidos en el Inventario Insular de Cauces de Gran Canaria de las zonas colindantes se observa que tanto el Barranquillo La Laderilla, el Barranquillo La Cayetana, el Barranquillo Fuente de los Ñames y el Barranco de Mogán, lindan con el ámbito de la misma; deduciendo, por tanto, que la MM invade terrenos del Dominio Público Hidráulico Deslindado de los citados barrancos, presentando afección, presumiblemente, a las zonas de servidumbre y policía asociadas a estos (...)”.

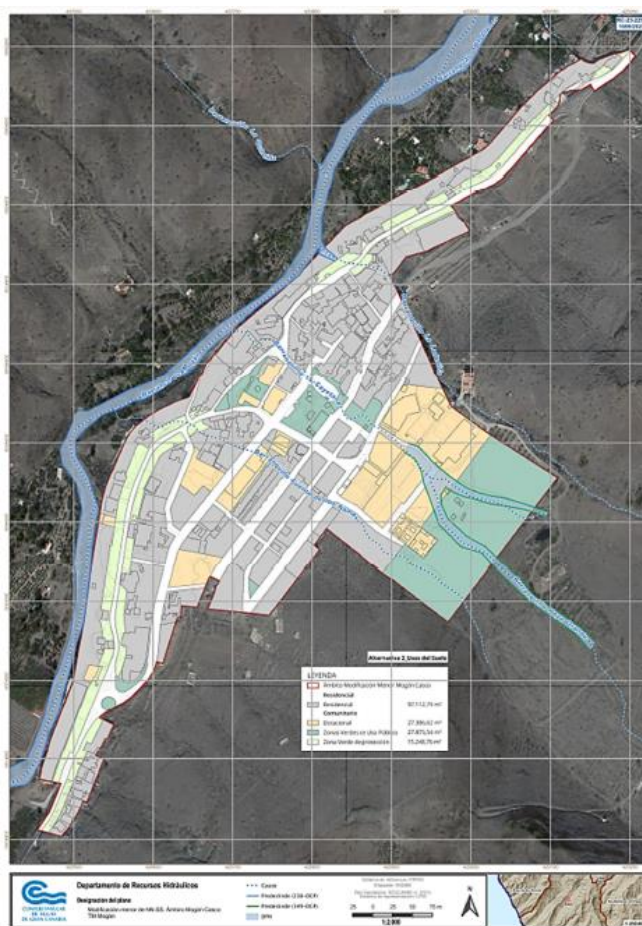


Imagen 16. Superposición de los límites del ámbito de estudio (Alternativa 2) sobre el Inventario de Cauces Públicos de la DH de Gran Canaria, CIAGC- Procedimiento de la evaluación ambiental estratégica simplificada de la "Modificación Menor de las normas subsidiarias en el ámbito de Mogán Casco".

Superposición de las afecciones indicadas sobre la alternativa 2.

En cuanto a la disponibilidad de recursos hídricos, se hace referencia a un informe del Área de Medio Ambiente, Servicios Públicos, Obras Públicas y Embellecimiento del Ayuntamiento de Mogán que concreta que, *“para satisfacer las necesidades futuras, el Ayuntamiento de Mogán se encuentra actualmente en trámite de realización de los pliegos para la ampliación de la actual EDAM, situada en Playa de Mogán, desde la producción actual de 1.800 m³/día hasta una producción final de 3.000 m³/día. De esta forma, los recursos hídricos necesarios para satisfacer las futuras demandas estarán garantizada a corto plazo...”*.

El documento finaliza proponiendo informar de manera **favorable condicionada** la MM, que deberá atender a los siguientes asuntos:

- *“Se deberá corregir durante la tramitación el solapamiento detectado en el ámbito con el dominio público de los cauces del Bqlo. La Cayetana (canalizado entre predeslinde 238DCP y 349 DCP), el Bqlo. Afluente de los Ñames, Bqlo. De La Laderilla y el Barranco de Mogán, o, en su defecto, deberán preverse las correspondientes obras de canalización, conforme a la normativa de aplicación, y que los usos sean compatibles en esa zona de solapamiento, mediante el otorgamiento de la correspondiente concesión de ocupación de terrenos de dominio público hidráulico, en su caso. En cualquier caso, la superficie de dominio público hidráulico solapada no podrá ser computada.*
- *Antes de que los usos planteados en el desarrollo del instrumento lleguen a materializarse, con la correspondiente aparición de demandas de abastecimiento e incremento en los caudales de aguas residuales a tratar, el Ayuntamiento de Mogán, como titular de las competencias en materia de abastecimiento de agua domiciliaria y saneamiento y depuración de aguas residuales, tal y como dispone el art. 25 TRLBRL, deberá haber adoptado las medidas oportunas para que los sistemas hidráulicos y de tratamiento asociados a ambos servicios dispongan de la capacidad suficiente para suministrar, recoger y tratar los caudales generados por las nuevas actividades y usos, tanto con respecto a las nuevas redes a ejecutar como a las infraestructuras existentes (colectores, EBAR, EDAR).*
- *Las redes deberán ser separativas, en todo caso, disponiéndose en el desarrollo de una red de pluviales, que descargará al cauce más cercano (y para lo que se precisará de autorización administrativa de vertido), y de una red de saneamiento, que afluirá al sistema existente, con los condicionantes antes expresados.*
- *No se podrán otorgar licencias de apertura, de primera ocupación y análogas, cuyo otorgamiento imponga la aparición de una demanda fehaciente, concreta y significativa de recursos hídricos, hasta tanto las obras de ampliación de la planta desaladora citadas en el informe emitido por los Servicios Municipales hayan entrado en funcionamiento. Esta salvaguarda es la que garantizará, de forma efectiva, la existencia y disponibilidad de recursos hídricos antes de que surjan las demandas”.*
- **Respuesta al informe:** ver apartado 22.2.1 de este documento.

17. INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Finalmente, en el apartado 5. *Conclusión* del IAE se determina:

“Una vez analizados los criterios del Anexo V de la ley 21/2013, y a afectos de la aplicación de su artículo 31, se concluye, la ausencia de efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre y cuando se cumplan las condiciones y medidas previstas para prevenir, reducir y corregir cualquier efecto negativo relevante sobre el medio ambiente establecidas en el documento ambiental del mismo, así como las condiciones establecidas en el Informe Ambiental Estratégico para la aplicación de las determinaciones propuestas por la Modificación Menor NN.SS en el ámbito de Mogán Casco”.

El cumplimiento de dichos condicionantes, más el de los que se desprenden de los informes extemporáneos recibidos, se especifican en el apartado 22 de esta Memoria Justificativa.

CAPÍTULO 5. MODELO DE ORDENACIÓN

18. INTRODUCCIÓN

Después del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, el **modelo de ordenación finalista** se obtiene de la suma de las siguientes cuestiones, concretadas en los siguientes apartados de esta Memoria Justificativa:

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

Este capítulo 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.

19. INVARIABLES DE LA ORDENACIÓN

Existen diversas cuestiones directamente relacionadas con el objeto de este instrumento de ordenación, que se presentaron de forma común a todas las alternativas propuestas en el Borrador ya evaluado ambientalmente. Se describen a continuación:

19.1. 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 ya presentadas y evaluadas 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. Cuestión que se recoge gráficamente en el plano de ordenación *N-02. Clasificación y Categorización del suelo*.

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.

19.2. Usos del suelo

29

19.2.1. 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 en su modelo de ordenación la **edificación** y la **urbanización** preexistente, tanto ejecutada como no ejecutada.

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:

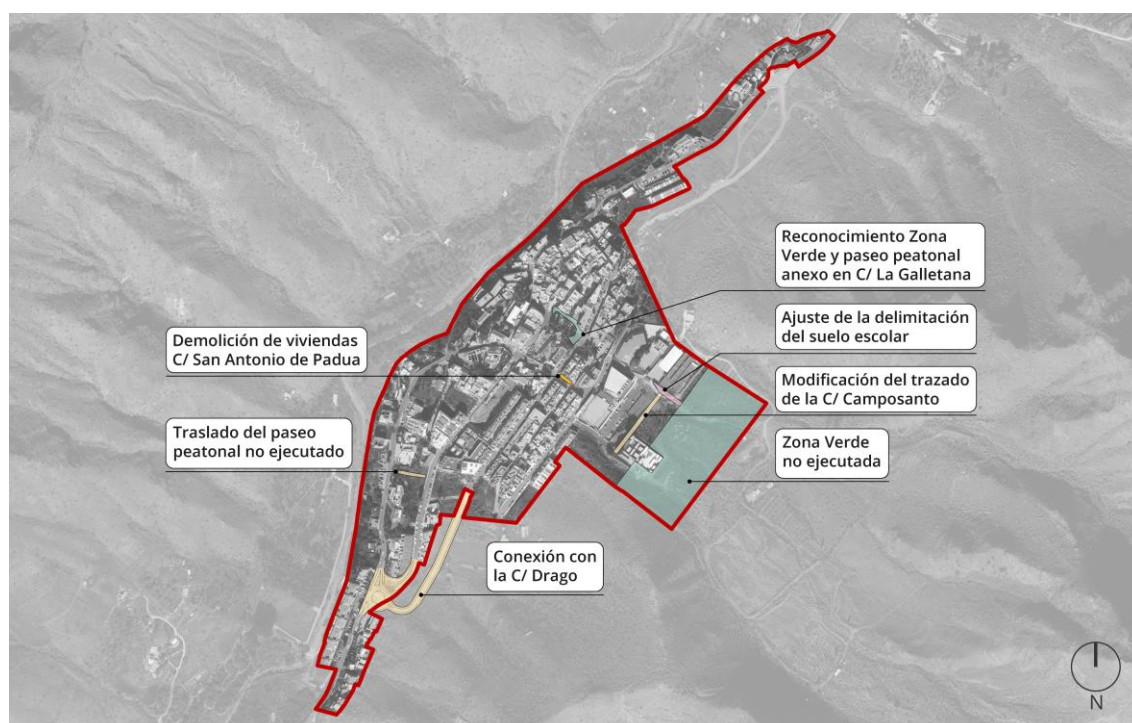
o **Movilidad y accesibilidad**

- o 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).
- o 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).
- o Paseo peatonal no ejecutado pero previsto en las NN.SS., que precisa su reubicación (ver apartado 19.4.2. *Movilidad sostenible y accesibilidad* de esta Memoria Justificativa).
- o Modificación del trazado de la C/ Camposanto (ver apartado 19.4.2. *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 19.4.2. *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.



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 19.4.2 de esta Memoria Justificativa. Fuente: LPA Studio.

19.2.2. 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 relativos a 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 permanente.

Se considera auxiliar al Residencial el uso Infraestructuras: Garajes y aparcamientos.

19.2.3. 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).

19.3. 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 la superada fase de Borrador, y ahora trasladado a este documento para Aprobación Inicial, 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.

Por lo tanto, esta cuestión forma parte del modelo de ordenación finalista que ahora se plantea.

19.4. Cuestiones ambientales comunes a las alternativas

El Borrador de la MM, ya evaluado ambientalmente, incorporaba 3 alternativas de ordenación que presentaban diversos aspectos de carácter ambiental que se repetían en todas ellas, los cuales se concretan a continuación:

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

Si bien las alternativas de ordenación modificaban en algunos casos la superficie destinada a Zonas Verdes, en ninguna de ellas se redujo en ningún momento 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, en el modelo de ordenación propuesto se llevan a cabo las siguientes actuaciones, las cuales contribuyen a la regeneración paisajística y de la biodiversidad existente:

- **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:** se contempla 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/ Camosanto conlleva una alteración de la delimitación original del suelo deportivo, tal y como se concreta en el apartado siguiente.

19.4.2. 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. El suelo correspondiente a la nueva ubicación se obtendrá por medio de expropiación urbanística.



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 ya evaluadas ambientalmente, 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), el cual ya se encuentra ejecutado en el momento de la redacción de este documento para Aprobación Inicial. 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.



