

TOMO II. DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN

II.01. DOCUMENTACIÓN DE ORDENACIÓN

1.1. Memoria Justificativa de la Ordenación

- 1.1.1. Introducción
- 1.1.2. Objetivos de la ordenación
- 1.1.3. Ordenación Estructural
- 1.1.4. Ordenación Pormenorizada
- 1.1.5. Nuevo modelo de ordenación
- 1.1.6. Justificación de la propuesta de ordenación
- 1.1.7. Valoración de los informes recibidos en el segundo trámite de Información Pública de la Aprobación Inicial
- 1.1.8. Adecuación de la ordenación al marco jurídico aplicable
- 1.1.9. Justificación del cumplimiento del artículo 61 del RPC en cuanto a contenidos mínimos de la Memoria Justificativa

1.2. Resumen Ejecutivo

- 1.2.1. Introducción
- 1.2.2. Clase y categoría del suelo
- 1.2.3. Redelimitación del ámbito del Polígono 18
- 1.2.4. Resumen comparativo de los usos del suelo
- 1.2.5. Ordenación pormenorizada: comparación de parámetros urbanísticos
- 1.2.6. Modificación de las Normas Generales de Uso (Ordenanzas Generales de Edificación)
- 1.2.7. Modificación de las Ordenanzas Generales de Urbanización y Edificación
- 1.2.8. Incorporación de criterios de biourbanismo y sostenibilidad en la Normativa

1.3. Planos: Anexo Memoria Justificativa de la Ordenación

II.02. NORMATIVA

2.1. Normativa

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I. OBJETO, ÁMBITO TERRITORIAL, MARCO LEGAL

CAPÍTULO II. DETERMINACIONES

URBANÍSTICAS DE LA MM

CAPÍTULO III. VIGENCIA, CONTENIDO E INTERPRETACIÓN

TÍTULO II. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

CAPÍTULO I. PARÁMETROS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

SECCIÓN 1ª. Determinaciones Genéricas

SECCIÓN 2ª. Parcelas de Uso Residencial

SECCIÓN 3ª. Dotaciones

SECCIÓN 4ª. Zonas Verdes

TÍTULO III. GESTIÓN Y EJECUCIÓN

CAPÍTULO I. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

CAPÍTULO II. DISPOSICIONES COMUNES SOBRE EL RÉGIMEN URBANÍSTICO

TÍTULO IV. DETERMINACIONES SECTORIALES

TÍTULO V. MEDIDAS PARA LA PREVENCIÓN, REDUCCIÓN Y CORRECCIÓN DE EFECTOS NEGATIVOS RELEVANTES EN EL MEDIO AMBIENTE, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO

CAPÍTULO I. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN DEL PAISAJE

SECCIÓN 1ª. Medidas a adoptar en la parte sureste del ámbito de actuación: suelo fértil sin cultivar

SECCIÓN 2ª. Medidas a integrar en las obras de urbanización y en los proyectos de edificación

SECCIÓN 3ª. Medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medioambiente por la aplicación de la MM del planeamiento, tomando en consideración el cambio climático

SECCIÓN 4ª. Medidas previstas para el seguimiento ambiental de las actuaciones en el ámbito del sector SAU Polígono 18

2.2. Resumen de Ordenanzas Específicas

2.3. Ordenanzas Generales de Urbanización

- 2.3.1. Servicios urbanos mínimos
- 2.3.2. Abastecimiento de agua
- 2.3.3. Evacuación de residuales y pluviales
- 2.3.4. Suministro de energía eléctrica
- 2.3.5. Alumbrado público
- 2.3.6. Pavimentación
- 2.3.7. Plantaciones
- 2.3.8. Huertos urbanos
- 2.3.9. Género: seguridad

2.4. Ordenanzas Generales de Edificación

- 2.4.1. Definición
- 2.4.2. Clasificación
- 2.4.3. Normas Generales de Uso
- 2.4.4. Normas Generales de Volumen
- 2.4.5. Normas Generales de Higiene
- 2.4.6. Normas Generales de Estética
- 2.4.7. Disposición Final

2.5. Anexo Fichero Urbanístico: Ordenanzas Específicas por parcelas

- 2.5.1. Parcelas modificadas
- 2.5.2. Preexistencias

2.6. Planos: Anexo Normativa

II.03. RECOMENDACIONES Y BUENAS PRÁCTICAS

3.1. Introducción

3.2. Contexto estratégico y normativo

- 3.2.1. Contexto europeo (estrategias)
- 3.2.2. Contexto nacional: España (estrategias y legislación)
- 3.2.3. Contexto regional: Canarias (estrategias y legislación)

3.3. Salud y Bienestar

- 3.3.1. 14 patrones de diseño biofílico. Mejorando la salud y el bienestar en el entorno construido

3.4. Urbanismo inclusivo y accesible

- 3.4.1. Ciudades inclusivas y accesibles
- 3.4.2. Seguridad y espacio público: mapeo de políticas metropolitanas con visión de género
- 3.4.3. Mujeres trabajando. Guía de reconocimiento urbano con perspectiva de género
- 3.4.4. Ciudades vivas: diseñando para comunidades envejecidas (ARUP)
- 3.4.5. Ciudades globales amigables con los mayores: una guía (Organización Mundial de la Salud)

3.5. Planificación ecosistémica y biourbanismo

- 3.5.1. Agenda Urbana Española (2019)
- 3.5.2. Libro verde de sostenibilidad urbana y local en la era de la información (2011)
- 3.5.3. Carta para la planificación ecosistémica de las ciudades y metrópolis
- 3.5.4. Ordenanzas para el ahorro de agua
- 3.5.5. Ordenanzas de zonas verdes

3.6. Sostenibilidad y Resiliencia

- 3.6.1. Mejorando la resiliencia de la infraestructura con Soluciones basadas en la Naturaleza (SbN)
- 3.6.2. Medidas para la mitigación y la adaptación al cambio climático en el planeamiento urbano
- 3.6.3. Guía para la integración de las Soluciones basadas en la Naturaleza en la Planificación Urbana. Primera aproximación para Colombia

3.7. Certificaciones

- 3.7.1. BREEAM ES Urbanismo
- 3.7.2. BREEAM Infraestructuras
- 3.7.3. The Sustainable SITES Initiative
- 3.7.4. AIS Accesibilidad

3.8. Conclusión

II.04. DOCUMENTACIÓN ECONÓMICA

4.1. Introducción

4.2. Estudio Económico-Financiero

- 4.2.1. Programa de Actuación
- 4.2.2. Líneas de programación y acciones
- 4.2.3. Estudio Económico
- 4.2.4. Estudio Financiero

4.3. Informe de Sostenibilidad Económica

- 4.3.1. Parte I: Evaluación del impacto de la actuación urbanizadora
- 4.3.2. Parte II: Análisis del suelo destinado a usos productivos

4.4. Conclusiones

4.5. Anexos

- 4.5.1. Localización
- 4.5.2. Parámetros de Ordenación y planos
- 4.5.3. Módulos de valoración: urbanización y zonas libres
- 4.5.4. Urbanización y viarios (Loma de Pino Seco)
- 4.5.5. ZD: Espacios Deportivos (pendiente)
- 4.5.6. ZCS: Centro de Estudios y Arte Arguineguín (pendiente)
- 4.5.7. ZV1: Aparcamiento subterráneo (ejecutado)
- 4.5.8. ZV1: Edificio Polivalente (pendiente)
- 4.5.9. ZV2: Espacios Deportivos (pendiente)
- 4.5.10. Carta de compromiso municipal
- 4.5.11. Análisis presupuestario Corporación

II.05. ANEXO PLANOS DE ORDENACIÓN

II.06. ANEXOS DE ORDENACIÓN

A1. SÍNTESIS DE LA ORDENACIÓN

1. Introducción

2. Estructura y contenidos de la Memoria Justificativa de la Ordenación

3. Nuevo modelo de ordenación

4. Resumen de los usos del suelo

5. Resumen de Ordenanzas Específicas

A2. INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO

1. Fundamentación y objeto del informe

- 1.1. Introducción
- 1.2. Contenido y estructura

2. Identificación de la pertinencia del análisis del impacto de género en la MM

- 2.1. Introducción
- 2.2. Urbanismo inclusivo

3. Valoración del informe de impacto de género

- 3.1. Introducción
- 3.2. Marco normativo
- 3.3. Normativa sustantiva
- 3.4. Normativa sectorial
- 3.5. Contexto y descripción de la situación de partida
- 3.6. Grado de respuesta y valoración del impacto

4. Modificaciones y medidas tomadas para asegurar un impacto positivo

- 4.1. Introducción
- 4.2. Medidas relativas a la ordenación urbanística

5. Revisión del lenguaje del documento

- 5.1. Introducción
- 5.2. Recursos

6. Bibliografía

A3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD: PARCELAS MODIFICADAS

1. Introducción

2. Fichas catastrales

11.01

DOCUMENTACIÓN DE ORDENACIÓN

1.1. Memoria Justificativa de la Ordenación	4
1.1.1. Introducción	4
1.1.2. Objetivos de la ordenación.....	5
1.1.3. Ordenación Estructural.....	6
1.1.4. Ordenación Pormenorizada.....	8
1.1.5. Nuevo modelo de ordenación	12
1.1.6. Justificación de la propuesta de ordenación	13
1.1.7. Valoración de los informes recibidos en el segundo trámite de Información Pública de la Aprobación Inicial.....	24
1.1.8. Adecuación de la ordenación al marco jurídico aplicable	25
1.1.9. Justificación del cumplimiento del artículo 61 del RPC en cuanto a contenidos mínimos de la Memoria Justificativa.....	27

1.2. Resumen Ejecutivo	28
1.2.1. Introducción	28
1.2.2. Clase y categoría del suelo	28
1.2.3. Redelimitación del ámbito del Polígono 18	28
1.2.4. Resumen comparativo de los usos del suelo	29
1.2.5. Ordenación pormenorizada: comparación de parámetros urbanísticos	30
1.2.6. Modificación de las Normas Generales de Uso (Ordenanzas Generales de Edificación).....	42
1.2.7. Modificación de las Ordenanzas Generales de Urbanización y Edificación.....	42
1.2.8. Incorporación de criterios de biourbanismo y sostenibilidad en la Normativa	42
1.3. Planos: Anexo Memoria Justificativa de la Ordenación	44

1.1. Memoria Justificativa de la Ordenación

1.1.1. Introducción

Cabe destacar que el **modelo de ordenación** que se plantea en esta Memoria Justificativa presenta ligeras diferencias con respecto al **ESCENARIO 2** propuesto en el documento aprobado inicialmente.

Esto se debe a que, tras ser sometido al primer período de Información Pública, tuvo que ser modificado para dar respuesta a lo acontecido durante dicho trámite de consulta. También para incorporar varios proyectos dotacionales públicos, cuyo grado de madurez requirió de su incorporación en el planeamiento.

Posteriormente, se volvió a someter a un segundo trámite de Información Pública, en el que no se han recibido alegaciones de particulares, y los informes de las Administraciones públicas obtenidos no han implicado una modificación sustancial de la ordenación.

Con respecto al **contenido** de esta Memoria Justificativa, se incluye lo establecido en el apartado 7.1.2. *Documentos Técnicos Justificativos para los trámites de aprobación inicial, definitiva y entrada en vigor* del Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares de esta Modificación Menor.

En dicha Memoria Justificativa se incorpora una valoración global de los informes recibidos durante el segundo período de Información Pública. No obstante, en el *Anexo de Información A6. Segundo trámite de Información Pública y consulta a Administraciones públicas de la Aprobación Inicial* se resume el contenido de los informes recibidos, y se incluye la correspondiente respuesta.

Por último, como anexo a la Memoria Justificativa se incluyen los planos de ordenación en formato DIN-A3, que se adjuntan en el apartado 1.3 de este bloque *II.01. Documentación de Ordenación*.



