

# TOMO I. DOCUMENTOS DE INFORMACIÓN

## I.01. DATOS PREVIOS

- 1.1. Naturaleza del encargo
- 1.2. Promotor y equipo redactor
- 1.3. Localización y situación
- 1.4. Principios y metodología de trabajo
  - 1.4.1. Metodología
- 1.5. Organización del documento
- 1.6. Cartografía

## I.02. DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

### 2.1. Memoria Informativa

- 2.1.1. Introducción
- 2.1.2. Objetivos de la planificación
- 2.1.3. Antecedentes de ordenación
- 2.1.4. Antecedentes de gestión urbanística
- 2.1.5. Antecedentes de necesidades del municipio de Mogán en el ámbito del Polígono 18
- 2.1.6. Antecedentes de tramitación
- 2.1.7. Nueva información y demandas del municipio de Mogán en el ámbito del Polígono 18
- 2.1.8. Análisis: marco cultural y contexto internacional
- 2.1.9. Análisis: Matriz de Contexto
- 2.1.10. Actualización de la medición original del Plan Parcial Loma de Pino Seco y modificaciones posteriores
- 2.1.11. Ordenación Estructural: síntesis de la propuesta del documento aprobado inicialmente
- 2.1.12. Ordenación Pormenorizada: síntesis de la propuesta del documento aprobado inicialmente
- 2.1.13. Ordenación Pormenorizada: escenarios planteados en el Borrador

### 2.2. Planos: Anexo Memoria Informativa

## I.03. ANEXO\_PLANOS DE INFORMACIÓN

## I.04. ANEXOS DE INFORMACIÓN

### A1. ANÁLISIS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

#### 1. Introducción

- 1.1. Integración paisajística
- 1.2. Contenidos

#### 2. Análisis del contexto relativo a la integración paisajística

- 2.1. Plan Territorial Especial del Paisaje (PTE-05)
- 2.2. Plan General de Ordenación (PGO) de Mogán
- 2.3. Impactos ambientales

#### 3. Integración paisajística de la propuesta de ordenación

- 3.1. Edificaciones residenciales
- 3.2. Dotaciones y Zonas Verdes
- 3.3. Escenas 3D
- 3.4. Cuencas visuales

#### 4. Conclusiones

### A2. ÁLBUM DE FOTOS

#### 1. Selección de fotos

- 1.1. Parcelas F
- 1.2. Parcelas B
- 1.3. Parcelas V
- 1.4. Equipamientos, dotaciones y espacios libres
- 1.5. Movilidad y Accesibilidad
- 1.6. Paisaje
- 1.7. Entorno próximo

### A3. DOCUMENTACIÓN DE REFERENCIA

#### 1. Documentos de referencia

- 1.1. Orden de la Consejería de Hacienda
- 1.2. Acta de recepción parcela ZCS
- 1.3. Acta de recepción urbanización

### A4. TRÁMITE DE CONSULTA A ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y PERSONAS INTERESADAS EN EL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA (BORRADOR Y DAE)

1. Introducción
2. Personas interesadas
3. Administraciones públicas

### A5. PRIMER TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTA A ADMINISTRACIONES PÚBLICAS DE LA APROBACIÓN INICIAL

1. Introducción
2. Información Pública
3. Consulta a Administraciones públicas
  - 3.1. Alegaciones recibidas
  - 3.2. Informes de Administraciones públicas

### A6. SEGUNDO TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTA A ADMINISTRACIONES PÚBLICAS DE LA APROBACIÓN INICIAL

1. Introducción
2. Consulta a Administraciones públicas
3. Informes de Administraciones públicas

### A7. CONSULTA A ADMINISTRACIONES PÚBLICAS PREVIA A LA APROBACIÓN DEFINITIVA

1. Introducción
2. Consulta a Administraciones públicas
3. Informes de Administraciones públicas



# 1.01

## DATOS PREVIOS

<b>1.1. Naturaleza del encargo</b> .....	4
<b>1.2. Promotor y equipo redactor</b> .....	4
<b>1.3. Localización y situación</b> .....	5
<b>1.4. Principios y metodología de trabajo</b> .....	6
1.4.1. Metodología.....	7
<b>1.5. Organización del documento</b> .....	8
<b>1.6. Cartografía</b> .....	9