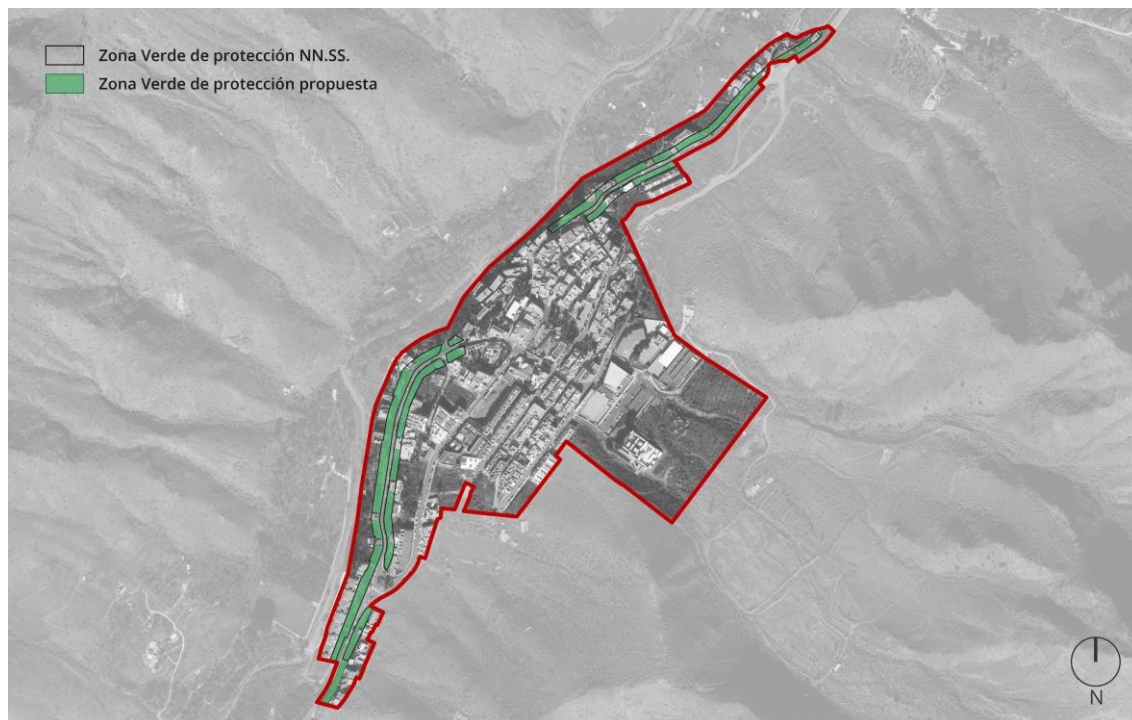
Modificación de la delimitación del suelo escolar para incluir parcela de proyecto público municipal. Fuente: LPA Studio.

- **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.

19.4.3. Integración paisajística y seguridad en el entorno del Barranco de Mogán y tratamiento de los bordes urbanos

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 presentan un revestimiento pétreo, causan un impacto visual relevante en la que, además, es la entrada sur al Casco.

Para esto se plantea establecer en la Normativa de esta MM 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).

Por otra parte, en la Normativa de este instrumento se incorporan también determinaciones de ordenación de carácter genérico para los **bordes del núcleo urbano**, las cuales se incluyeron en el DAE, ya evaluado ambientalmente.

19.4.4. Soluciones basadas en la Naturaleza (SbN)

El modelo de ordenación propuesto contempla 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.

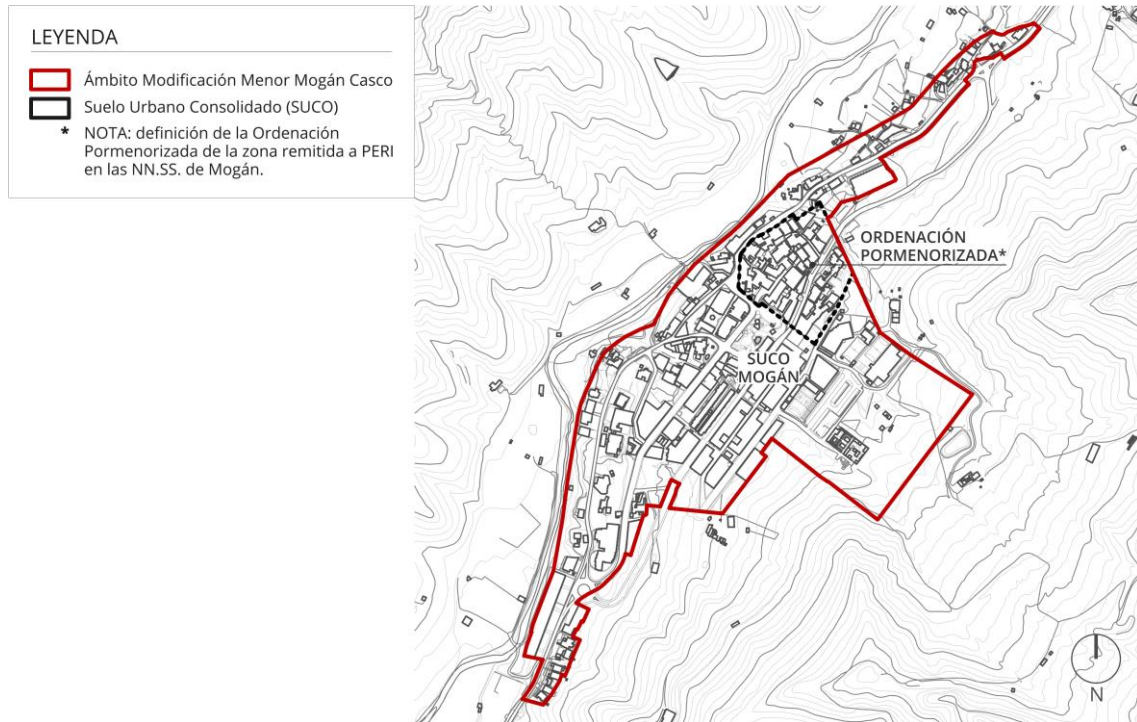
Por otra parte, su ubicación en las Zonas Verdes situadas a mayor cota puede contribuir a evitar posibles inundaciones en el actual escenario de Cambio Climático.