Edificio de aparcamientos, situado en la parcela ZV1, lindando con el barranquillo de Pino Seco.
Fuente: Ayuntamiento de Mogán.



Vista de las parcelas F53 a F59.
Fuente: LPA Studio.



1.1.2. Objetivos de la ordenación

Tal y como se recoge en el apartado 2.1.2. *Objetivos de la planificación* de la Memoria Informativa, los criterios, objetivos y principios de la ordenación propuesta son los siguientes.

Se actualizan para responder principalmente a las consideraciones de los **informes sectoriales** y de las **alegaciones** de particulares (propietarios de suelo) que se emitieron durante el primer período de Información Pública, así como para atender a las necesidades del municipio de Mogán en el ámbito del Polígono 18, las cuales se viabilizan a través de este instrumento.

Por este motivo, sus objetivos se matizan y completan en el presente documento de la siguiente manera:

1.1.2.1. Objetivos generales

- Determinar la **situación jurídico-urbanística del suelo** derivada de los antecedentes de ordenación y de gestión urbanística del ámbito de actuación.
- Establecer unos **escenarios de trabajo** adaptados al marco cultural y al contexto internacional, nacional y regional existentes, relativos a fenómenos actuales como el cambio climático o la justicia social. Con respecto a este último, a través del aumento de la oferta de **Viviendas de Protección Oficial**.

1.1.2.2. Objetivos particulares

- Revisar la **delimitación** y la **medición** del Polígono 18 para ajustarlas a la situación de hecho actual.
- Propiciar una **Ordenación Pormenorizada** más eficiente y acorde a la realidad social y medioambiental del lugar, que apueste por el esponjamiento del ámbito a través del incremento de la superficie de zonas verdes.
- Actualizar los parámetros urbanísticos de las parcelas **F53 a F59**, de titularidad municipal, para llevar a cabo una promoción pública de **Viviendas de Protección Oficial** que ayude a paliar el chabolismo en Mogán, incrementando ligeramente para ello la edificabilidad de dichas parcelas.

- Actualizar la ordenación de la **Zona Verde anexa a C.C. Social** (denominada **ZV1** en este documento) y de la parcela **ZE** para poder cumplir con la Orden de la Consejería de Hacienda (*Anexo A3. Documentación de referencia del Tomo I. Documentos de Información*), facilitando la implantación de una infraestructura de uso Dotacional Público en una nueva parcela destinada a tal fin (**ZCS**).
 - Revisar la ordenación actual de las parcelas **ZE, ZD y ZV extremo norte** (denominada **ZV2** en este documento), para ajustarlas a la realidad preexistente y suplir la escasez de uso dotacional en el ámbito, teniendo en cuenta para ello los suelos de titularidad municipal y la cesión de los terrenos realizada por el Ayuntamiento de Mogán para la construcción del IES Arguineguín. Todo ello, favoreciendo la implantación de un nuevo dotacional deportivo en la modificada parcela **ZD**.
 - Modificar las **Normas Generales de Uso** incluidas en las Ordenanzas Generales de Edificación en vigor para adaptarlas a la realidad existente, dada la antigüedad de las NN.SS. de Mogán y del Plan Parcial Loma de Pino Seco y sus modificaciones posteriores en lo que al régimen de usos de refiere (caracterizado por ser muy escueto).
- #### 1.1.2.3. Oportunidades
- Proponer el uso de principios relacionados con el **biourbanismo** y la **sostenibilidad** en instrumentos de desarrollo del planeamiento.
 - Incorporar a la planificación aspectos de **urbanismo de género y socialmente inclusivo**, para transformar el lugar de actuación en un barrio amigable con todos los sectores de la población.

1.1.3. Ordenación Estructural

1.1.3.1. Clasificación y categoría del suelo

En esta Modificación Menor se reconoce la clasificación del Polígono 18, inicialmente de Suelo Apto para Urbanizar (S.A.U.), a Suelo Urbano No Consolidado (SUNCO), siguiendo los fundamentos expuestos a continuación:

a) Urbanización e infraestructuras

Loma de Pino Seco se caracteriza por ser un espacio totalmente urbanizado, lo cual se demuestra porque cuenta con las siguientes características y servicios, tal y como se adelantó en el apartado 2.1.3. *Antecedentes de ordenación*, del bloque 1.02. *Documentación Informativa*:

- Acceso rodado.
- Abastecimiento de agua potable.
- Evacuación de aguas residuales.
- Suministro de energía eléctrica.
- Pavimentación de calzada.
- Encintado de aceras.
- Alumbrado público.

Otra característica a tener en cuenta es el grado de **urbanización del ámbito con respecto a la edificación**, como puede comprobarse en los siguientes puntos, referidos a la ordenación del Plan Parcial Loma de Pino Seco:

- Superficie total apta para edificar: 85.940 m².
- Superficie edificada de uso dotacional: 20.481 m².
- Superficie edificada de uso residencial: 31.133 m².
- Superficie total edificada (residencial y dotacional): 51.614 m².
- Porcentaje de consolidación del ámbito: 60%.

b) Informe técnico municipal de 4 de diciembre de 2008

En línea con lo expuesto en el apartado 2.1.3. *Antecedentes de ordenación* del capítulo 1.02. *Documentación Informativa*, el Ayuntamiento de Mogán emitió un informe técnico en el que se determinó la existencia de unas **obras de urbanización pendientes de ejecutar**, por un valor de 121.911,03 euros, a efectos de la liquidación económica de la urbanización.

c) Plan General de Ordenación de Mogán (PGO)

En el PGO de Mogán se plantea reclasificar este sector a **Suelo Urbano No Consolidado (SUNCO)**. Concretamente, en su ficha de Ordenación Remitida *OR-13 SUNCO-RVP Loma de Pino Seco*, se cita: *“Se categoriza como suelo urbano no consolidado en ejecución hasta que el Ayuntamiento concluya las obras de urbanización pendientes de ejecutar...”*. Como puede comprobarse, el PGO se refiere a las obras recogidas en el informe técnico municipal de 4 de diciembre de 2008.

Por lo tanto, teniendo en cuenta las cuestiones descritas y tal y como se adelantó en el apartado 2.1.3. *Antecedentes de ordenación* del bloque 1.02. *Documentación Informativa*, el Polígono 18 de las NN.SS. cuenta con las características adecuadas y suficientes para ser considerado **Suelo Urbano No Consolidado (SUNCO)**.

Todo ello, siguiendo las determinaciones de los artículos 46 y 47 de la *Ley 4/2017 del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias*.

1.1.3.2. Reajuste de la delimitación del ámbito de actuación

El ámbito de afección de esta Modificación Menor se ciñe al Polígono 18 de las NN.SS. de Mogán. No obstante, se considera necesario **actualizar su delimitación** para responder a las necesidades del municipio de Mogán en este ámbito y al interés público de estas, así como para ajustarla a la realidad física construida y a la propiedad municipal, en el extremo que linda con el barranquillo de Pino Seco. Para ello se parte de la delimitación del Plan Parcial Loma de Pino Seco, debido a su mayor concreción con respecto a las NN.SS. (**artículo 9. Relaciones entre planes y criterios de interpretación**, de la *Ley 4/2017 del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias*).

Esta necesidad surge al contrastar la ordenación original de este Plan Parcial con el estado actual del Polígono 18. En el diagrama de la siguiente página se puede comprobar que el perímetro extraído de este instrumento de ordenación presenta **discrepancias** con la situación de hecho de la parte de la **Zona Verde anexa a C.C. Social (ZV1)**, donde se ubica el aparcamiento subterráneo y la nueva parcela dotacional sociocultural. Tampoco se corresponde con la titularidad municipal de la **Zona Verde norte (ZV2)**.

a) Modificaciones planteadas

- **Zona Verde anexa a C.C. Social (ZV1):** la delimitación del ámbito se ajusta en esta parte al barranquillo de Pino Seco, con el objetivo de ordenar esta zona en función de los límites físicos existentes y teniendo en cuenta el *proyecto de plaza pública con parking subterráneo*, ya ejecutado. Esta edificación se retranquea con respecto al barranquillo, permitiendo así la implantación de un paseo y un carril bici que quedarían integrados en esta ZV1. Con este criterio se incluye igualmente la pequeña franja situada al oeste de la nueva parcela ZCS. Este reajuste implica el aumento de la superficie del Polígono 18 de **467,58 m² (0,04 ha)**.
- **Nueva Zona Cultural y Social (ZCS):** siguiendo las condiciones citadas en la Orden de la Consejería de Hacienda por la que se declara la alineabilidad de una parcela de 1.036,40 m² del solar del IES Arguineguín y su reversión al Ayuntamiento de Mogán, dicho suelo será destinado a uso dotacional. Esta superficie ha de tomarse con ciertas reservas, debido a la inexistencia de un levantamiento topográfico preciso de la parcela en cuestión. Este terreno se sustrae de la parcela educativa ZE, y se integra como una nueva parcela independiente, **ZCS**.

Dicha parcela, obtenida del *proyecto de plaza pública con parking subterráneo*, redactado por Henríquez Sánchez Ingeniería y Arquitectura, S.L.P., comprende los terrenos descritos en el párrafo anterior, además de una porción de suelo de escasa entidad anexa a estos por su lado oeste. La creación de este nuevo suelo dotacional supone un ligero incremento del ámbito de **414,18 m² (0,04 ha)**.

- **Nueva Zona Deportiva (ZD) y Zona Escolar (ZE):** el Ayuntamiento de Mogán plantea incrementar la dotación de espacios deportivos del Polígono 18 mediante la ejecución de un dotacional deportivo en la parte norte del ámbito, en la ubicación actual de la cancha municipal, vinculada a la cesión de los terrenos nombrada en el apartado 2.1.5. *Antecedentes de necesidades del municipio de Mogán en el ámbito del Polígono 18* de la Memoria Informativa. Para dar respuesta a esta demanda se hace necesaria el traslado y modificación de la parcela ZD actual, lo cual implica un aumento de la superficie del ámbito original de **1.260 m² (0,12 ha)**.

En el caso de la Zona Escolar, se propone continuar con la alineación de la parcela nueva ZD hasta llegar al pabellón del IES Arguineguín, al que se adapta, lo cual supone un mínimo incremento total de la superficie del ámbito de **85,71 m² (0,008 ha)**.

- **Zona Verde norte (ZV2):** se hace coincidir el perímetro del ámbito con la propiedad municipal del suelo, según se adelantó en el apartado 2.1.7. Nueva información y demandas del municipio de Mogán en el ámbito del Polígono 18 de la Memoria Informativa. Esta acción resulta en un incremento de la superficie del ámbito, de **696,15 m² (0,06 ha)**.

b) Fundamentos jurídicos

Todo esto se lleva a cabo conforme al **artículo 136. Ordenación urbanística estructural** de la *Ley 4/2017 del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias*. También siguiendo el **artículo 18. Requisitos para delimitar unidades de actuación**, del *Decreto 183/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias* (ver apartado 1.1.6. Justificación de la propuesta de ordenación).

1.1.3.3. Superficie resultante del reajuste de la delimitación del ámbito de actuación

La modificación del perímetro del Polígono 18 y de su medición tienen como resultado un incremento de la superficie total del ámbito. De esta manera, se aumenta de las **13,90 ha** originales del Plan Parcial Loma de Pino Seco y sus modificaciones posteriores, que se corresponden con los mencionados **141.900,68 m² (14,19 ha)**, resultado de llevar a cabo la medición del Polígono 18 con métodos digitales; a unos **144.824,30 m² (14,48 ha)**.

Esto supone un incremento total de **2.923,62 m² (0,29 ha)**, es decir, una variación del **2,06%** con respecto a la superficie original del ámbito con su medición actualizada.



Aparcamiento subterráneo junto al barranquillo de Pino Seco, con paseo y carril bici. Fuente: Ayuntamiento de Mogán.



