



Exp.: URB 2019-021

Ref.: Modificación Menor NN.SS., Polígono 18 S.A.U., Loma de Pino Seco

CARINA ISABEL HERNÁNDEZ GARCÍA, técnica de administración especial (Arquitecta) de este Ilustre Ayuntamiento de Mogán, funcionaria interina (Decreto N°799/2021 de 26 de febrero), relativo a la publicación en el Boletín Oficial de Canarias núm.171, del viernes 20 de agosto de 2021, del << **ANUNCIO de 6 de agosto de 2021, por el que se somete a información pública la aprobación inicial de la Modificación Menor de las Normas Subsidiarias, Polígono 18 S.A.U., Loma de Pino Seco de Arguineguín, y correspondiente Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.** >>, y a petición verbal de Juan Mencey Navarro Romero, Teniente de Alcalde del Área de Urbanismo, Promoción Turística y Seguridad, con competencias en materia de Urbanismo, Seguridad Ciudadana, Asesoría Jurídica y Mediación, Recursos Humanos, Contratación y Mercadillos/Dominio Público, emite el siguiente:

INFORME TÉCNICO

ANTECEDENTES:

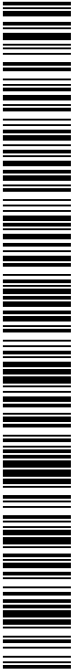
PRIMERO.- El Pleno Municipal, en sesión ordinaria, celebrada el día 6 de Agosto de 2021, adoptó, en relación al asunto de referencia, el siguiente acuerdo:

<< PRIMERO.- Aprobar inicialmente << la Modificación Menor de las Normas Subsidiarias, Polígono 18 S.A.U., Loma de Pino Seco de Arguineguín y correspondiente Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada >>, en los términos que obran en el expediente.

SEGUNDO.- Abrir un período de información pública por plazo de un mes mediante anuncio en el Boletín Oficial de Canarias y en el periódico CANARIAS7. Durante dicho período quedará el expediente a disposición de cualquiera que quiera examinarlo para que se presenten las alegaciones que se estimen pertinentes. Asimismo, estará disponible en la sede electrónica de este Ayuntamiento, dirección: <https://mogán.es>.”>>

SEGUNDO.- Con fecha sábado 7 de agosto de 2021, se publica en el periódico Canarias 7, concretamente en la página 45, el siguiente anuncio:

<< Con fecha 06 de agosto de 2.021 el Pleno Municipal del Ayuntamiento de Mogán adoptó el siguiente acuerdo, aprobar inicialmente la Modificación Menor de las Normas Subsidiarias, Polígono 18 S.A.U., Loma de Pino Seco de Arguineguín y correspondiente Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada , y proceder al trámite de información pública por un plazo



g006754aa917151219b07e525b090b1bk

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
CARINA ISABEL HERNANDEZ GARCIA	Técnica Municipal	21/09/2021 11:32



de un mes, según lo recogido en el artículo 147.3 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, computados a partir del día siguiente al de su publicación del correspondiente anuncio en el periódico Canarias 7.

Durante dicho período, quedará el expediente a disposición de cualquiera que quiera examinarlo para que se presenten las alegaciones que se estimen pertinentes. Asimismo estará disponible en la **sede electrónica** de este Ayuntamiento, a la que puede acceder mediante la ruta expuesta a continuación: <http://www.mogan.es> / Áreas y Concejalías / Urbanismo / Planeamiento, o bien en el **Tablón de edictos** de el mismo bajo el siguiente enlace: <https://www.mogan.es/40-urbanismo/50-planeamiento>

En Mogán, a - La Jefa del Servicio de Urbanismo (s/D. Nº 3142/2015, de 23 de octubre), María del Pilar Sánchez Bordón.>>

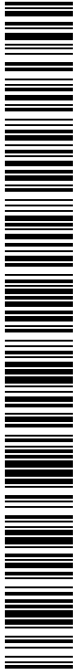
TERCERO.- Con fecha viernes 20 de agosto de 2021, tiene lugar la publicación en el Boletín Oficial de Canarias núm.171, del siguiente anuncio:

<< ANUNCIO de 6 de agosto de 2021, por el que se somete a información pública la aprobación inicial de la Modificación Menor de las Normas Subsidiarias, Polígono 18 S.A.U., Loma de Pino Seco de Arguineguín, y correspondiente Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

Con fecha 6 de agosto de 2021 el Pleno Municipal del Ayuntamiento de Mogán adoptó el siguiente acuerdo, aprobar inicialmente la Modificación Menor de las Normas Subsidiarias, Polígono 18 S.A.U., Loma de Pino Seco de Arguineguín y correspondiente Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, y proceder al trámite de información pública por un plazo de un mes, según lo recogido en el artículo 147.3 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, computados a partir del día siguiente al de su publicación del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Canarias.

Durante dicho periodo, quedará el expediente a disposición de cualquiera que quiera examinarlo para que se presenten las alegaciones que se estimen pertinentes. Asimismo estará disponible en la sede electrónica de este Ayuntamiento, a la que puede acceder mediante la ruta expuesta a continuación: <http://www.mogan.es>/Áreas y Concejalías/ Urbanismo/ Planeamiento, o bien en el tablón de edictos del mismo bajo el siguiente enlace: <https://www.mogan.es/40-urbanismo/50-planeamiento>

Mogán, a 6 de agosto de 2021.- La Jefa del Servicio de Urbanismo (s/D. Nº 3142/2015, de 23 de octubre), María del Pilar Sánchez Bordón.>>



g006754aa917151219b07e525b090b1bk

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
CARINA ISABEL HERNANDEZ GARCIA	Técnica Municipal	21/09/2021 11:32



CONSIDERANDO:

PRIMERO.- Tras recibir ORVE con n.º de registro: REGAGE21e00014595699 en fecha 30 de julio del 2021, procedente de la Dirección General de la Costa y el Mar, donde consta informe extemporáneo de fecha 27 de julio de 2021, en relación al asunto arriba referenciado, la técnico que suscribe el presente informe considera con respecto al modelo urbanístico planteado en la *Alternativa 2*, establecido en el documento correspondiente a la FASE DE APROBACIÓN INICIAL, presentado con fecha de registro de entrada 16 de abril de 2021 y número 2021/5282, y posterior aporte de fecha 09 de julio de 2021 y número de registro de entrada 2021/9679, el cual ha sido sometido a información pública, a pesar de justificar que se cumple con la regulación del artículo 30 de la Ley de Costas y el artículo 59 del Reglamento General de Costas, y que por tanto el mismo es susceptible de materializarse, lo siguiente:

- En lo referente al traspaso de la edificabilidad desde las parcelas transformadas en Zona Verde (ZV1 y ZV2) al conjunto de las parcelas B sin edificar se realiza mediante un reparto de forma equitativa, dividiendo la superficie edificable entre el número de parcelas sin edificar, asignando a cada parcela residencial la misma edificabilidad sin tener en cuenta los metros cuadrados de superficie correspondientes de cada parcela. Como consecuencia de ello, las parcelas de menor superficie quedan bruscamente colmatadas por la edificación. Realizando un reparto de la superficie edificable de forma proporcional en función de los metros de superficie de cada parcela, la edificabilidad de las mismas aumentaría de forma directamente relacionada con su superficie, no dando lugar a un desequilibrio de colmatación entre el conjunto de las parcelas B sin edificar.
- En lo referente a la Propuesta de tipología edificatoria, se propone establecer un parámetro urbanístico de ocupación determinado para cada parcela, definido de manera que propicie la ubicación de elementos puntuales de mayor altura en formas de torres, remitiendo la ubicación exacta de las mismas a un Estudio de Detalle. Teniendo en cuenta que estamos frente a una Modificación del Planeamiento, y que las parcelas son de uso residencial con destino a V.P.O., existiendo una gran demanda de vivienda, remitir las torres a Estudio de Detalle supone que se dilate en el tiempo la materialización de la edificación.
- En lo referente a las Ordenanzas Específicas para cada parcela, se deberá añadir una ficha específica para cada una de ellas, incluso para las ya construidas. En las parcelas B0,B4,B5,B6 y B9, de uso residencial se establece en siete el n.º máximo de plantas, dando lugar a las torres citadas en el punto anterior. Teniendo en cuenta el entorno donde se ubican, la realidad ejecutada y los parámetros de ordenación asignados al resto de las parcelas, se considera que la implantación de estos elementos puntuales de mayor altura llegando hasta las siete plantas, supone un gran impacto visual y paisajístico en el ámbito, influyendo de manera notable en el skyline de la trama urbana, creando un escenario característico de las grandes ciudades. Se propone que el n.º máximo de plantas se establezca en cinco,