Estas cuestiones, ya incluidas en fases anteriores de esta MM, se alinean directamente con varios de los condicionantes incluidos en el informe del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico (Secretaría de Estado de Medio Ambiente. Oficina Española de Cambio Climático), recibido durante la consulta ambiental de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada (ver apartados 16.1.4 y 22.1.1 de esta Memoria Justificativa).

20. ALTERNATIVA MÁS FAVORABLE PROPUESTA

20.1. Determinaciones generales de ordenación urbanística

La segunda alternativa prevista en el Borrador, ya evaluado ambientalmente, contempla la **clase y categoría del suelo** concretadas con carácter previo en el apartado 19.1 de esta Memoria Justificativa, siendo Suelo Urbano Consolidado (SUCO) la totalidad del ámbito de ordenación.



Alternativa 2, proveniente del Borrador ya evaluado. Fuente: LPA Studio.

20.2. Remisión a otros instrumentos de ordenación

El modelo finalista que se propone **no remite** a ningún instrumento de planeamiento, sino que define la ordenación pormenorizada de todo el ámbito de ordenación.

20.3. Modificación de las Condiciones Generales de Uso

20.3.1. Usos principales y agrupación

En la presente MM se considera uso principal aquel predominante y característico que se desarrolla en más del 50% de la edificabilidad del suelo y, por tanto, definitorio de su función esencial.

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 municipal 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, el modelo de ordenación propuesto en esta MM plantea una **nueva organización** en grupos actualizados, así como también modifica su caracterización con respecto a la 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:

- **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 Verdes de Uso Público y Zona Verde de protección.
- **Uso Infraestructuras:** Garajes y aparcamientos.
- **Uso Industrial:** Pequeña industria (talleres con potencias menores a 5 C.V.).

En la siguiente página se refleja la equivalencia de los usos originales de las NN.SS. con respecto a la agrupación propuesta en la presente MM.

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

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

Propuesta de organización de los usos, proveniente de la Alternativa 2 ya evaluada ambientalmente, que ahora forma parte del modelo de ordenación propuesto. Fuente: LPA Studio.

20.3.2. Regulación de nuevos usos: definiciones

- **Uso Comunitario: Dotacional:** se 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 - excepto en la zona de El Tostador -, conforme a lo indicado en el apartado 20.3.3 de la presente Memoria Justificativa) el Complejo Dotacional Integrado, cuya definición también se incorpora en los siguientes puntos.
- **Definición propuesta - Uso Comunitario (Grupo)**
 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 (Subgrupo)**
 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 sustantiva vigente y con la sectorial que corresponda.

- **Definición propuesta - Complejo Dotacional Integrado (incluido dentro del subgrupo Dotacional; excepto en El Tostador)**

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.

20.3.3. Usos tolerados y auxiliares

20.3.3.1. Usos tolerados

En esta MM los usos tolerados podrán ostentar una tolerancia parcial o total, atendiendo a las siguientes determinaciones:

- **Tolerancia parcial:** son todos aquellos que pueden coexistir con el uso principal, sin perder ninguno de ellos las características y efectos que les son propios, y sin que puedan superar el 50% de la edificabilidad del uso principal.

Con carácter general, salvo indicación expresa en cada Ordenanza zonal establecida en la Normativa de este documento, son usos tolerados con tolerancia parcial del Residencial los ya contemplados en las NN.SS., con la agrupación planteada en esta MM:

- Terciario: Comercial y Administrativo.
- Comunitario: Dotacional.
- Industrial: Pequeña industria (talleres con potencias menores a 5 C.V.).
- **Tolerancia total:** son todos aquellos que pueden presentarse como alternativa al uso principal, pudiendo sustituir a este por completo.

El uso tolerado con tolerancia total del **Residencial** es el uso Turístico, en las modalidades y tipologías establecidas en el apartado 20.3.1 de esta Memoria Justificativa.

Se permite específicamente el uso Turístico bajo idénticas condiciones de implantación que el uso Residencial.

Por otra parte, los usos tolerados con tolerancia total del **Comunitario: Dotacional**, son:

- Complejo Dotacional Integrado, salvo en la zona de El Tostador (Ordenanza XII).
- Comunitario: Zonas Verdes de Uso Público.

20.3.3.2. Usos auxiliares

Se consideran usos auxiliares aquellos intrínsecamente vinculados al principal, que permiten su correcto desarrollo.

El modelo de ordenación contempla como **uso auxiliar** del **Residencial** el de Infraestructuras: Garajes y aparcamientos, incluyéndolo como parte de su definición actualizada (recogida en el apartado 19.2.2 de esta Memoria Justificativa).

El modelo de ordenación abarca en sus condiciones de implantación la posibilidad de ejecutar los garajes y aparcamientos **bajo rasante** (B/R), siempre y cuando las características 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, detectada en el diagnóstico realizado en la Memoria Informativa. Todo ello, mejorando el paisaje urbano al situar los lugares de estacionamiento de manera que no se perciban visualmente.

20.4. Culminación de la ordenación pormenorizada

En este documento para Aprobación Inicial se incluyen las determinaciones urbanísticas correspondientes a la ordenación pormenorizada de la totalidad de Mogán Casco, reflejando la realidad fáctica del suelo. Esto abarca 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.

En esta operación se mantiene la numeración de las Ordenanzas vigentes que se conservan, mientras que las que se plantean "ex novo" en esta MM presentan una numeración correlativa con respecto a las anteriores, como más adelante se expondrá.

20.4.1. Nueva ordenación pormenorizada

20.4.1.1. PERI

El modelo de ordenación contempla los siguientes parámetros de ordenación para la zona anteriormente remitida a PERI, cuya delimitación se adapta a la realidad ejecutada:

- **Uso principal:** Residencial.
- **Usos tolerados (con respecto al uso Residencial, con tolerancia parcial,** según lo establecido en el apartado 20.3.3.1 de este documento): Terciario: Comercial y Administrativo; Comunitario: Dotacional y Complejo Dotacional Integrado, Industrial: Pequeña industria (talleres con potencias menores a 5 C.V.).
- **Usos tolerados (con respecto al uso Residencial, con tolerancia total,** según lo establecido en el apartado 20.3.3.1 de este documento): Turístico.