Aparcamiento subterráneo junto al barranquillo de Pino Seco y conexión peatonal. Fuente: Ayuntamiento de Mogán.



Diagrama explicativo del reajuste de la delimitación del ámbito. Fuente: LPA Studio.

1.1.4. Ordenación Pormenorizada

1.1.4.1. Regularización de las parcelas asociadas al reajuste de la delimitación del ámbito de actuación

En la tabla que acompaña a este texto se recogen las modificaciones de perímetro, medición y parámetros urbanísticos que experimentan las parcelas implicadas en la actualización del ámbito territorial del Polígono 18. Se incluye también la parcela ZCS, de nueva creación en este instrumento. Todo ello, conforme a lo expuesto en el apartado 1.1.3.2 de esta Memoria Justificativa.

Se reajusta también el coeficiente de edificabilidad de los suelos ya desarrollados (m²/m²) para que su superficie edificable (m²) no varíe con respecto a la asignada en origen por el Plan Parcial y modificaciones posteriores.

a) Zona Verde anexa a C.C. Social (ZV1)

El perímetro de la ZV1 se adapta a la situación de hecho del suelo, incrementando su superficie. Esto significa que su delimitación (y en consecuencia la del Polígono 18) se ajusta al barranquillo de Pino Seco, y se modifica en sus linderos a sur para albergar el proyecto de plaza pública con parking subterráneo, ya ejecutado. Se incluye un diagrama explicativo de esta actuación.



Diagrama explicativo de la actualización del perímetro de la ZV1 (ortofoto no actual). Fuente: LPA Studio.

b) Nueva Zona Cultural y Social (parcela ZCS)

Su origen se encuentra en las condiciones citadas en la Orden de la Consejería de Hacienda por la que se declara la alineabilidad de una parcela de 1.036,40 m² del solar del IES Arguineguín y su reversión al Ayuntamiento de Mogán (ver Anexo A3. Documentación de referencia, Tomo I. Documentos de Información).

Mientras que en el documento aprobado inicialmente y sometido a un primer trámite de Información Pública este suelo se sustraía de la parcela ZE y se incorporaba a la ZV anexa a C.C. Social, en el presente documento se plantea contemplarlo como una parcela independiente, denominada ZCS.

c) Nueva Zona Deportiva y Zona Escolar (parcelas ZD y ZE)

Se plantea el traslado y modificación de la parcela ZD para posibilitar la implantación de un nuevo dotacional deportivo, así como para ajustar dicho suelo y la parcela ZE a la realidad construida, como se explica en el siguiente párrafo. De esta manera, la nueva ZD se encontraría en la ubicación actual de la cancha municipal (nueva edificación pendiente de ejecutar).

Como puede comprobarse en los siguientes diagramas, el IES Arguineguín y sus instalaciones deportivas se construyeron sobre unos terrenos cedidos a la Consejería de Educación, Cultura y Deportes del Gobierno de Canarias (ver apartado 2.1.5. Antecedentes de necesidades del municipio de Mogán en el ámbito del Polígono 18 del bloque 1.02. Documentación Informativa), ocupando las parcelas ZD y ZE).

Para regularizar esta situación, se plantea actualizar la parcela escolar ZE de manera que acoja todas las edificaciones e instalaciones del IES Arguineguín, ya ejecutadas. De esta manera, la parcela ZE modificada contempla la edificabilidad original de las iniciales parcelas educativa y deportiva / escolar (3.150 m² y 1.855 m², respectivamente).

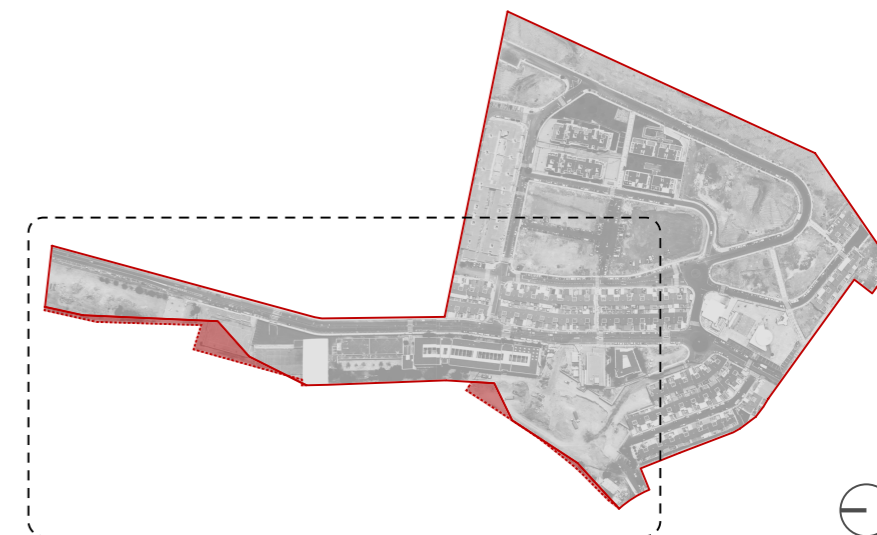
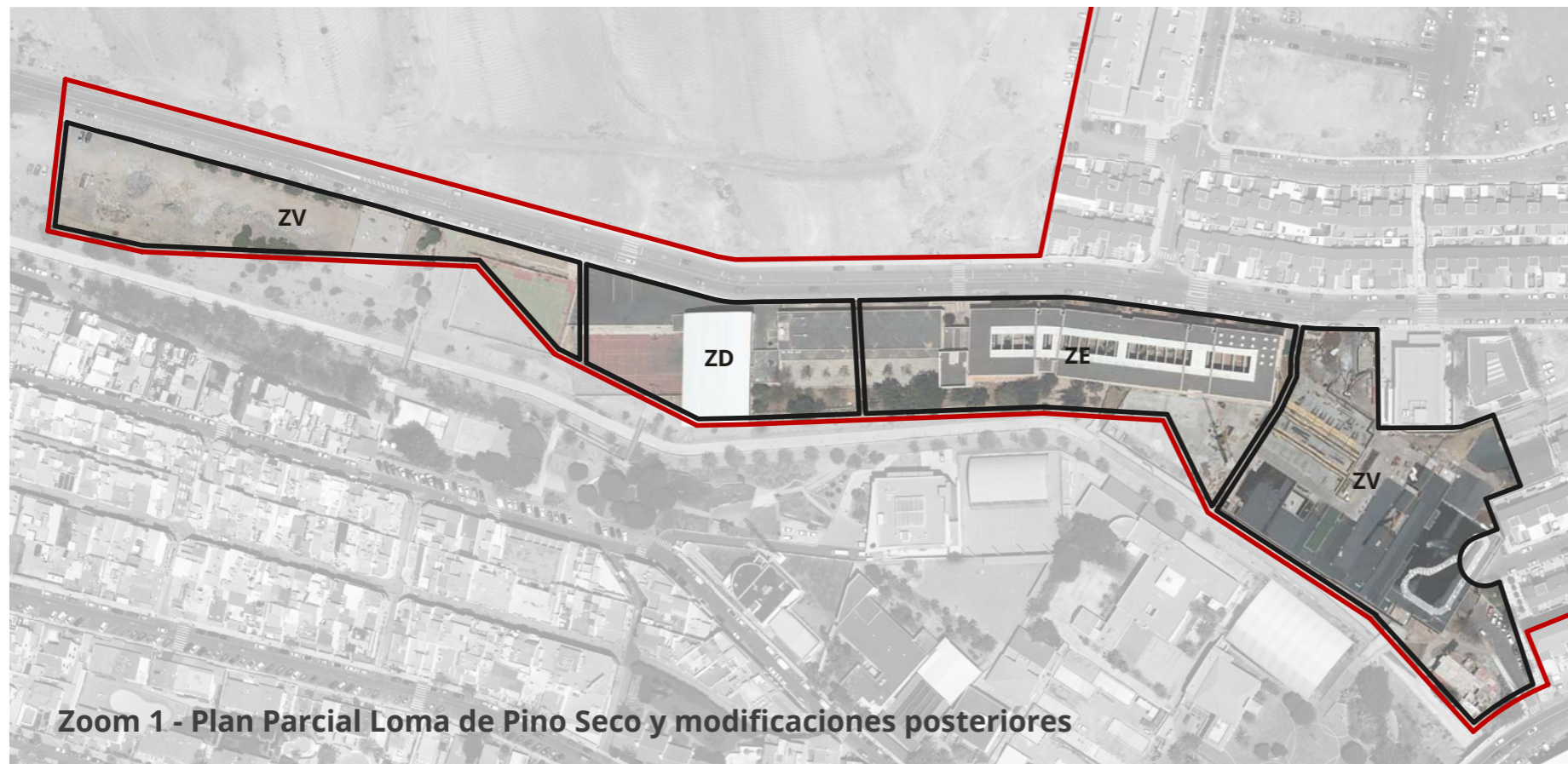
d) Zona Verde norte (ZV2)

Esta parcela se adapta a la propiedad municipal, ya indicada en el apartado 2.1.7. Nueva información y demandas del municipio de Mogán en el ámbito del Polígono 18 de la Memoria Informativa y en páginas anteriores de esta Memoria Justificativa.

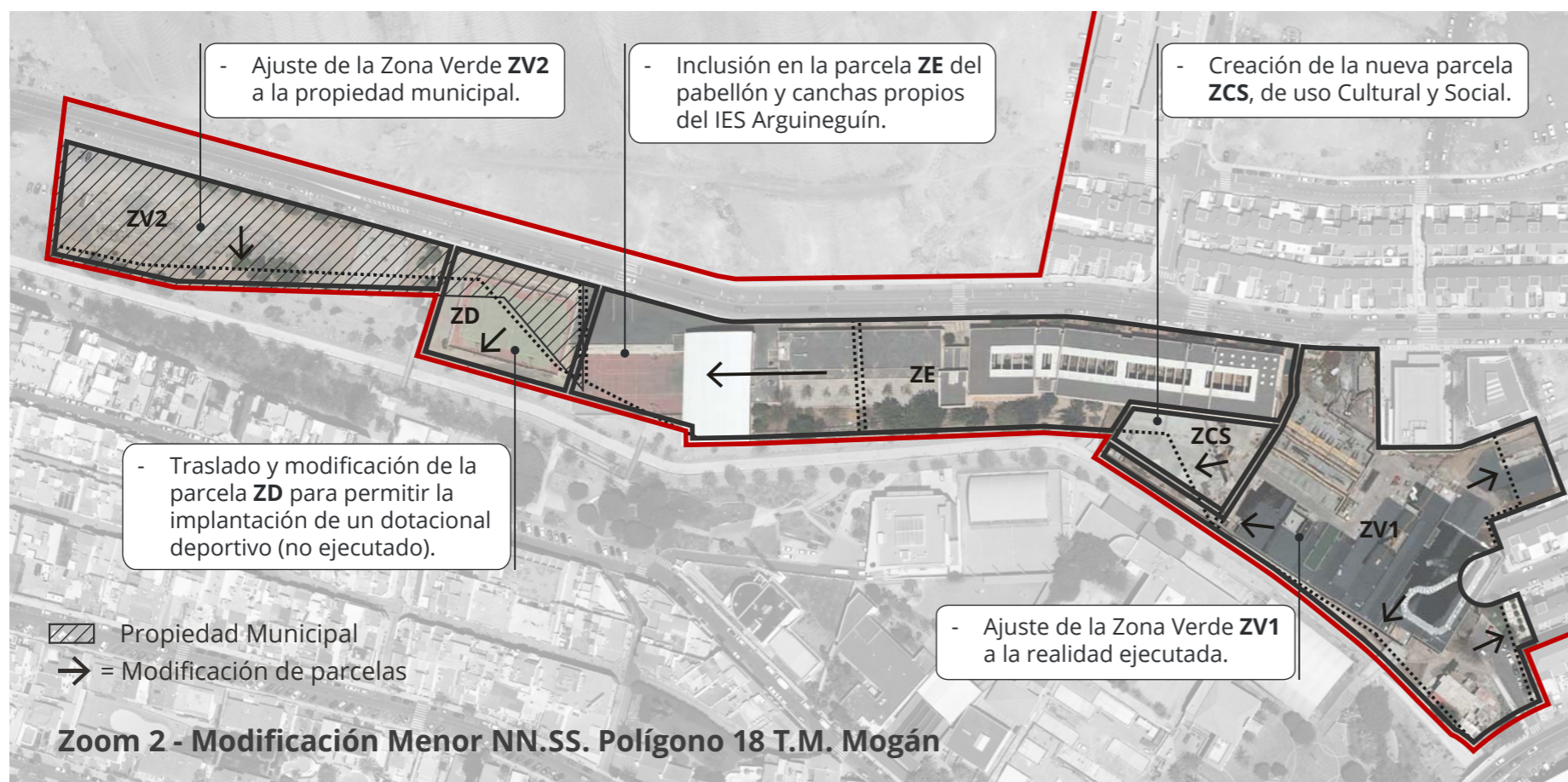
ACTUALIZACIÓN DE SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTO DE LAS PARCELAS DOTACIONALES Y ZONAS VERDES										
Código (nº)	Uso original	Superficie (m ²)			Edificabilidad (m ² /m ²)			Superficie edificable (m ²)		
		Medición original	Medición actualizada	Redelimitación ámbito	Medición original	Medición actualizada	Redelimitación ámbito	Medición original	Medición actualizada	Redelimitación ámbito
ZE	Escolar	9.000	7.984,52	11.780,63	0,35	0,395	0,425	3.150	3.150,00	5.005,00
ZD	Deportivo o Escolar	5.300	5.010,26	2.672,82	0,35	0,370	1,010	1.855	1.855,00	2.700,00**
ZCS	Cultural y Social	-	-	1.656,47	-	-	1,268	-	-	2.100,00**
ZV1 (anexa a C.C. Social)	Zona Verde	9.143	9.582,32	10.930,24	-	-	-	500*	500,00*	500,00*
ZV2 (extremo norte)	Zona Verde	5.490	6.251,07	5.573,27	-	-	-	500*	500,00*	500,00*
TOTAL		28.933	28.828,17	32.613,43	-	-	-	6.005	6.005,00	10.805,00