## 1.1. Naturaleza del encargo

Este proyecto se enmarca en la prestación del servicio para la redacción de los documentos técnicos justificativos comprensivos de la Modificación Menor NN.SS., Polígono 18 S.A.U., Loma de Pino Seco de Arguineguín y correspondiente Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada (Expte. 19-SER-07).

Los documentos técnicos justificativos correspondientes a esta fase de **Aprobación Definitiva**, han sido redactados siguiendo en todo momento las indicaciones expresas del Ilustre Ayuntamiento de Mogán.

La documentación se modifica para dar respuesta a lo acontecido durante el primer y segundo trámite de Información Pública de la Aprobación Inicial. Esto es, para contemplar los **informes sectoriales** y las **alegaciones** de los particulares afectados recibidos durante el primer período, así como para responder a los **informes** obtenidos durante el segundo trámite de consulta.

Por otra parte, también se ha considerado la oportunidad de incluir varios **proyectos dotacionales públicos**, cuyo grado de madurez requiere de su incorporación en el planeamiento.

## 1.2. Promotor y equipo redactor

- **Promotor:** Ilustre Ayuntamiento de Mogán, a través del Negociado de Planeamiento del Servicio de Urbanismo, con CIF B-76354505 y domicilio en la Avenida de la Constitución, nº 4, 35140, Mogán, Las Palmas.

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

- **Equipo redactor:** LPA Studio (www.lpastudio.net), con CIF B-35701937 (nº colegiada COAGC: 10.407) y domicilio en C/ Ingeniero José Bosch y Sintés, nº 6, 1º; 35003, Las Palmas de Gran Canaria, Las Palmas.
- **Director:** Juan Palop-Casado, arquitecto urbanista (nº colegiado COAGC: 1.640). Asesor certificador BREEAM ES Urbanismo.
- **Project Manager:** Helia Suárez, arquitecta urbanista. BREEAM Asociado.
- **Equipo de proyecto:**
  - **Planificación:** Helia Suárez, arquitecta urbanista. BREEAM Asociado, y María del Pino Sánchez, arquitecta urbanista.
  - **Medioambiente:** Néstor Armas, geógrafo especialista en Sistemas de Información Geográfica (SIG).
  - **Diseño Urbano y Paisajismo:** Alberto Toret (Jefe de Equipo) y Bruno Suárez, arquitectos.
  - **CAD-BIM:** Yolanda López, delineante.
  - **Diseño Gráfico:** Alba Sarmiento, diseñadora gráfica.
- **Consultores:**
  - **Asesoría Jurídica:** Carolina Ramírez Morales (URBANFIX, S.L.), abogada (nº colegiada del Ilustre Colegio de Abogados de Las Palmas: 2.307).
  - **Asesoría Económica y Financiera:** Francisco Diego Santana Román (ITALROMAN, S.L.), economista (nº colegiado del Colegio de Economistas de Las Palmas: 529).
- **Contacto:** info@lpastudio.net / + 34 928 323 054.