- **Tipologías básicas de la edificación:** entre medianeras.
- **Altura máxima edificable:** 3 plantas sobre rasante.
- **Ocupación:** 100%.

20.4.1.2. El Tostador

En este caso, los parámetros de ordenación son muy similares a los anteriores, si bien se suprime la tolerancia total del Complejo Dotacional Integrado con respecto al uso Comunitario: Dotacional, a petición municipal. Resultando de la siguiente manera:

- **Uso principal:** Residencial.
- **Usos tolerados (con respecto al uso Residencial, con tolerancia parcial,** según lo establecido en el apartado 20.3.3.1 de este documento): Terciario: Comercial y Administrativo; Comunitario: Dotacional, Industrial: Pequeña industria (talleres con potencias menores a 5 C.V.).
- **Usos tolerados (con respecto al uso Residencial, con tolerancia total,** según lo establecido en el apartado 20.3.3.1 de este documento): Turístico.
- **Tipologías básicas de la edificación:** entre medianeras.
- **Altura máxima edificable:** 3 plantas sobre rasante.
- **Ocupación:** 100%.

20.4.2. Refundido de las Ordenanzas

El modelo de ordenación propuesto refunde las Ordenanza vigentes y las nuevas en un único documento, como ya se ha adelantado anteriormente en esta Memoria Justificativa.

En los siguientes apartados se describe el resultado de este ejercicio de culminación de la ordenación pormenorizada del casco de Mogán, que se refleja gráficamente en el plano *N-03. Modelo de ordenación_Usos, superficies y Ordenanzas*:

20.4.2.1. Ordenanzas vigentes

Aunque en las siguientes Zonas se mantengan las Ordenanzas y normas vigentes, se actualiza el régimen de usos conforme a lo expuesto en el apartado 20.3 de esta Memoria Justificativa.

- Ordenanza Zona I y Zona II: adicionalmente, se incluyen condiciones de implantación para las nuevas construcciones en contacto con el barranco, que todavía no se hayan ejecutado.

En la Ordenanza II se distinguen dos zonas, la A y la B. La primera de ellas mantiene los retranqueos establecidos en las NN.SS., mientras que la B conserva únicamente los referidos al eje de la carretera.

- Ordenanza Zona III.
- Ordenanza Zona IV.
- Ordenanza Zona V.
- Ordenanza Zona VI.
- Ordenanza Zona VII.

- Ordenanza Zona VIII.
- Ordenanza Zona IX.
- Ordenanza Zona X.

20.4.2.2. Nuevas Ordenanzas

Se corresponden con las normas para la zona PERI, El Tostador, áreas calificadas como Comunitario: Dotacional (sin ejecutar), Comunitario: Zonas Verdes de Uso Público y Comunitario: Zona Verde de protección.

- Ordenanza Zona XI: contempla el área anteriormente remitida a PERI, con su delimitación territorial actualizada, y cuyos parámetros de ordenación se recogen en el apartado 20.4.1.1 anterior.
- Ordenanza Zona XII: abarca la parte de El Tostador, ahora incluida en el ámbito de esta MM. Sus parámetros ordenancistas se adelantan en el apartado 20.4.1.2 de esta Memoria Justificativa.
- Ordenanza Zona XIII: se aplica en los suelos calificados como Comunitario: Dotacional, ya sean preexistencias (archivo municipal, Cruz Roja, iglesia, Centro Cultural el Mocán, Centro de Salud, cementerio), se encuentren en ejecución (edificio de oficinas y aparcamientos) o no se encuentren ejecutados.
- Ordenanza Zona XIV: su ámbito de aplicación se centra en las parcelas calificadas como Comunitario: Zonas Verdes de Uso Público. Los parámetros de ordenación se extraen directamente de la *Ordenanza Municipal Provisional Zonas Libres del Municipio*. No obstante, las Zonas Verdes de Uso Público asociadas a la infraestructura viaria, grafiadas en el plano *N-03. Modelo de ordenación_Usos, superficies y Ordenanzas*, no contarán con edificabilidad asociada.
- Ordenanza Zona XV: recoge los suelos calificados como Comunitario: Zona Verde de protección, cuya ordenación pormenorizada se define en la Normativa este documento (artículo 25).

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

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

20.5. Ajustes en la zonificación

El modelo de ordenación 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 19.2.1. *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.



Aparcamiento situado en la zona deportiva. Fuente: LPA Studio.

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 ya evaluada ambientalmente, sobre ortofoto y planimetría catastral. Fuente: LPA Studio.

20.6. Mejoras propuestas

20.6.1. 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, 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.

20.6.2. Mejora 2. Incremento de la superficie de Zonas Verdes de Uso Público

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

- o **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, ya evaluada ambientalmente, de la presente MM. Fuente: LPA Studio.

20.6.3. 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, ya evaluada ambientalmente, sobre ortofoto y planimetría catastral. Fuente: LPA Studio.

20.6.4. 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 A2. Informe de Impacto de Género*.

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.

El suelo necesario para ejecutar este nuevo paseo se obtendrá a través de expropiación urbanística.