* Determinaciones provenientes de las Ordenanzas Provisionales Municipales relativas a Zonas Libres.

** Superficie edificable necesaria para albergar las edificaciones de los proyectos municipales, recogidos en la Memoria Informativa.



Navegador que muestra el zoom realizado en los diagramas de esta página.



1.1.4.2. Resumen de usos del suelo resultantes

El reajuste de la medición de superficies de parcelas especificado en las tablas de los apartados anteriores, se ve reflejado a su vez en los **porcentajes** de cada uno de los usos del suelo.

En la tabla de esta página se revisa y resume esa distribución de usos de suelo, provenientes de la redelimitación del ámbito y de la consecuente actualización de la medición.

En todos los datos expuestos en este apartado se han mantenido invariables los aprovechamientos urbanísticos de cada una de las parcelas, teniendo en cuenta las siguientes excepciones:

- **Nuevas dotaciones:** a las parcelas **ZD** y **ZCS** se les asigna una edificabilidad de 2.700 m² y 2.100 m², respectivamente.

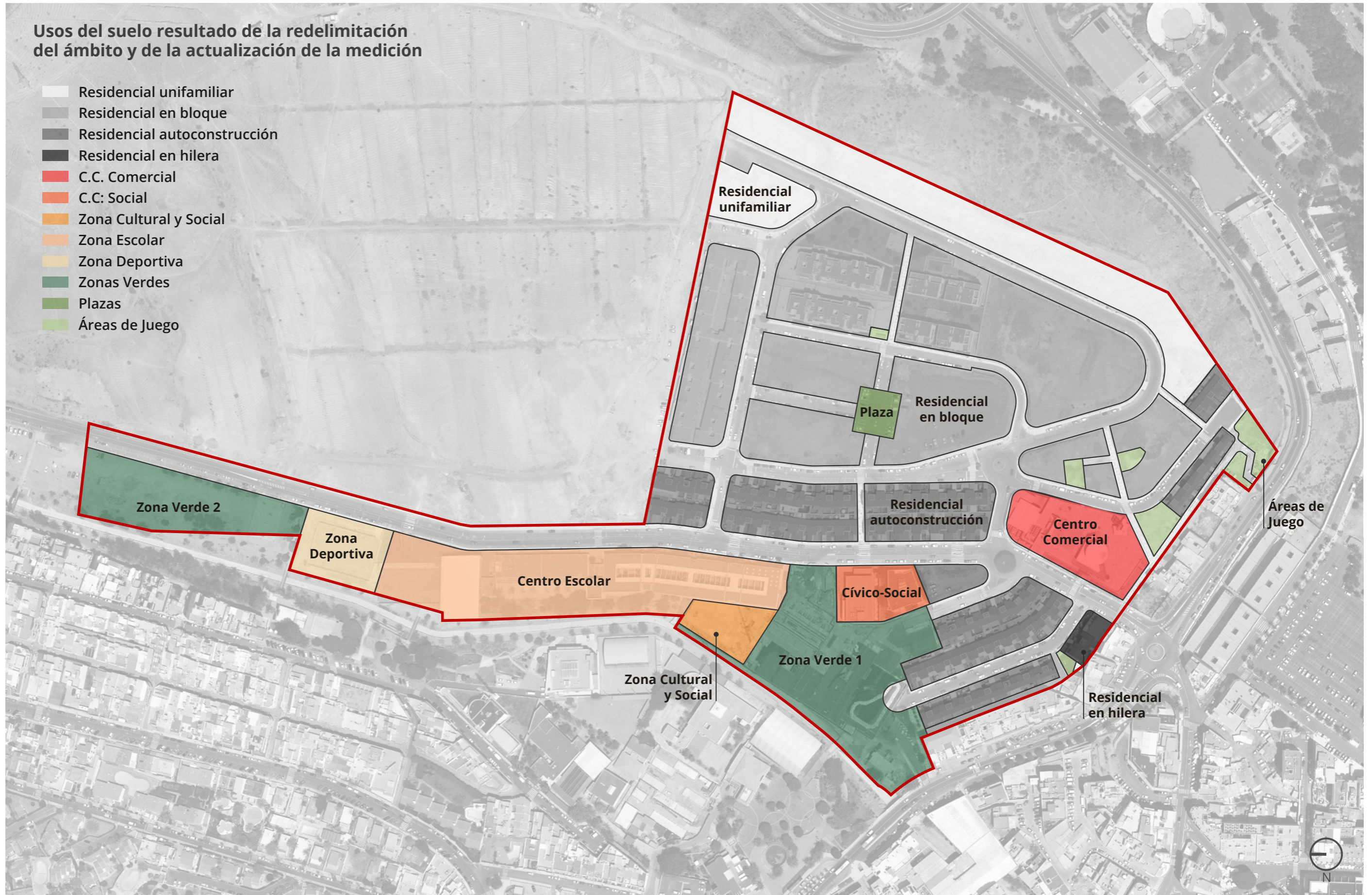
Los parámetros ordenancistas recogidos en el cuadro resumen serán los que se implanten en su momento en las dotaciones previstas, sin perjuicio de que, como consecuencia de la aplicación de la **legislación sectorial** que en cada caso corresponda; los mismos deban ser adaptados a lo que dicha legislación disponga.

- **Zonas Verdes, plazas y áreas de juego:** conforme a las determinaciones presentes en las Ordenanzas Provisionales Municipales relativas a Zonas Libres, a las parcelas ZV se les aporta una ligera edificabilidad, en función de su superficie. Cabe destacar que dicha edificabilidad no es lucrativa, ya que está asociada a las propias Zonas Verdes (dotaciones).

CUADRO RESUMEN DE USOS DEL SUELO: REDELIMITACIÓN DEL ÁMBITO Y MEDICIÓN ACTUALIZADA									
Zonas	Superficie (m ²)		Superficie (% del ámbito)		Edificabilidad (m ² /m ²)	Superficie edificable (m ²)		Ocupación (%)	Altura máxima (P; m)
	Subtotal	Total	Subtotal	Total		Subtotal	Total		
USOS LUCRATIVOS									
Residencial unifamiliar	12.075,95	65.635,68	8,34%	45,32%	0,350 - 0,546	4.641,00	72.806,00	35%; 42%	1 P; 3,50 m 2 P; 6,50 m
Residencial en bloque	36.069,76		24,91%		0,902 - 2,129	53.367,00		35% - 80%	3 P + A; 12,85 m
Residencial en hilera	673,50		0,47%		1,323 - 1,381	920,00		100%	2 P; 6,60 m
Residencial para autoconstrucción	16.816,47		11,61%		0,570 - 0,861	13.878,00		53%	2 P; 6,60 m
Centro Comercial	4.188,86	4.188,86	2,89%	2,89%	1,038	4.347,00	4.347,00	75%	3 P; 0,00 m (rasante calle F)
TOTAL USOS LUCRATIVOS		69.824,54		48,21%			77.153,00		
DOTACIONES									
Centro Cívico y Social	2.114,54	18.224,46	1,46%	12,58%	1,544	3.265,00	13.070,00	80%	-
Centro Escolar	11.780,63		8,13%		0,425	5.005,00		50%	3 P
Zona Cultural y Social	1.656,47		1,14%		1,268	2.100,00**		90%	2 P
Zona Deportiva	2.672,82		1,85%		1,010	2.700,00**		65%	3 P
Zonas Verdes	16.503,51	19.460,11	11,40%	13,44%	-	1.000,00*	1.739,15*	25% (100% BR)*	1 P*
Plazas	883,50		0,61%		-	220,88*			
Áreas de Juego	2.073,10		1,43%		-	518,28*			
TOTAL DOTACIONES		37.684,57		26,02%			14.809,15		
RED VIARIA									
Circulación rodada	21.930,14	37.315,19	15,14%	25,77%	-	-	-	-	-
Circulación peatonal	11.955,50		8,26%		-	-		-	-
Aparcamientos	3.429,55		2,37%		-	-		-	-
TOTAL RED VIARIA		37.315,19		25,77%			-		
POLÍGONO 18									
TOTAL POLÍGONO 18		144.824,30		100,00%			91.962,15		

* Determinaciones provenientes de las Ordenanzas Provisionales Municipales relativas a Zonas Libres.

** Superficie edificable necesaria para albergar las edificaciones de los proyectos municipales, recogidos en la Memoria Informativa.



1.1.5. Nuevo modelo de ordenación

Tras haber **aprobado inicialmente** la presente Modificación Menor y haber sometido a un primer trámite de Información Pública la documentación técnica correspondiente, el Ayuntamiento de Mogán manifiesta la necesidad de modificar la propuesta de ordenación para plantear un modelo de ordenación ligeramente diferente que satisfaga las **necesidades del municipio de Mogán** en el Polígono 18 y las **alegaciones e informes** recibidos en dicho trámite de consulta.

Esto quiere decir que esta propuesta de ordenación, aunque mantenga algunos aspectos ya contemplados en el documento anterior, presenta algunas diferencias con respecto al **ESCENARIO 2** planteado en el Borrador.

El modelo de ordenación abarca las modificaciones ya descritas en esta Memoria Justificativa, referentes a la Ordenación Estructural y a la redelimitación del ámbito y consecuente reajuste de varias parcelas, así como la creación de un nuevo dotacional público social y cultural.

No obstante, también incluye otra actuación ya contemplada en el **ESCENARIO 1** del Borrador presentado y evaluado, relativa a las parcelas F53 a F59.