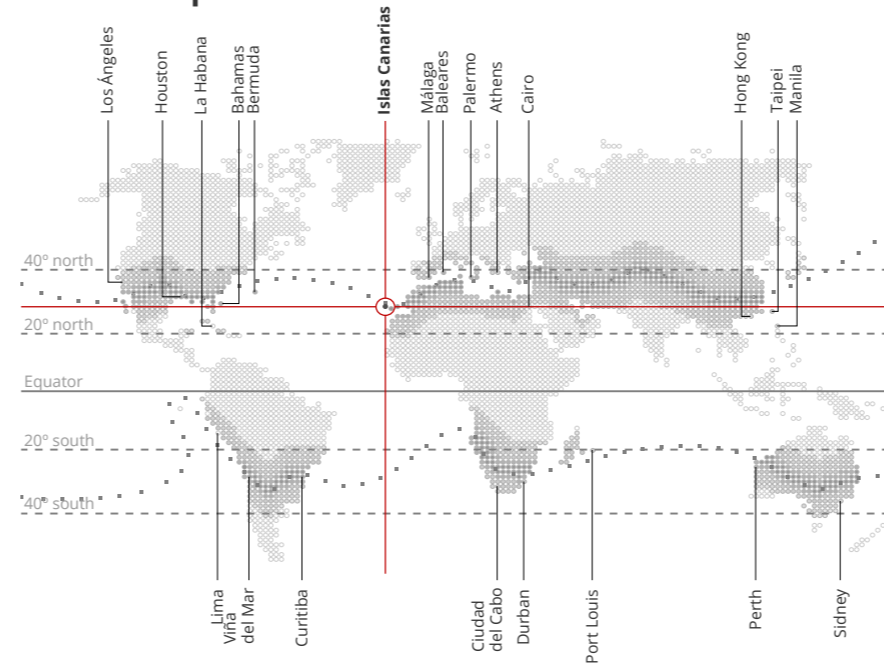
Imagen del equipo redactor de este documento.  
Fuente: LPA Studio.

### 1.3. Localización y situación

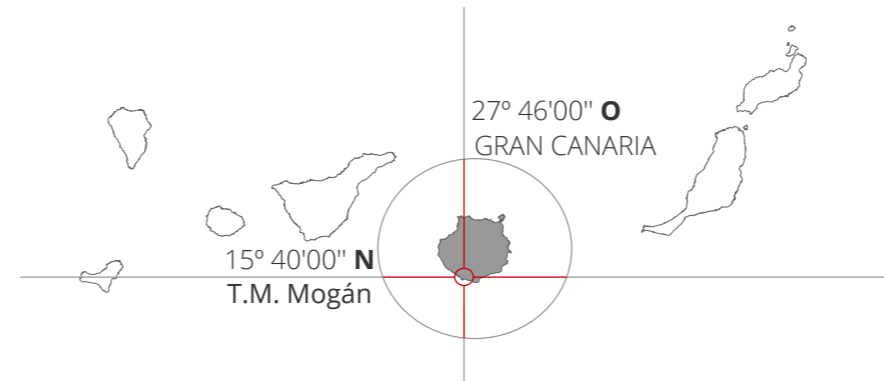
Estos documentos técnicos justificativos tienen como ámbito de intervención el **Polígono 18 S.A.U. de las Normas Subsidiarias de Mogán**. Dicha zona recibe el nombre de Loma de Pino Seco y se ubica en Arguineguín, localidad perteneciente al término municipal de Mogán.