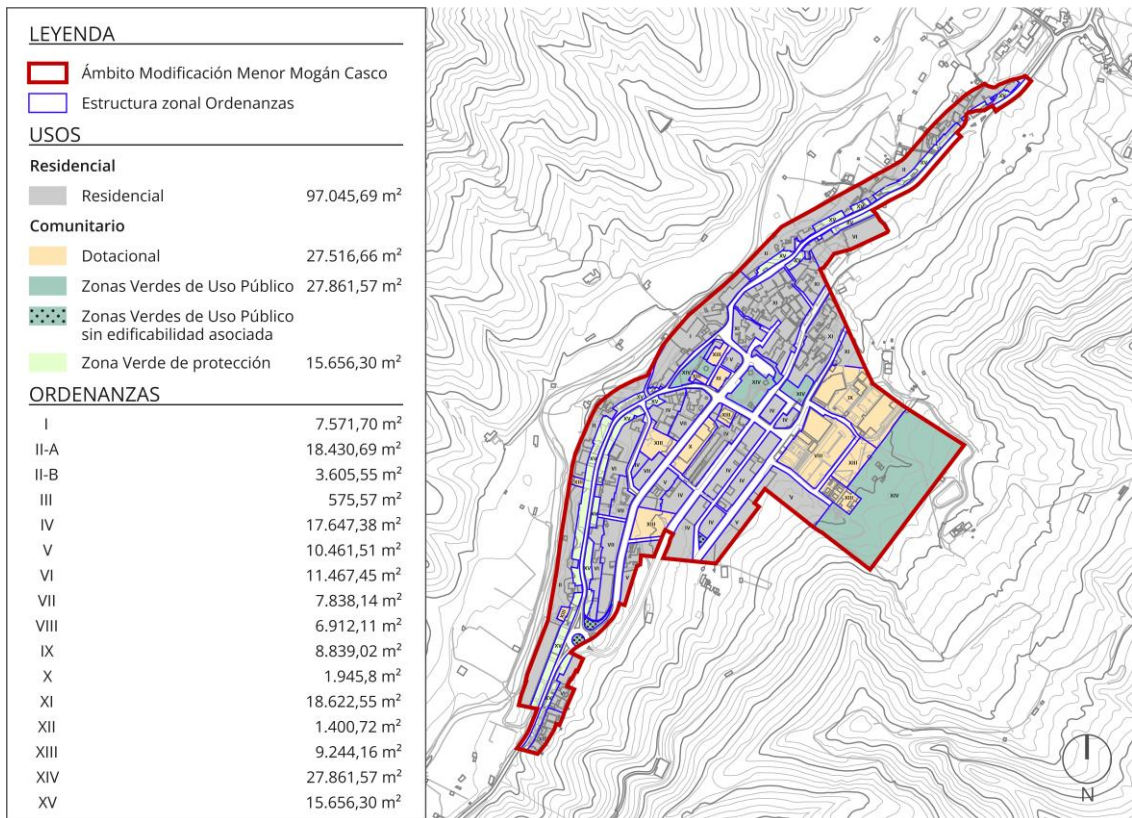


Propuestas vinculadas a la movilidad sostenible y a la accesibilidad incluidas en la alternativa 2. Fuente: LPA Studio.

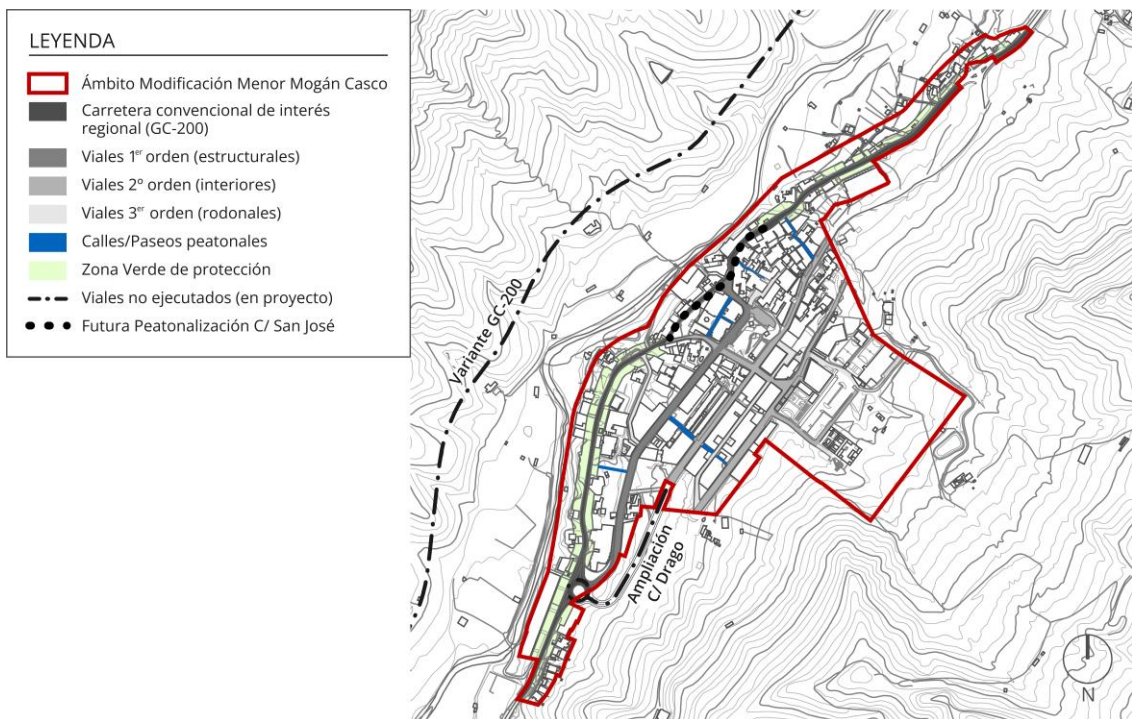
20.7. Resumen del modelo de ordenación

A continuación, se incorpora un diagrama relativo a los usos del suelo (zonificación) y a la infraestructura viaria propuestos, que conforman parte del modelo de ordenación finalista que se plantea en este documento para Aprobación Inicial.

Igualmente, en la tabla aportada más adelante se recogen los usos del suelo y sus superficies, conforme a lo dispuesto en los apartados e imágenes anteriores, reflejados también en forma de porcentajes con respecto a la superficie total del ámbito de ordenación.