Cabe destacar que esta última actuación forma parte también de los otros expedientes que inició el Ayuntamiento de Mogán en forma de suspensión transitoria del planeamiento, precisamente para acometer la promoción pública de V.P.O. en dichas parcelas residenciales de titularidad municipal (ver apartado 2.1.4. *Antecedentes de gestión urbanística* de la Memoria Informativa).

Dadas las modificaciones introducidas en la ordenación propuesta, el documento se presentó a un segundo período de Información Pública de la Aprobación Inicial, en el cual no se obtuvieron alegaciones, así como los informes técnicos recibidos no implican alteraciones importantes en la propuesta.

A modo de resumen, las modificaciones realizadas con respecto al primer documento aprobado inicialmente, ya consultadas en el segundo trámite mencionado, se recogen a continuación:

- Reconocimiento de la clase y categoría del suelo del ámbito, pasando de Suelo Apto para Urbanizar (S.A.U.) a **Suelo Urbano No Consolidado (SUNCO)**.

- **Reajuste de la delimitación del Polígono 18** para adaptarlo a las nuevas demandas del Ayuntamiento de Mogán, a la realidad física consolidada y a la propiedad municipal.
- Reajuste de la delimitación y parámetros urbanísticos de las parcelas **ZE, ZD, ZV anexa a C.C. Social (ZV1) y ZV norte (ZV2)**, del Plan Parcial Loma de Pino Seco y sus modificaciones posteriores, derivado de la actualización del ámbito descrita en el punto anterior y de la adaptación del perímetro de dichas parcelas a la situación de hecho del suelo.
- Creación de una nueva parcela dotacional pública, **ZCS**, para integrar el terreno cedido por la Consejería de Hacienda al Ayuntamiento de Mogán, con la condición de que esta última sea destinada a **uso cultural y social**.
- Unión de las parcelas **F53 a F59**, de propiedad municipal, en una única parcela **F53-59** con determinaciones de ordenación únicas. Para ello se incrementa ligeramente su edificabilidad y se cambia su tipología edificatoria, de residencial para autoconstrucción, a residencial en bloque. Esto permite la ejecución de aproximadamente 17 Viviendas de Protección Oficial (V.P.O.). Esta propuesta se corresponde con el **ESCENARIO 1** presentado en el Borrador y en el Documento Ambiental Estratégico.
- Ajuste de la delimitación y superficies de las **parcelas F** a su situación de hecho, conforme al **parcelario** existente (ver apartado 2.1.7. *Nueva información y demandas del municipio de Mogán en el ámbito del Polígono 18* de la Memoria Informativa).
- Modificación de las **Normas Generales de Uso** incluidas en las Ordenanzas Generales de Edificación en vigor para adaptarlas a la realidad existente, dada la antigüedad de las NN.SS. de Mogán y del Plan Parcial Loma de Pino Seco y sus modificaciones posteriores en lo que al régimen de usos de refiere (caracterizado por ser muy escueto).
- Modificación de las **Ordenanzas Generales de Urbanización y Edificación**, anexas al presente instrumento de planeamiento, para incluir mejoras relacionadas con el biourbanismo, género, etc., así como para ajustarlas a la realidad y a la legislación vigente.
- Incorporación de criterios de biourbanismo y sostenibilidad en la **Normativa** de la presente Modificación Menor.



Vista de la parcela B0, aún sin edificar, situada en el acceso a la urbanización y en la trasera del Centro Comercial.
Fuente: LPA Studio.



Vista de las instalaciones deportivas del IES Arguineguín, que incluyen un pabellón y una cancha al aire libre, cercana a la ZV extremo norte (ZV2).
Fuente: LPA Studio.

1.1.6. Justificación de la propuesta de ordenación

1.1.6.1. Suelo Urbano No Consolidado

Loma de Pino Seco es un ámbito totalmente antropizado, que cuenta con todas las infraestructuras y servicios urbanos en pleno funcionamiento, cumpliendo con las determinaciones del **artículo 46. Suelo urbano: definición** de la *Ley 4/2017 del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias*. Entre ellas se citan las siguientes:

- Acceso rodado.
- Abastecimiento de agua potable.
- Evacuación de aguas residuales.
- Suministro de energía eléctrica.
- Pavimentación de calzada.
- Encintado de aceras.
- Alumbrado público.

Por lo tanto, siguiendo el criterio de urbanización y consolidación de las infraestructuras, Loma de Pino Seco cumple con los requisitos para ser tener la **clasificación de Suelo Urbano**.

En cuanto a la **categoría** de este, cabe destacar que el informe técnico municipal de 4 de diciembre de 2008, a efectos de la liquidación económica de la urbanización, determina que faltan unas obras por ejecutar. No obstante, estas no son sustanciales porque no afectan al correcto funcionamiento de las infraestructuras del ámbito.

En relación a las **cesiones del suelo**, existen también algunas relativas a viales y espacios libres que se encuentran pendientes de formalizar en la actualidad. Todas ellas proceden de la anterior ordenación, es decir, no tienen relación con esta Modificación Menor.

Por todo ello, se plantea el reconocimiento de la clasificación de **Suelo Urbano No Consolidado**.

1.1.6.2. Reajuste de la delimitación del Polígono 18

La actualización del perímetro se lleva a cabo tomando como base la delimitación original del Plan Parcial Loma de Pino Seco, por tener mayor grado de concreción con respecto al perímetro definido en las NN.SS. de Mogán para este suelo.

Para resolver las discrepancias existentes entre la ordenación original y el estado actual del sector, se plantea ajustar el lindero a poniente a la realidad física construida del barranquillo de Pino Seco y del pabellón deportivo del IES Arguineguín, así como a la propiedad municipal en la parte de la Zona Verde norte (ZV2).

Esto último se lleva a cabo para que el ámbito de ordenación incluya los edificios e instalaciones deportivas del IES Arguineguín, ya ejecutadas y puestas en funcionamiento. De lo contrario, estas construcciones quedarían fuera del ámbito del Polígono 18 al que pertenecen.

Fundamentos jurídicos

- **Discrepancias:** en lo relativo a las diferencias mencionadas, se estará a lo dispuesto en el **artículo 9.5** de la *Ley 4/2017 del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias*, siguiendo las siguientes directrices:

"5. Las discrepancias entre el texto escrito y los planos y representaciones gráficas se resolverán conforme a lo que establezca el texto escrito, a no ser que se complementen de tal modo que no pueda entenderse el uno sin los otros, en cuyo caso se aplicará el principio de interpretación integrada. Cuando la discrepancia sea entre textos escritos, la normativa prevalecerá sobre el resto de documentos y si fuera entre representaciones gráficas de un mismo plan, prevalecerá la interpretación que derive del que tenga mayor nivel de precisión y/o escala en la concreción de la ordenación pretendida."

- **Reajuste de la delimitación en función de la realidad física construida:** la *Ley 4/2017 del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias* recoge en su **artículo 136.A.c** el siguiente texto:

"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."

Esta actuación se plantea también conforme al **artículo 18. Requisitos para delimitar unidades de actuación**, del Decreto 183/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias. En concreto, en función de su punto 7:

"7. Los instrumentos de gestión que desarrollen la unidad de actuación podrán realizar reajustes puntuales que no supongan una variación mayor del 5% de la superficie del ámbito delimitado por el planeamiento, sin que ello se considere modificación del mismo, cuando se deriven de una medición más precisa de las fincas incluidas en el ámbito, o se justifiquen por nuevos datos sobre la estructura de la propiedad o bien por exigencia de la definición o modificación del trazado y características del sistema viario general o local. (...)"

1.1.6.3. Reajuste de la delimitación y de los parámetros urbanísticos de las parcelas ZE, ZD, ZV anexa a C.C. Social (ZV1) y ZV norte (ZV2)

Esta acción está relacionada con lo descrito en el apartado 2.1.5. Antecedentes de necesidades del municipio de Mogán en el ámbito del Polígono 18, donde se hace referencia al Acuerdo Plenario de 26 de febrero de 1993.

En sesión celebrada en la fecha indicada anteriormente, se acuerda ceder gratuitamente a la Consejería de Educación, Cultura y Deportes del Gobierno de Canarias unos terrenos de 13.840 m² en total, para construir el IES Arguineguín y sus instalaciones deportivas.

Se puede comprobar que la delimitación de estas parcelas, proveniente del Plan Parcial Loma de Pino Seco y de sus modificaciones posteriores, presenta diferencias con respecto al estado actual de esta zona del ámbito, una vez ejecutadas las instalaciones educativas y deportivas asociadas.

Por lo tanto, es necesario actualizar la delimitación y parámetros urbanísticos originales, correspondientes a las parcelas ZE, ZD y ZV2. Todo ello para adaptar la delimitación original de las mismas a su realidad construida en las cercanías del margen del Polígono 18 colindante con el barranquillo de Pino Seco, estando a lo dispuesto en el **artículo 136.A.c** de la Ley 4/2017 del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

A continuación, se presenta un cuadro resumen que recoge las determinaciones de ordenación general del Polígono 18. Se procede a comparar las establecidas en las NN.SS. de Mogán, en el Plan Parcial Loma de Pino Seco y modificaciones posteriores, en el PGO de Mogán (todavía en trámite) y en la presente Modificación Menor (nuevo modelo de ordenación que será sometido a un segundo período de Información Pública).

Como puede comprobarse, la superficie del ámbito se actualiza en el presente instrumento de ordenación, pero la edificabilidad bruta total se mantiene por debajo del coeficiente determinado en el Plan Parcial.

CUADRO COMPARATIVO DE DETERMINACIONES POLÍGONO 18				
Parámetros	NN.SS. T.M. Mogán	P.P. L. de Pino Seco y modificaciones posteriores	PGO Mogán (en trámite)	Modificación Menor NN.SS. Polígono 18
				Nuevo modelo de ordenación
Superficie	13,90 ha	13,90 ha	141.429 m ²	144.824,30 m ²
Uso	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial
Usos Permitidos	Comercial - oficina	Comercial y administrativo	-	-
Densidad (viv/ha)	65	65	55	62
Viviendas (nº)	900	900	780	900
Habitantes	3.600 habitantes	3.600 habitantes	135 habitantes/ha	153 hab./ha
Edificabilidad bruta (m²/m²)	0,50	0,65	0,546*	0,643
Superficie edificable lucrativa máxima (m²)	-	-	77.153	78.278
Reserva obligatoria	Zona deportiva de 0,24 ha y comercial de 5 m ² /viv	Zona deportiva de 0,24 ha y comercial de 5 m ² /construidos /vivienda	-	-
Aparcamientos (plazas)	400	1 por vivienda	-	-
Organización (unidades de viviendas)	8 ud. de 80 viviendas; 2 ud. de 78 viviendas y 2 ud. de 54 viviendas	8 ud. de 80 viviendas; 2 ud. de 78 viviendas y 2 ud. de 54 viviendas	-	-
Parcela mínima (m²)	120	120	-	-
Sistema general	Vial de penetración al Polígono 19	Vial de penetración al Polígono 19	-	-

* El PGO de Mogán determina exclusivamente la edificabilidad lucrativa máxima, no la edificabilidad bruta de todo el Polígono 18.



Infravivienda junto al cauce del barranquillo, muy cercana a la Avenida de los Canarias.
Fuente: LPA Studio.

1.1.6.4. Nueva parcela dotacional de uso Cultural y Social

El Ayuntamiento de Mogán precisa cumplir con las condiciones expuestas en la Orden de la Consejería de Hacienda por la que se declara la alienabilidad de una parcela de 1.036,73 m² del solar del IES Arguineguín, y su reversión al Ayuntamiento de Mogán (Anexo A3. Documentación de referencia del Tomo I. Documentos de Información). Todo ello cumpliendo una serie de condiciones, entre las que destaca que dicha parcela se destine a dotación educativa (biblioteca, teatro o Casa de la Cultura).

Este hecho, sumado a la carencia actual del municipio de un espacio de uso cultural y social, justifica la propuesta de incorporar una nueva parcela a tales efectos.