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

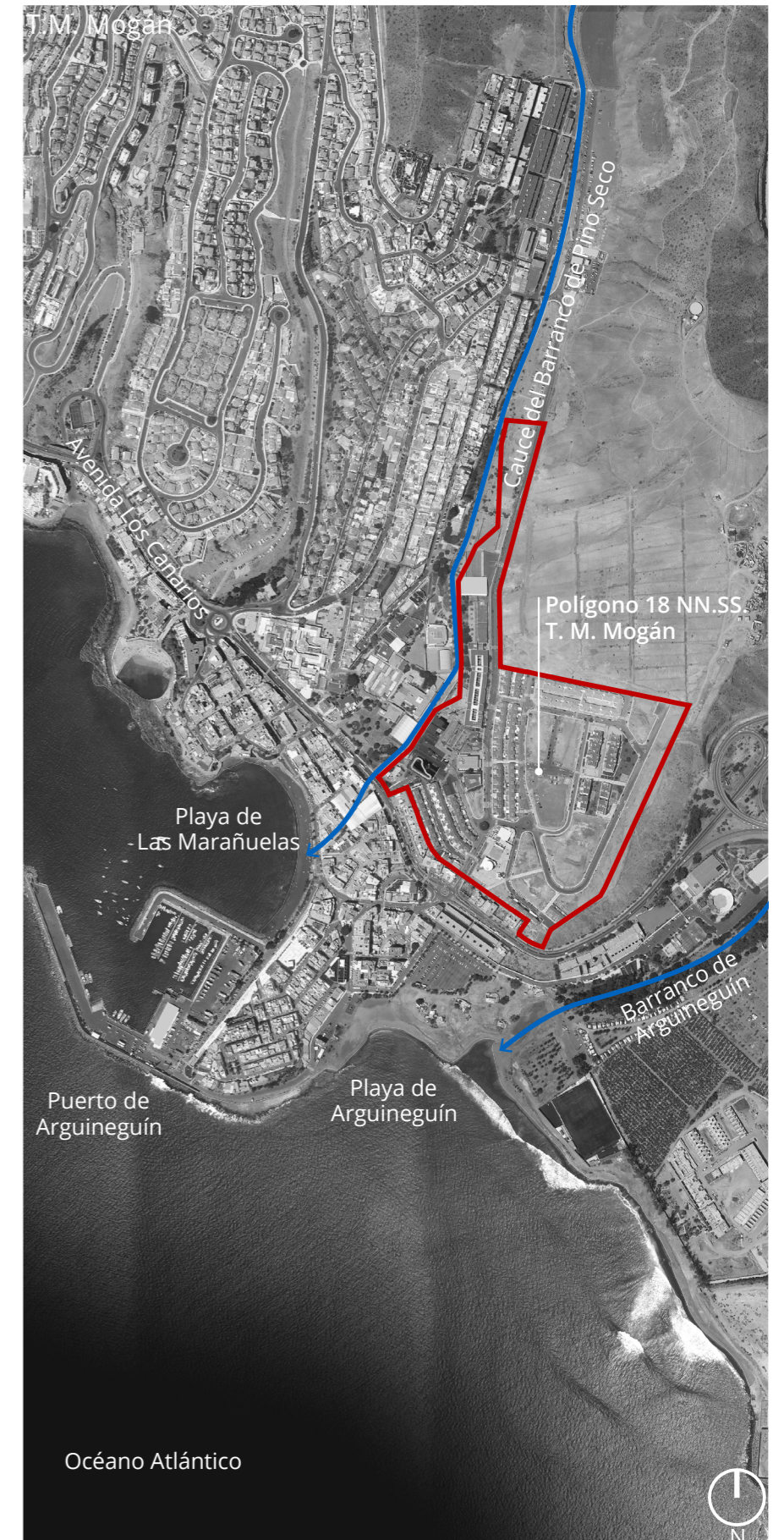
#### Sur subtropical



#### Islas Canarias



#### Gran Canaria



## 1.4. Principios y metodología de trabajo

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

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

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

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



**URBANISMO CONVENCIONAL**

=

**PROYECTO**

**NATURALEZA - NO HUMANA**  
(Evaluación Ambiental Estratégica)

**NATURALEZA - HUMANA**  
(Información Pública)



**BIOURBANISMO**

=

**NATURALEZA - NO HUMANA**

**NATURALEZA - HUMANA**

**PROYECTO**

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

### 1.4.1. Metodología

LPA Studio desarrolla sus proyectos con una metodología de trabajo propia, basada en la planificación ecosistémica, adaptada a las singularidades sociales y medioambientales de los climas áridos y semiáridos.

La planificación ecosistémica entiende los entornos urbanos como sistemas complejos y animados, donde convergen e interactúan sistemas legales, ecológicos, infraestructurales, medioambientales, paisajísticos, sociales y energéticos, por citar solo algunos.

El objetivo de este tipo de planificación es dar con soluciones urbanísticas óptimas que no comprometan con externalidades el equilibrio y la salud de los sistemas vivos (humanos y no-humanos) que habitan y crean.