Avda. de La Constitución, 4 – C.P. 35140 – Mogán – Las Palmas – Tfno. 928 158 800 - Fax 928 569 578 – N° Registro 01350120 – C.I.F.: P – 3501300 - B

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



g006754aa917151219b07e525b090b1bk

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
CARINA ISABEL HERNANDEZ GARCIA	Técnica Municipal	21/09/2021 11:32



manteniendo en la medida de lo posible para las tres primeras plantas el coeficiente de ocupación ya asignado en el documento de la FASE DE APROBACIÓN INICIAL, y aumentando el coeficiente de ocupación para la planta 4º y 5º, de forma que disminuya la altura total de la edificación pero se mantenga la mayor superficie posible de suelo libre.

- En lo referente a las Ordenanzas Generales de Edificación – Normas Generales de Uso: se establecen diez grupos de usos determinados que no recogen los usos existentes en la realidad actual. Los mismos se podrían recoger dentro de cinco grupos principales: residencial, terciario, comunitario, industrial y de infraestructuras, desarrollando dentro de cada uno de ellos diferentes categorías.

PROPUESTA:

ÚNICA.- Por todo lo anteriormente expuesto, se solicita que se tengan por presentadas las consideraciones técnicas descritas en el cuerpo del presente informe y que una vez finalizado el periodo de información pública referente al << **ANUNCIO de 6 de agosto de 2021, por el que se somete a información pública la aprobación inicial de la Modificación Menor de las Normas Subsidiarias, Polígono 18 S.A.U., Loma de Pino Seco de Arguineguín, y correspondiente Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.** >>, en consenso con el equipo redactor LPA STUDIO SLP, se revise el modelo urbanístico implantado y se introduzcan las modificaciones, que como consecuencia de dicho proceso participativo, se consideren oportunas, actualizándose, en su caso, el estudio ambiental estratégico.

Si como consecuencia de ello se introdujeran cambios sustanciales en relación con el documento aprobado inicialmente, se llevará a cabo un nuevo periodo de información pública, consulta y de solicitud de informes preceptivos por un plazo de cuarenta y cinco días tal y como se establece en el Artículo 23, del << **Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias.** >>.

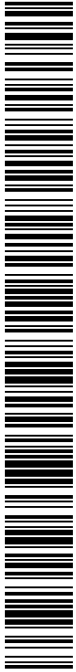
Es cuanto se tiene a bien informar a los efectos oportunos, según mi leal saber y entender, desde el punto de vista de la estricta técnica urbanística y de acuerdo con la información disponible, opinión que gustosamente someto a cualquier otra mejor fundada, quedando a salvo en cualquier caso, al pronunciamiento a que haya lugar por parte de los Servicios Jurídicos Municipales.

El presente informe consta de 4 (CUATRO) páginas.

Mogán a fecha de la firma electrónica

Fdo: Carina Isabel Hernández García
Técnica de Administración Especial (Arquitecta)

Avda. de La Constitución, 4 – C.P. 35140 – Mogán – Las Palmas – Tfno. 928 158 800 – Fax 928 569 578 – N° Registro 01350120 – C.I.F.: P – 3501300 – B



g006754aa917151219b07e525b090b1bk

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

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
CARINA ISABEL HERNANDEZ GARCIA	Técnica Municipal	21/09/2021 11:32