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



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

MODELO DE ORDENACIÓN_CUADRO RESUMEN USOS DEL SUELO Y ORDENANZAS												
Zonas		Superficie (m ²)		Superficie (% ámbito)		Ordenanzas						
		Subtotal	Total	Subtotal	Total	Estructura zonal		Superficie (m ²)		Superficie (% ámbito)		
								Subtotal	Total	Subtotal	Total	
USOS LUCRATIVOS	Residencial	97.045,69	97.045,69	47,75%	47,75%	Zona I	-	7.571,70	-	3,73%	-	3,73%
						Zona II	A	18.430,69	9,07%	18.430,69	9,07%	
							B	3.605,55	1,77%	3.605,55	1,77%	
						Zona IV	-	17.647,38	8,68%	-	17.647,38	8,68%
						Zona V	-	10.461,51	5,15%	-	10.461,51	5,15%
						Zona VI	-	11.467,45	5,64%	-	11.467,45	5,64%
						Zona VII	-	7.838,14	3,86%	-	7.838,14	3,86%
						Zona XI	-	18.622,55	9,16%	-	18.622,55	9,16%
						Zona XII	-	1.400,72	0,69%	-	1.400,72	0,69%
						Zona XIII	-	575,57	0,28%	-	575,57	0,28%
						Zona VIII	-	6.912,11	3,40%	-	6.912,11	3,40%
						Zona IX	-	8.839,02	4,35%	-	8.839,02	4,35%
						Zona X	-	1.945,80	0,96%	-	1.945,80	0,96%
						Zona XIV	-	27.861,57	13,71%	-	27.861,57	13,71%
						Zona XV	-	15.656,30	7,70%	-	15.656,30	7,70%
DOTACIONES, ESPACIOS LIBRES Y ZONA VERDE DE PROTECCIÓN	Comunitario	Dotacional	27.516,66	27.516,66	13,54%	13,54%	Zonas Verdes de Uso Público	27.861,57	27.861,57	13,71%	13,71%	
			Zona Verde de protección	15.656,30	15.656,30	7,70%	7,70%					
			Circulación rodada	27.465,64	27.465,64	13,51%	13,51%					
			Aceras	5.768,41	5.768,41	2,84%	2,84%					
SISTEMA VIARIO	Viales	Paseos peatonales	1.396,46	1.396,46	0,69%	0,69%	Aparcamientos	532,97	532,97	0,26%	0,26%	
			532,97	532,97	0,26%	0,26%						
			TOTAL MOGÁN CASCO	203.243,70	203.243,70	100,00%	100,00%					

Resumen de usos del suelo del modelo de ordenación. Fuente: LPA Studio.

21. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES

21.1. 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 de 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 ya evaluadas ambientalmente (y especialmente la segunda, que conforma el modelo de ordenación que se propone) **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).

21.2. 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 (SUICO), por lo que no ha lugar llevarla a cabo en esta MM.

22. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS CONDICIONANTES DEL IAE Y DE INFORMES EXTEMPORÁNEOS

Como ya se adelantó en el Capítulo 4 de la presente Memoria Justificativa, existen varios condicionantes a los que el modelo de ordenación deberá dar respuesta. A continuación, se justifica su cumplimiento:

58

22.1. Condicionantes del IAE

22.1.1. Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico. Secretaría de Estado de Medio Ambiente. Oficina Española de Cambio Climático

- **Justificación:** visto el contenido del informe, resumido en el apartado 16.1.4 de esta Memoria Justificativa, en el artículo 46. *Economía circular y cambio climático* de la Normativa de esta MM se añaden las determinaciones de ordenación pertinentes para recoger las condiciones indicadas en dicho documento.

Estas tienen que ver con la implementación de estrategias de economía circular, Soluciones basadas en la Naturaleza (SbN), creación de sumideros de carbono y adaptación de zonas verdes con verde, así como con el fomento del uso de energías renovables.

22.1.2. Ministerio de Transformación Digital. Secretaría de Estado de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales. Secretaría General de Telecomunicaciones y Ordenación de los Servicios de Comunicación Audiovisual. Área de Administraciones Públicas

- **Justificación:** en la Normativa de la presente MM se añade un Título específico (Título III) para recoger las determinaciones de ordenación de carácter sectorial, entre la que se encuentran aquellas vinculadas a las Telecomunicaciones.

22.1.3. Consejería de Sanidad. Secretaría General Técnica. Servicio Canario de Salud. DG de Salud Pública

- **Justificación:** en el artículo 47. *Salud Pública* de la Normativa de esta MM se incluyen determinaciones de carácter genérico que dan respuesta a los principios que este informe abarca. No se incluyen aquellos relativos a la industria, ya que en el ámbito de ordenación no se contempla dicha calificación, por lo que no aplican tales determinaciones en este instrumento.

22.2. Condicionantes de informes extemporáneos

22.2.1. Consejo Insular de Aguas de Gran Canaria. Sección de Hidrología. Departamento de Planificación

- **Solapamiento con DPH:** para evitar las afecciones indicadas en el informe, recogidas gráficamente en el apartado 16.3.1 de esta Memoria Justificativa, se plantea llevar a cabo la canalización del barranco y de los barranquillos señalados mediante el proyecto técnico que a los efectos resulte oportuno. Todo ello, con el objetivo de minimizar o eliminar el riesgo por la presencia de escorrentías, así como para continuar manteniendo la ocupación del suelo prevista en la alternativa 2 del documento Borrador informado. Para la ejecución de estas obras en terrenos de Dominio Público Hidráulico y sus zonas de servidumbre, se solicitará la autorización o concesiones administrativas pertinentes al Consejo Insular de Aguas de Gran Canaria.

En el artículo 48. *Hidrología* de la Normativa se incluyen determinaciones específicas para ello.

- **Red hidráulica:**
 - **Infraestructuras de captación, depósito y potabilización:** con carácter previo a la materialización del modelo de ordenación, el Ayuntamiento de Mogán adoptará cuantas medidas resulten oportunas para que los sistemas hidráulicos y de tratamiento de abastecimiento y saneamiento dispongan de la capacidad suficiente para gestionar las demandas y los caudales generados por los nuevos usos.

Si bien esta cuestión excede del alcance y del ámbito territorial de la presente MM, en el artículo 48. *Hidrología* de la Normativa se añaden determinaciones relativas a esta cuestión.

- **Infraestructuras de distribución:** se solicita que las redes de saneamiento sean separativas (aguas pluviales y aguas residuales urbanas).