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

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

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

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

- **Diagnóstico y Estrategias:** los proyectos operan en contextos reales compuestos por sistemas cuyas dinámicas y límites son analizados en el marco de los objetivos definidos previamente. Para el pensamiento complejo hay tantos contextos como objetivos existan. El análisis y el diagnóstico nunca son neutros. Esta fase del proyecto incluye una **matriz de análisis** compuesta por diez sistemas con sus correspondientes dinámicas e infraestructuras, las cuales son:

- Medioambiente y Clima.
- Paisaje e Identidad.
- Ecología y Suelo.
- Movilidad y Accesibilidad.
- Metabolismo e Infraestructuras (agua, energía, residuos).
- Normativa y Marco Legal.
- Usos y Actividades.
- Sociedad y Bienestar.
- Economía y Viabilidad.
- Estado del Arte y Buenas Prácticas.

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

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

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

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

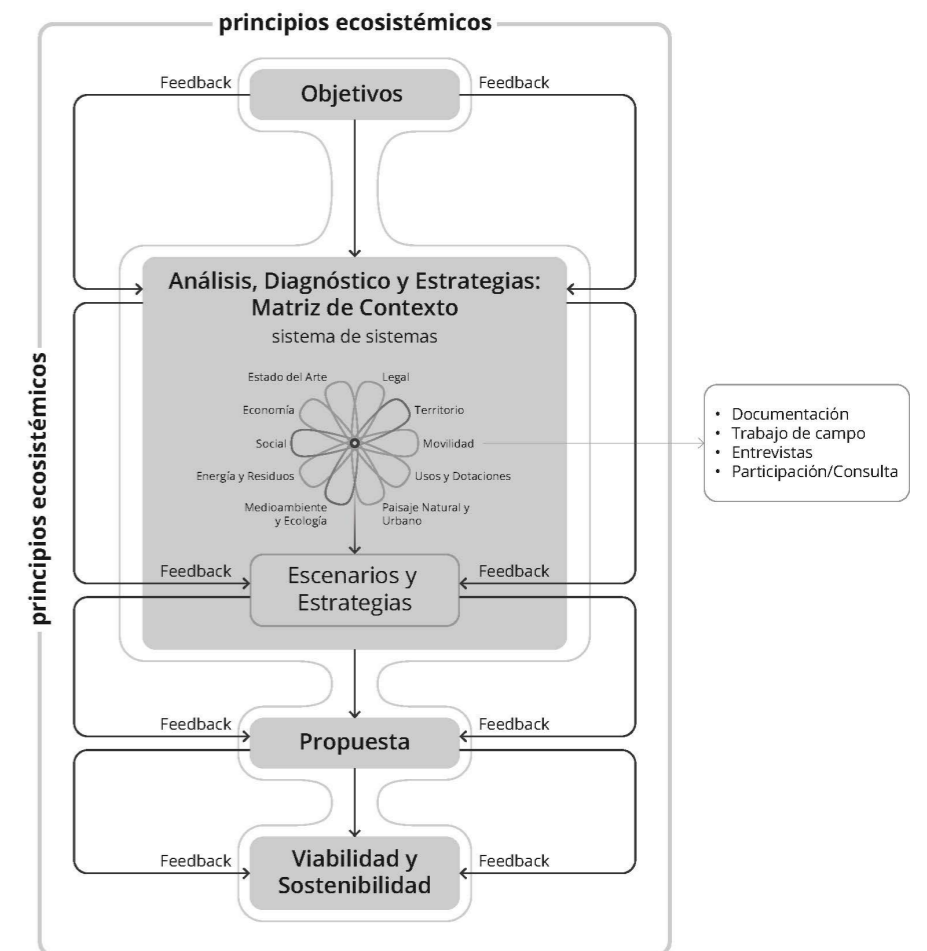


Diagrama explicativo de la metodología de trabajo del equipo redactor. Fuente: LPA Studio.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Vista de uno de los paseos peatonales de Loma de Pino Seco.  
Fuente: LPA Studio.