1.1.6.5. Parcelas residenciales de titularidad municipal para promoción pública de VPO

La propuesta de unificar las parcelas F53 a F59 en una **única parcela F53-59**, con un ligero incremento de su edificabilidad y cambio de tipología edificatoria a residencial en bloque se corresponde con el **ESCENARIO 1**, como ya se ha adelantado anteriormente en esta Memoria. Se fundamenta en los siguientes puntos:

a) Proliferación de infraviviendas

El espacio urbano de Arguineguín se encuentra prácticamente saturado y cuenta con un gran número de infraviviendas.

En este sentido, el Ayuntamiento de Mogán, por medio de instrumentos de desarrollo como el Plan Parcial Loma de Pino Seco y sus distintas modificaciones, ha ordenado su territorio de acuerdo a las demandas de vivienda existentes.

La necesidad de espacios dotacionales y conjuntos residenciales queda justificada tanto por el propio contexto del ámbito, como por las figuras de planeamiento territorial. El Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria (2003), en este caso, determina las áreas de expansión municipales, en las que se pretende:

"Concentrar las dotaciones y equipamientos de tipo socio-cultural y docente, así como las cesiones de terrenos para viviendas municipales dentro de la zona preferentemente residencial permanente" (BOC N° 120; 2003).

b) El acceso a una vivienda digna

El artículo 47 de nuestra Constitución Española, marco jurídico de rango superior, constituye el derecho a todos los españoles a una vivienda digna. Sin embargo, la dificultad para acceder a una vivienda en el ámbito municipal de Mogán supone una constante. La posición estratégica como municipio turístico genera una fuerte presión en el precio del suelo, hecho que dificulta el acceso a la vivienda.

Por lo tanto, el crecimiento poblacional unido a las bajas rentas de los habitantes, determina unos precios competitivos para la población turista, pero muy poco accesibles para la población local. Estas condiciones generan espacios ligados al desarrollo de viviendas estacionarias o de segunda residencia, conjuntamente con infraviviendas, y pocas oportunidades socioeconómicas.

En este sentido, la propuesta de ordenación se fundamenta en los siguientes argumentos:

- **Facilitar el acceso a la vivienda pública para los colectivos más vulnerables, como las personas dependientes, los jóvenes, las mujeres víctimas de violencia de género o las familias monoparentales.**
- **Combatir el fenómeno del chabolismo que se manifiesta en la zona, mediante el aumento de la promoción de viviendas sociales.**

c) Ley 4/2017 del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias

La iniciativa municipal de promover Viviendas de Protección Oficial de promoción pública, se desarrolla conforme al artículo 8. Función social del derecho de propiedad de esta ley. Concretamente, en su apartado c), determina lo siguiente:

"c) Las políticas públicas, en el marco de la actividad urbanística, dirigidas a la redistribución de los recursos para garantizar a todas las personas el ejercicio de los derechos constitucionalmente protegidos."

d) La Ley de Vivienda en Canarias

En el marco de la Ley 2/2003, de Vivienda en Canarias, se establece la importancia al fomento de viviendas sociales para la población más vulnerable. En este sentido, la legislación desde su preámbulo, otorga la potestad para ordenar el suelo con destinatario para Vivienda de Protección Oficial, a los PIO y a los Planes de Vivienda según la siguiente determinación:

“En concreto, la Ley atribuye a los Planes Insulares de Ordenación, a los que corresponde la determinación de los usos globales del territorio insular y en su caso a los Planes de Vivienda, la determinación de aquellos municipios en los que es prioritaria, incluso perentoria, la construcción de viviendas protegidas y, por tanto, en las que debe centrarse el esfuerzo público”. (BOC N° 27; 2003).

e) Plan de Vivienda de Canarias 2020-2025

Debido a que el nuevo Plan de Vivienda de Canarias 2020-2025 se aprobó definitivamente el 21 de diciembre de 2020 y aún no existe una norma en la que se regulen las actuaciones que en dicho Plan se recogen, a efectos de justificación de la propuesta de ordenación, se seguirá haciendo alusión a lo recogido tanto en el Plan de Viviendas de Canarias 2009-2012, como a lo establecido por el Decreto 135/2009.

De acuerdo con el Plan redactado para el período 2009-2012, Mogán aparecía como una de las áreas de preferente localización de viviendas protegidas. Esta consideración venía determinada por albergar al menos alguna de las siguientes características:

- Fuerte demanda de habitantes para el acceso a una vivienda.
- Reconocimiento de ámbito territorial de precio máximo superior por medio de la Orden VIV/946/2008, de 31 de marzo.

En este caso, dentro del marco jurídico que se le otorga al Plan de Vivienda, el Decreto 135/2009 por el que se regulan las actuaciones del Plan de Vivienda de Canarias para el período 2009-2012 determina, en su articulado 90, el siguiente hecho:

Artículo 90. Erradicación del chabolismo: es una acción protegible del Plan de Vivienda, aquellas actuaciones dirigidas a la erradicación de la infravivienda y del chabolismo, que tengan por *“objeto paliar el asentamiento precario e irregular de la población en situación o riesgo de exclusión social, con graves deficiencias de salubridad, hacinamiento de sus moradores y condiciones de seguridad y habitabilidad muy por debajo de los requerimientos mínimos aceptables”* (BOC N° 214, 2009).

f) Justicia social

Como puede comprobarse, los fundamentos expuestos se encuentran alineados con los aspectos destacados en el apartado 2.1.8. *Análisis: marco cultural y contexto internacional* de la Memoria Informativa, referente a la justicia social.

En los cuadros de la siguiente página se recogen las propuestas de ordenación contempladas con respecto a las parcelas de titularidad municipal, ya sean de uso residencial, dotaciones o Zonas Verdes públicas.

1.1.6.6. Parcelas residenciales de titularidad privada

Las parcelas residenciales restantes, es decir, las preexistencias y las parcelas no edificadas que no son la F53-59 municipal, mantienen de forma general los parámetros de ordenación del Plan Parcial Loma de Pino Seco y modificaciones posteriores.

No obstante, el **parcelario** se adapta a la realidad ejecutada y al parcelario existente (ver apartado 2.1.7. *Nueva información y demandas del municipio de Mogán en el ámbito del Polígono 18*, de la Memoria Informativa).

Teniendo esto en cuenta, así como la actualización de la medición llevada a cabo en la Memoria Informativa, se **reajusta el coeficiente de edificabilidad** de las parcelas actualizadas, manteniendo su superficie edificable original.

Ordenación propuesta



ORDENACIÓN PROPUESTA: PARCELAS RESIDENCIALES DE TITULARIDAD MUNICIPAL MODIFICADAS															
Situación de hecho	Código (nº)			Uso			Superficie (m ²)			Edificabilidad (m ² /m ²)			Superficie edificable (m ²)		
	Plan Parcial y modificaciones	Medición actualizada	Ordenación propuesta	Plan Parcial y modificaciones	Medición actualizada	Ordenación propuesta	Medición original	Medición actualizada	Ordenación propuesta	Plan Parcial y modificaciones	Medición actualizada	Ordenación propuesta	Plan Parcial y modificaciones	Medición actualizada	Ordenación propuesta
No Edificada	F53	F53	F53-59	Res. Autoconst.	Res. Bloque	906,09	120	121,30	2,014	0,83	0,824	2,014	100	100,00	1.825,00
No Edificada	F54	F54		Res. Autoconst.			120	121,09		0,83	0,826		100	100,00	
No Edificada	F55	F55		Res. Autoconst.			120	124,33		0,83	0,804		100	100,00	
No Edificada	F56	F56		Res. Autoconst.			120	125,17		0,83	0,799		100	100,00	
No Edificada	F57	F57		Res. Autoconst.			120	121,25		0,83	0,825		100	100,00	
No Edificada	F58	F58		Res. Autoconst.			120	122,48		0,83	0,816		100	100,00	
No Edificada	F59	F59		Res. Autoconst.			170	170,47		0,59	0,587		100	100,00	
Subtotal							890,00	906,09	906,09				700,00	700,00	1.825,00

ORDENACIÓN PROPUESTA: DOTACIONES Y ZONAS VERDES															
Situación de hecho	Código (nº)			Uso			Superficie (m ²)			Edificabilidad (m ² /m ²)			Superficie edificable (m ²)		
	Plan Parcial y modificaciones	Medición actualizada	Ordenación propuesta	Plan Parcial y modificaciones	Medición actualizada	Ordenación propuesta	Medición original	Medición actualizada	Ordenación propuesta	Plan Parcial y modificaciones	Medición actualizada	Ordenación propuesta	Plan Parcial y modificaciones	Medición actualizada	Ordenación propuesta
Edificada	ZE	ZE	ZE	Escolar	Escolar	9.000	7.984,52	11.780,63	0,35	0,395	0,425	3.150	3.150,00	5.005,00	
No Edificada	ZD	ZD	ZD	Deportivo o Escolar	Deportivo	5.300	5.010,26	2.672,82	0,35	0,370	1,010	1.855	1.855,00	2.700,00**	
No Edificada	-	-	ZCS	-	Cultural y Social	-	-	1.656,47	-	-	1,268	-	-	2.100,00**	
Ejecutada parcialmente	ZV (anexa a C.C. Social)	ZV	ZV1	Zona Verde	Zona Verde	9.143	9.582,32	10.930,24	-	-	-	500*	500,00*	500,00*	
No Ejecutada	ZV (extremo norte)	ZV	ZV2	Zona Verde	Zona Verde	5.490	6.251,07	5.573,27	-	-	-	500*	500,00*	500,00*	
Subtotal							28.933	28.828,17	32.613,43				6.005	6.005,00	10.805,00



1.1.6.7. Modificación de las Normas Generales de Uso (Ordenanzas Generales de Edificación)

En esta Modificación Menor se plantea la actualización de las Normas Generales de Uso del Plan Parcial Loma de Pino Seco para ajustarlas a la realidad existente en el Polígono 18.

Para ello, se aglutinan en **grupos** en función de la naturaleza de los propios usos de dicho instrumento de planeamiento, con el objetivo de simplificar el régimen de usos. Se modifica también la **definición** de algunos de ellos y se adapta la **caracterización** al régimen de usos establecido en esta Modificación Menor.

A continuación, se procede a describir las modificaciones realizadas por la presente Modificación Menor:

a) Organización de los usos

En el *Capítulo II. Ordenanzas Generales de Edificación* del **Plan Parcial Loma de Pino Seco**, en su punto 11, se concretaban los siguientes usos:

"11.- NORMAS GENERALES DE USO

A los efectos de afinidad o incompatibilidad mutua, se establecen los siguientes grupos de usos dentro del perímetro del Plan:

- *Uso residencial.*
- *Uso de comercio y oficinas .*
- *Uso de talleres de artesanía.*
- *Uso cultural.*
- *Uso asistencial.*
- *Uso social .*
- *Uso religioso .*
- *Uso de zonas libres de uso público.*
- *Uso de garajes y aparcamientos.*
- *Uso deportivo."*

Por otra parte, en las **NN.SS. de Mogán** se distinguen los siguientes usos. Concretamente, en el punto 5.14.1. *Uso de la edificación (Condiciones Generales de Uso):*

"5.14.1.- Uso de la edificación

Los usos a considerar en la edificación dentro del ámbito de la presente Norma, se clasifican en grupos que corresponde a:

- *1º Residencial.*
- *2º Turístico.*
- *3º Industrial.*
- *4º Dotaciones."*

Cabe destacar que, dentro del grupo *Residencial*, se incluyen las edificaciones unifamiliares y plurifamiliares.

Por otra parte, en el grupo *Industrial* se abarcan los pequeños talleres de carácter individual o familiar, así como las industrias compatibles con la residencia que pudieran causar molestias tolerables. En cualquier caso, los talleres de artesanía del Plan Parcial tienen cabida dentro de los usos de la edificación (3º *Industrial*).