En el artículo 48. *Hidrología* de la Normativa de esta MM se establece esta condición. No obstante, en lugar de determinar que la red de pluviales descargue en el cauce más cercano (como concreta el informe), se incluyen directrices para que a través de la utilización de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS) y de depuración natural se pueda recoger y almacenar las aguas pluviales, grises y negras, y reutilizarlas posteriormente para el riego de las zonas verdes. Se prevé que, en caso de acumulación excesiva de pluviales, el agua evacúe hacia el barranco.

○ **Disponibilidad de recursos hídricos:**

- **Residencial:** la presente MM no contempla un incremento de la edificabilidad residencial prevista en el planeamiento vigente, y, por lo tanto, del número de habitantes contemplado en las NN.SS.

Concretamente, las NN.SS. determinan lo trasladado a continuación para una superficie de suelo residencial de **99.690 m²** (equivalentes a una medición actualizada con medios digitales de 98.395,68 m²):

“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) (...)”.

Suponiendo un consumo medio aproximado de 140 litros/habitante/día para 5.600 habitantes, el desarrollo urbanístico planteado en las NN.SS. y sus modificaciones posteriores supone una demanda total de **784.000 litros/día**.

No obstante, en la presente MM el suelo residencial supone una superficie de **97.045,69 m²**, menor a la ya prevista en el planeamiento vigente (existiendo una diferencia de 1.349,99 m² entre aquella y esta MM), lo cual no supone una mayor demanda de recursos hídricos.

Teniendo en cuenta el consumo medio indicado en el párrafo anterior y la diferencia de superficie mencionada, la ordenación del presente instrumento supone también una minoración en el consumo inicial de **188.998,60 litros/día**.

- **Comunitario: Dotacional y Zonas Verdes de Uso Público:** esta MM incrementa la superficie de suelo destinada a los usos comunitarios mencionados.

Frente a los iniciales **24.415 m²** Dotacionales de la Modificación Puntual de las NN.SS. para ampliación de cementerio y zona escolar (equivalentes a 23.835,39 m² actualizados) y los **21.370 m²** de Zonas Verdes de Uso Público (correspondientes a 25.508,85 m²) establecidos en las NN.SS. y sus modificaciones posteriores, la presente MM contempla una superficie de Dotaciones de **27.516,66 m²** y **27.861,57 m²** de Zonas Verdes de Uso Público.

Suponiendo en este caso para ambos usos un consumo medio de 5 litros/m²/día, las NN.SS. y sus modificaciones posteriores (medición actualizada) generaban una demanda de agua para estos usos de 246.721,20 litros/día. Por su parte, la presente MM da lugar a una demanda de recursos hídricos de 276.891,15 litros/día. Esto supone un aumento de **30.169,95 litros/día** con respecto al planeamiento vigente.

Como puede observarse, el incremento derivado de aumentar la superficie de Dotaciones y Zonas Verdes de Uso Público en esta MM, **se compensa** sobradamente con el detrimento de la demanda de agua ligado a la menor superficie residencial con respecto a las NN.SS. y modificaciones posteriores, descrito en el punto anterior.

Si bien por todo lo expuesto se concluye que la ordenación contenida en esta MM no supone un aumento en la demanda de recursos hídricos en comparación con la ya prevista en las NN.SS., cabe recordar la existencia de un proyecto de ampliación de la actual EDAM de Playa de Mogán, el cual garantiza a corto plazo la existencia de recursos hídricos.

23. 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.

23.1. 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 el punto *13.1. Criterios y condicionantes de la ordenación* y en el *Capítulo 5. Modelo de ordenación* de la presente Memoria Justificativa.

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

Este aspecto se encuentra justificado en el *Capítulo 13. 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.

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

Las diferentes alternativas se examinaron anteriormente en el apartado *16. Alternativas de ordenación* del Borrador, donde se describía cada uno de los escenarios propuestos, mientras que en el apartado *17. Valoración de las alternativas* del mismo documento se examinaban de forma comparativa.

Por otra parte, el modelo de ordenación propuesto en este documento para Aprobación Inicial se expone y describe pormenorizadamente en el *Capítulo 5* de la presente Memoria Justificativa.

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

La clase y categoría del suelo, aspecto común a todas las alternativas de ordenación ya evaluadas ambientalmente, se describe y justifica en los apartados *13.1. Criterios y condicionantes de la ordenación* y *19.1. Clase y categoría del suelo* de la presente Memoria Justificativa.

23.5. 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).

23.6. Justificación de los usos globales del territorio

El uso global contemplado en la presente MM recoge la situación fáctica del suelo, y se corresponde con el definido previamente en las NN.SS. municipales (uso global Residencial).

No obstante, el modelo de ordenación incluye varios usos tolerados con respecto del Residencial y del Comunitario: Dotacional, conforme a lo descrito en el apartado 20.3.3 de esta Memoria Justificativa.

23.7. Justificación de las edificaciones, construcciones que deben desaparecer

En el apartado 19.2.1. *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 presentaba de forma común en todas las alternativas propuestas (ya evaluadas ambientalmente), y que ahora forma parte del modelo de ordenación planteado.

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*. A mayor abundamiento, la referida demolición ya se encuentra ejecutada.

24. GESTIÓN Y EJECUCIÓN

Considerando la fase en la que se encuentra la MM, en la que se procede a definir un modelo de ordenación a implantar, la gestión y ejecución de la ordenación propuesta se regula en el documento normativo correspondiente.

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, no se remite ninguna zona a otros instrumentos de ordenación.

Por otra parte, las dos bolsas de suelo residencial que se califican con uso Comunitario: Dotacional, (indicadas en el apartado 20.6.3 de esta Memoria Justificativa), así como el suelo destinado al paseo peatonal que se reubica y al de nueva creación (apartados 19.4.2 y 20.6.4 de este documento, respectivamente) se obtendrán por medio de **expropiaciones urbanísticas**.

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

24.1. Suelo Urbano Consolidado – SUCO –

Las personas propietarias de los suelos urbanos consolidados – SUCOS – deberán costear y 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.

24.1.1. Ejecución de actuaciones urbanísticas en Suelo Urbano Consolidado – SUCO –

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.

24.2. 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.

24.3. Plazos máximos para la gestión y ejecución del planeamiento

- 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.

24.4. 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.