## 1.5. Organización del documento

Los documentos técnicos justificativos comprensivos de la Modificación Menor de las NN.SS. en el Polígono 18 S.A.U., Loma de Pino Seco, constan de dos tomos diferenciados, siguiendo las determinaciones del Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares. Se organizan de la siguiente manera:

### Tomo I. Documentos de Información

- **I.01. Datos Previos:** se realiza una aproximación general al propio documento, en cuanto a su naturaleza, agentes implicados en él (promotor y equipo redactor), localización del ámbito de actuación, metodología de trabajo y estructura.
- **I.02. Documentación Informativa:** este bloque se divide en dos grandes capítulos:
  - **2.1. Memoria Informativa:** incluye una introducción general a Loma de Pino Seco y se definen los objetivos de la Modificación Menor. Posteriormente, se relatan los antecedentes de ordenación, gestión urbanística, de necesidades del municipio de Mogán en el ámbito del Polígono 18 y de tramitación, así como se incorpora nueva información al respecto. Se añade una reflexión sobre el marco cultural y el contexto internacional, para luego realizar el análisis del estado inicial del Polígono 18 (Matriz de Contexto), que contempla los aspectos mencionados en el apartado 1.4.1. *Metodología*.
  - Luego se lleva a cabo la actualización de la medición del Polígono 18. Se finaliza con una síntesis de la Ordenación Estructural y Pormenorizada incluidas en el documento aprobado inicialmente, así como de los escenarios propuestos en el Borrador.
  - **2.2. Planos: Anexo Memoria Informativa:** contiene los planos que apoyan a la memoria de este bloque. Son los navegadores de los planos de información que corresponden. Estos últimos, solicitados a escala 1:1.000, se encuentran en el bloque *I.03. Anexo\_Planos de Información*.
- **I.03. Anexo\_Planos de Información:** recoge los planos informativos, a escala 1:1.000, en formato DIN-A1.



- **I.04. Anexos de Información:** se incluye el Análisis de Integración Paisajística (A1), un álbum de fotos (A2), documentación de referencia (A3), e información relativa al trámite de consulta a Administraciones públicas y personas interesadas en el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada (Borrador y Documento Ambiental Estratégico) (A4). Se incorpora también la información relacionada con el primer (A5) y segundo (A6) trámite de Información Pública y consulta a Administraciones públicas de la Aprobación Inicial, así como la consulta a Administraciones públicas previa a la Aprobación Definitiva (A7).

## Tomo II. Documentos de Ordenación

- **II.01. Documentación de Ordenación:** se divide de nuevo en los siguientes capítulos:
  - **1.1. Memoria Justificativa de la Ordenación:** se describe y justifica la propuesta de ordenación. Se incluyen sus objetivos, la Ordenación Estructural y la Pormenorizada. Se justifica específicamente el nuevo modelo de ordenación planteado, así como se incluye una valoración de los informes y alegaciones recibidos durante el primer trámite de Información Pública de la Aprobación Inicial. Se finaliza con la adecuación de la ordenación al marco jurídico aplicable y con la justificación del cumplimiento del artículo 61 del Reglamento de Planeamiento de Canarias.
  - **1.2. Resumen Ejecutivo:** se incluye el resumen de alteraciones de planeamiento que se llevan a cabo en esta Modificación Menor.
  - **1.3. Planos: Anexo Memoria Justificativa de la Ordenación:** se recogen los navegadores de los planos que apoyan la descripción de la Ordenación. Los planos a escala 1:1.000 se encuentran en el bloque *II.05. Anexo\_Planos de Ordenación*.
- **II.02. Normativa:** este bloque se divide en:
  - **2.1. Normativa:** incluye el articulado correspondiente que concreta la ordenación de esta Modificación Menor.
  - **2.2. Resumen de Ordenanzas Específicas:** se adjunta una tabla síntesis que recoge los parámetros urbanísticos de todas las parcelas del Polígono 18.

- **2.3. Ordenanzas Generales de Urbanización:** contiene las determinaciones generales para el desarrollo de la urbanización.
- **2.4. Ordenanzas Generales de Edificación:** de igual forma que el punto anterior, contiene las determinaciones generales para el desarrollo de la edificación. Incluye Normas Generales de Uso.
- **2.5. Anexo: Fichero Urbanístico: Ordenanzas Específicas por parcelas:** se incorporan unas fichas que reflejan de manera pormenorizada los parámetros urbanísticos de las parcelas del Polígono 18.
- **2.6. Planos: Anexo Normativa:** contiene los navegadores de los planos correspondientes. Los planos solicitados a escala 1:1.000 se encuentran en el bloque *II.05. Anexo\_Planos de Ordenación*.
- **II.03. Recomendaciones y Buenas Prácticas:** se añade un análisis de diversas guías y manuales de interés, relativos a asuntos como el contexto estratégico y normativo, salud y bienestar, urbanismo inclusivo y accesible, planificación ecosistémica y biourbanismo, sostenibilidad y resiliencia o certificaciones existentes. Se finaliza con una conclusión general.
- **II.04. Documentación Económica:** incluye una introducción previa, el Estudio Económico-Financiero, con su correspondiente Programa de Actuación, así como el Informe de Sostenibilidad Económica, dividido en las dos partes que establece la normativa vigente. Se finaliza con unas conclusiones y, a modo de Anexo, se adjunta una serie de cuadros y otros datos de referencia.
- **II.05. Anexo\_Planos de Ordenación:** incluye los planos de Ordenación y Normativa a escala 1:1.000, en formato DIN-A1.
- **II.06. Anexos de Ordenación:** se aporta una Síntesis de la Ordenación propuesta (A1) y el Informe de Impacto de Género (A2), así como información catastral de las parcelas que se modifican a consecuencia del modelo de ordenación planteado (A3).

## Tomo III. Documentación Ambiental

- **III.01. Informe Ambiental Estratégico:** recoge los siguientes documentos relativos a la Evaluación Ambiental:
  - **1.1. Informe Ambiental Estratégico (BOP nº 155, de 25 de diciembre de 2020):** Informe Ambiental Estratégico sobre la Modificación Menor de las Normas Subsidiarias en el ámbito del Polígono 18, S.A.U., Loma de Pino Seco (Expte. URB 2019 – 021).
  - **1.2. Informe Ambiental Estratégico (BOC nº 4, de 8 de enero de 2021):** anuncio de 18 de diciembre de 2020, por el que se hace público el Acuerdo de 11 de diciembre de 2020, de la Comisión de Evaluación Ambiental Estratégica de Planes, que aprueba el Informe Ambiental Estratégico en relación al expediente denominado Modificación Menor de las Normas Subsidiarias de Mogán en el ámbito del Polígono 18, S.A.U., Loma de Pino Seco (Expte. URB 2019-021).
  - **1.3. Rectificación de error detectado en el Informe Ambiental Estratégico (BOP nº 80, de 5 de julio de 2021; Tablón de Anuncios Municipal, de 12 de julio de 2021 y BOC nº 143, de 13 de julio de 2021):** rectificación del error material detectado en el Informe Ambiental Estratégico del expediente Modificación Menor de las Normas Subsidiarias en el ámbito del Polígono 18, S.A.U., Loma de Pino Seco (Expte. URB 2019 – 021).

## 1.6. Cartografía

La base cartográfica utilizada para la elaboración de los documentos gráficos aportados cuenta con las siguientes características:

- **Fuente:** Cartográfica de Canarias, S.A. (GRAFCAN).
- **Sistema de referencia:**
  - Elipsoide WGS84.
  - Datum REGCAN95.
  - Origen de longitud: Greenwich.
  - Proyección: UTM, huso 28.