Por último, en la categoría de *Dotaciones*, se encuentran los siguientes usos: Social, Religioso, Cultural, Deportivo, Sanitario, Administrativo y Comercial.

Dada la antigüedad de ambas normativas y las posibles ligeras discrepancias existentes con respecto a la realidad actual del Polígono 18, esta **Modificación Menor** plantea la agrupación de los usos originales del Plan Parcial de la siguiente manera, incluyendo todos los que abarca este instrumento de planeamiento:

- **Uso Residencial:** Residencial unifamiliar, Residencial en hilera, Residencial autoconstrucción, Residencial en bloque.
- **Uso Terciario:** Comercial y Oficinas.
- **Uso Comunitario:** Zonas Libres de Uso Público, Deportivo, Cultural, Asistencial, Social y Religioso.
- **Uso Infraestructuras:** Garajes y aparcamientos.
- **Uso Industrial:** Talleres de artesanía.

b) Definición

La definición de algunos usos se actualiza y completa con el objetivo de ajustarla a la situación de hecho del ámbito y a la legislación vigente, dada la antigüedad del Plan Parcial Loma de Pino Seco y de las NN.SS. de Mogán. En esta línea, se matiza la definición original de los usos *Residencial*, *Comercial* y *Oficinas* .

Por otra parte, se incluye "ex novo" la definición de los usos *Terciario*, *Comunitario* e *Infraestructuras*, ya que este instrumento de planeamiento propone una nueva organización de los usos, como se concretó en el apartado a) anterior (ver punto 2.4. *Ordenanzas Generales de Edificación* del bloque II.02. *Normativa*).

A continuación, se incluyen las definiciones presentes en el **Plan Parcial Loma de Pino Seco** y las **propuestas** en esta Modificación Menor, conforme a lo expuesto anteriormente, para comprobar la escasa entidad de las actualizaciones realizadas.

• **Uso Residencial**

- **Plan Parcial Loma de Pino Seco:** *"edificio o parte de un edificio destinado a residencia de una familia, y que como mínimo consta de las siguientes piezas: estancia, cocina (independiente o incorporada a la estancia), un dormitorio de dos camas y aseo con ducha."*
- **Propuesta:** edificaciones unifamiliares y plurifamiliares, o parte de ellas, destinadas a la residencia de personas físicas de forma permanente.

• **Uso Terciario: Comercial**

- **Plan Parcial Loma de Pino Seco:** *"el uso de comercio es el que corresponde a edificios y/o locales de servicio público destinado a la compraventa de mercancías."*
- **Propuesta:** corresponde a aquellos espacios relacionados con la compraventa de mercancías en los cuales se desarrollan actividades llevadas a cabo con ánimo de lucro, dirigidas a poner a disposición de la ciudadanía bienes, productos, servicios y mercancías.

• **Uso Terciario: Oficinas**

- **Plan Parcial Loma de Pino Seco:** *"el uso de oficinas incluye a los edificios de servicio al público, ya que sean los oficiales en los que predominan las actividades administrativas y burocráticas, los de Banca, los pertenecientes a empresas privadas, y aquellos destinados a alojar despachos particulares de cualquier clase."*
- **Propuesta:** corresponde a aquellos espacios en que se realizan actividades cuya función principal es la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros análogos, mediante la gestión y transmisión de información, sean de titularidad pública o privada.

c) Caracterización

Se mantiene la caracterización vigente, la cual proviene del Plan Parcial Loma de Pino Seco y de sus modificaciones posteriores. Por lo tanto, los usos se caracterizan de la siguiente manera:

- **Uso.**
- **Usos permitidos.**
- **Usos no permitidos.**

1.1.6.8. Actualización de las Ordenanzas Generales de Urbanización y Edificación

Se incluyen en esta Modificación Menor diversas **mejoras** relacionadas con los asuntos incorporados a continuación. Esto, teniendo en cuenta la **oportunidad** que surge en la redacción de este instrumento de incorporar a la planificación aspectos de **biourbanismo o urbanismo de género y socialmente inclusivo**, para transformar el lugar de actuación en un barrio amigable con todos los sectores de la población.

También se incluyen otras determinaciones de ordenación con el objetivo de actualizar y modernizar las Ordenanzas, dada su antigüedad, para adaptarlas a la legislación vigente. En este caso, esta actuación se ha desarrollado en función de lo dispuesto en el **requerimiento municipal** recibido el 28/10/2021, con nº de registro de salida 2021/10888.

a) Ordenanzas Generales de Urbanización

• Zonas libres de parcela

Las **zonas no ocupadas por la edificación** de las parcelas no ejecutadas serán destinadas a **usos colectivos** que fomenten la cohesión social, la consolidación de la comunidad, e incluso la autogestión, como huertos urbanos, zonas ajardinadas, áreas deportivas o de juegos, etc. De cualquier forma, deberán incorporar elementos que produzcan **sombra** y propicien la reunión del vecindario.

En los proyectos básicos y de ejecución de las parcelas residenciales actualmente vacantes, se deberá garantizar que en dichas zonas libres existan **itinerarios peatonales accesibles**, siguiendo las determinaciones que recogen las normativas de accesibilidad tanto de escala estatal como local.

• Género: seguridad

En las Ordenanzas Generales de Urbanización se incluyen medidas para aumentar la seguridad desde el punto de vista del género y su relación con el urbanismo. Para ello, se plantea que los espacios libres públicos y privados se diseñen garantizando la percepción de seguridad, a través de la iluminación y la máxima visibilidad.

Para ello se evitará colocar elementos opacos de más de 1,50 m de altura, o la disposición de fachadas ciegas. Por otra parte, se fomentará también el uso social en los espacios no ocupados por la edificación en las parcelas, para reducir las zonas sin actividad.

b) Ordenanzas Generales de Edificación

• Diseño bioclimático

Se promueve la aplicación de criterios de diseño bioclimático, en los proyectos de edificación que se redacten para solicitar licencias de obra en las parcelas residenciales vacantes.

Esto incluye, entre otros aspectos, la creación de ventilaciones cruzadas para evitar la instalación de aire acondicionado, el hecho de que los espacios vivideros siempre cuenten con luz y ventilación naturales, así como que el diseño de las fachadas responda a la orientación de cada una de ellas.

• Terrazas

Se propone que las terrazas de las viviendas se puedan configurar sin vuelos, evitando la creación de pequeños balcones. Estarían cubiertas por el forjado de la planta superior, dando lugar a un espacio de umbral provisto de sombra, que funciona como transición entre el interior y el exterior de la vivienda.

1.1.6.9. Incorporación de criterios de biourbanismo y sostenibilidad en la Normativa

Por otra parte, también incorporando criterios de biourbanismo, en la Normativa se añaden determinaciones de ordenación relacionadas con las energías renovables, el riego de las zonas verdes y con la movilidad sostenible y accesibilidad, en los siguientes términos:

• Energías renovables

En el Borrador presentado se planteaba que las cubiertas de las edificaciones residenciales en bloque fueran verdes, y se destinaran a huertos urbanos. En este documento técnico justificativo se desestima esa propuesta debido a las posibles dificultades de construcción y mantenimiento de estos edificios de vivienda de protección pública.

En su lugar, se plantea que se permita la ubicación de **paneles solares o fotovoltaicos** que fomenten el uso de energías renovables en las edificaciones. Esta actuación contribuye a maximizar el aprovechamiento de los recursos naturales, así como también reduce el consumo energético de los edificios y ayuda a controlar las emisiones de gases de efecto invernadero. Todo ello conlleva, en definitiva, la mitigación de los efectos del cambio climático.

• Riego de las zonas verdes

Se propone también que se pueda recoger el **agua de lluvia** de las cubiertas y terrazas, para reutilizarla en el riego de las zonas ajardinadas y huertos urbanos planteados, contribuyendo a la circularidad en el uso de los recursos.

Se propiciará el empleo de **Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS)** en las zonas libres y en la urbanización, siempre que sea posible, con el objetivo de captar, filtrar y almacenar las aguas pluviales para su reutilización en el riego. En la misma línea, se permitirá implementar sistemas de depuración natural de las aguas grises.

• Movilidad sostenible y accesibilidad

La urbanización existente, ya consolidada, cuenta con puntos en los que no se cumple la normativa sectorial de accesibilidad, recogidos en la Memoria Informativa (apartado 2.1.9. *Análisis: Matriz de Contexto*). Para ello será necesario asegurar la existencia de **recorridos alternativos**, mediante itinerarios peatonales accesibles que cumplan con dicha legislación. Para ello es posible que sea preciso llevar a cabo la ampliación de aceras o actuaciones de renovación urbana similares, a cargo y criterio de la Administración.

El **mobiliario urbano** que se disponga se procurará que esté adaptado a las necesidades de todos los grupos de edad.

1.1.6.10. Usos del suelo

A continuación, se presenta una tabla síntesis de los usos del suelo de esta Modificación Menor.

El modelo de ordenación propuesto aumenta la **superficie** de **Zonas Verdes**, a través de la ampliación de las parcelas **ZV1 y ZV2**, respecto a las del Plan Parcial Loma de Pino Seco y modificaciones posteriores (con medición actualizada), como se concretará en el siguiente apartado. Tanto a ambas, como a las restantes zonas libres del Polígono 18, se les asocia cierta edificabilidad en base a la Ordenanza Provisional Municipal de Zonas Libres existente, destinada a edificaciones complementarias a dichos espacios libres.

En cuanto a las **nuevas dotaciones** (parcelas **ZCS y ZD**), los parámetros ordenancistas recogidos en el cuadro resumen serán los que se implanten en su momento en las dotaciones previstas, sin perjuicio de que, como consecuencia de la aplicación de la **legislación sectorial** que en cada caso corresponda; los mismos deban ser adaptados a lo que dicha legislación disponga.

El ligero incremento de **edificabilidad** en los usos lucrativos (residencial) se debe al aumento propuesto para la parcela **F53-59**, de **titularidad municipal**, con el objeto de satisfacer la demanda de vivienda pública actual.

1.1.6.11. Superficie de Zonas Verdes

El **artículo 166. Límites a las potestades de modificación** de la *Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias* establece en su primer punto lo siguiente:

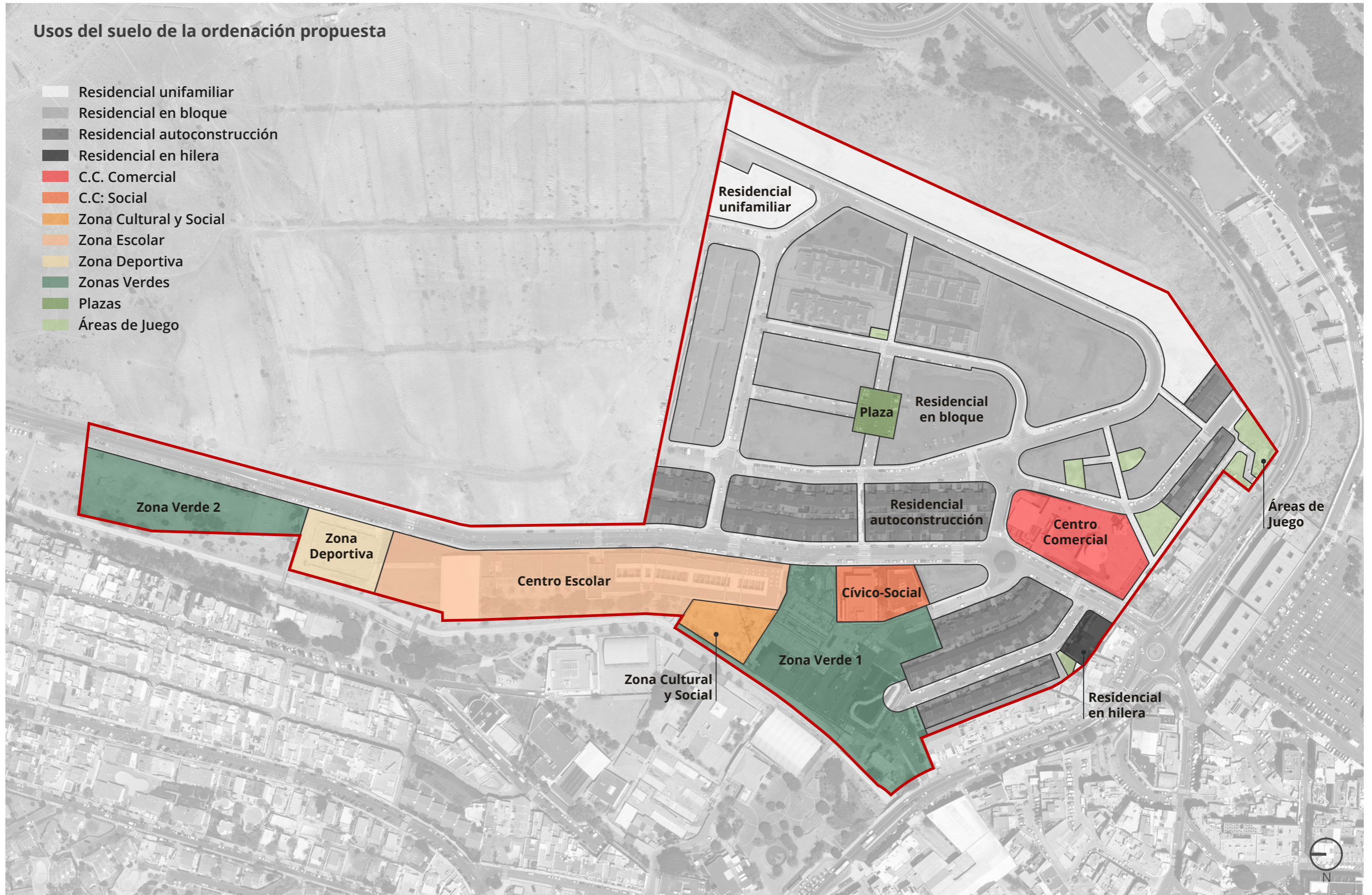
"1. Cuando la alteración afecte a zonas verdes o espacios libres, se exigirá el mantenimiento de la misma extensión que las superficies previstas anteriormente para estas áreas y en condiciones topográficas similares."

El modelo de ordenación propuesto cumple con esta exigencia, debido a que la superficie total de **Zonas Verdes** asciende a **16.503,51 m²**, como puede comprobarse en la siguiente tabla resumen, frente a los originales **15.833,29 m²** del Plan Parcial y sus modificaciones posteriores con la medición actualizada (ver apartado 2.1.10 de la Memoria Informativa).

CUADRO RESUMEN DE USOS DEL SUELO: ORDENACIÓN PROPUESTA									
Zonas	Superficie (m ²)		Superficie (% del ámbito)		Edificabilidad (m ² /m ²)	Superficie edificable (m ²)		Ocupación (%)	Altura máxima (P; m)
	Subtotal	Total	Subtotal	Total		Subtotal	Total		
USOS LUCRATIVOS									
Residencial unifamiliar	12.075,95	65.635,68	8,34%	45,32%	0,350 - 0,546	4.641,00	73.931,00	35%; 42%	1 P; 3,50 m 2 P; 6,50 m
Residencial en bloque	36.975,85		25,53%		0,902 - 2,129	55.192,00		35% - 80%	3 P + A; 12,85 m
Residencial en hilera	673,50		0,47%		1,323 - 1,381	920,00		100%	2 P; 6,60 m
Residencial para autoconstrucción	15.910,38		10,99%		0,570 - 0,861	13.178,00		53%	2 P; 6,60 m
Centro Comercial	4.188,86	4.188,86	2,89%	2,89%	1,038	4.347,00	4.347,00	75%	3 P; 0,00 m (rasante calle F)
TOTAL USOS LUCRATIVOS		69.824,54		48,21%			78.278,00		
DOTACIONES									
Centro Cívico y Social	2.114,54	18.224,46	1,46%	12,58%	1,544	3.265,00	13.070,00	80%	-
Centro Escolar	11.780,63		8,13%		0,425	5.005,00		50%	3 P
Zona Cultural y Social	1.656,47		1,14%		1,268	2.100,00**		90%	2 P
Zona Deportiva	2.672,82		1,85%		1,010	2.700,00**		65%	3 P
Zonas Verdes	16.503,51	19.460,11	11,40%	13,44%	-	1.000,00*	1.739,15*	25% (100% BR)*	1 P*
Plazas	883,50		0,61%		-	220,88*			
Áreas de Juego	2.073,10		1,43%		-	518,28*			
TOTAL DOTACIONES		37.684,57		26,02%			14.809,15		
RED VIARIA									
Circulación rodada	21.930,14	37.315,19	15,14%	25,77%	-	-	-	-	-
Circulación peatonal	11.955,50		8,26%		-	-		-	
Aparcamientos	3.429,55		2,37%		-	-		-	
TOTAL RED VIARIA		37.315,19		25,77%			-		
POLÍGONO 18									
TOTAL POLÍGONO 18		144.824,30		100,00%			93.087,15		

* Determinaciones provenientes de las Ordenanzas Provisionales Municipales relativas a Zonas Libres.

** Superficie edificable necesaria para albergar las edificaciones de los proyectos municipales, recogidos en la Memoria Informativa.



1.1.6.12. Cumplimiento de los estándares

a) Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias

A continuación, se justifica el cumplimiento del **artículo 138. Estándares en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable** de dicha ley.

La superficie total de espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos, incluye el comercial del Polígono 18. Como puede comprobarse, se cumplen todas las determinaciones especificadas en dicho texto legal.

b) 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

Este Reglamento forma parte del marco jurídico de la Modificación Menor, ya que se trata de legislación vigente. No obstante, las reservas de suelo para dotaciones contempladas en el Anexo a dicho Reglamento, se refieren a **Planes Parciales**, tal y como se puede comprobar en su artículo 1.

"Artículo 1.

Las dotaciones de equipamiento comunitario a prever en un Plan Parcial deberán reservarse en función de los distintos usos de suelo propuestos en cada sector por el Plan General, Programa de Actuación Urbanística o Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento.

Se preverán en los Planes Parciales las dotaciones de equipamiento comunitario que señale expresamente el planeamiento de rango superior que aquéllos desarrollan, distinguiéndose en todo caso, en razón de los usos dominantes, las siguientes:

- Dotaciones necesarias en suelo residencial.
- Dotaciones necesarias en suelo industrial.
- Dotaciones necesarias en suelo destinado a usos terciarios."

La presente Modificación Menor de NN.SS. no entraría en dicho supuesto, dado que no se trata de un Plan Parcial. Por lo tanto, no sería necesario justificar el cumplimiento de dichos estándares, ya que no sería de aplicación por lo anteriormente expuesto.

CUMPLIMIENTO ESTÁNDARES PARA SUELO URBANO NO CONSOLIDADO PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL: ORDENACIÓN PROPUESTA					
ESTÁNDAR DENSIDAD MÁXIMA					
Superficie ámbito (ha)	Viviendas (nº)	Habitantes (nº/vivienda)	Densidad bruta propuesta (habitante/ha)	Densidad bruta máxima (habitante/ha)	Cumple
14,48	900	2,46**	153	400	Sí
ESTÁNDAR EDIFICABILIDAD BRUTA MÁXIMA					
Superficie ámbito (ha)	Superficie edificable total (m²)	Edificabilidad bruta propuesta (m²/m²)	Edificabilidad bruta máxima (m²/m²)	Cumple	
14,48	93.087,15	0,643	1,20	Sí	
ESTÁNDAR RESERVAS DE SUELO					
Zonas	Superficie (m²)	Superficie edificable (m²)	Reserva de suelo propuesta (%)	Reserva de suelo mínima (%)	Cumple
Residencial	65.635,68	73.931,00	-	-	-
Espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos	41.873,43	19.156,15*	56,64%	40%	Sí
Espacios libres públicos	19.460,11	1.739,15*	26,32%	20%	Sí
ESTÁNDAR PREVISIÓN DE APARCAMIENTOS					
El cumplimiento de la previsión de al menos una plaza de aparcamiento fuera de la red viaria, por cada vivienda, quedará recogido en las ordenanzas específicas de cada parcela residencial en fases posteriores de este documento.					

* Determinaciones provenientes de las Ordenanzas Provisionales Municipales relativas a Zonas Libres, a las que se le suma la superficie edificable para albergar las edificaciones de los proyectos municipales, recogidos en la Memoria Informativa.

** Fuente: Tomo III. Memoria Información Socioeconómica Plan General de Ordenación de Mogán (páginas 39 a 41). Este número se obtiene partiendo de los datos de población y de vivienda principal proporcionados por el Censo de Población y Viviendas del Instituto Nacional de Estadística (INE) para los años 2001 y 2011. Estos datos se publican cada 10 años.

Ordenación propuesta



1.1.7. Valoración de los informes recibidos en el segundo trámite de Información Pública de la Aprobación Inicial

Durante este trámite de consulta se emitieron un total de **14 informes** de Administraciones públicas, donde **solo uno fue extemporáneo**. No se recibieron alegaciones de particulares.

A continuación, se incluye una tabla resumen con información relativa a dichos documentos.

No obstante, en el *Anexo de Información A6. Segundo trámite de Información Pública y consulta a Administraciones públicas de la Aprobación Inicial (Tomo I. Documentos de Información)* se incorpora una síntesis de cada informe, su contestación y una propuesta de medidas a incorporar en la ordenación, si fuera el caso.

ADMINISTRACIONES PÚBLICAS CONSULTADAS QUE HAN EMITIDO INFORMES_SEGUNDO PERÍODO INFORMACIÓN PÚBLICA APROBACIÓN INICIAL				
ESCALA	ADMINISTRACIÓN PÚBLICA		FECHA RECEPCIÓN	Nº REGISTRO
Estatal	Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana	Subsecretaría; D.G. del Instituto Geográfico Nacional	17/06/2022	REGAGE22e00025066913
		Secretaría de Estado de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana; Secretaría General de Infraestructuras; D.G. de Planificación y Evaluación de la Red Ferroviaria	21/06/2022	REGAGE22e00025533555
		Puertos del Estado	20/06/2022	REGAGE22e00025872349
		Secretaría General de Transportes y Movilidad; D.G. de Aviación Civil; Subdirección General de Aeropuertos y Navegación Aérea	23/06/2022	REGAGE22e00036284667
		Secretaría de Estado de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana; Subdirección General de Planificación, Red Transeuropea y Logística	31/08/2022	REGAGE22e00037311046
	Ministerio de Defensa	Secretaría de Estado; D.G. de Infraestructura; Subdirección General de Patrimonio	01/07/2022	REGAGE22e00027617880
			11/08/2022	REGAGE22e00034997013
	Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital	Secretaría de Estado de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales; D.G. de Telecomunicaciones y Ordenación de los Servicios de Comunicación Audiovisual; D.G. de Operadores de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales	04/07/2022	REGAGE22e00028159527
	Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico	D.G. de la Costa y el Mar; Subdirección General de Dominio Público Marítimo-Terrestre	15/07/2022	REGAGE22e00030545879
		Secretaría de Estado de Medio Ambiente; Oficina Española de Cambio Climático	15/07/2022	REGAGE22e00030649222
Ministerio de Hacienda y Función Pública	Subsecretaría; D.G. de Patrimonio del Estado; Subdirección General del Patrimonio del Estado	19/08/2022	REGAGE22e00035926317	
Autonómica	Consejería de Sanidad (Gobierno de Canarias)	Secretaría General Técnica de Sanidad. Servicio de Estudios y Normativas.	01/07/2022	REGAGE22e00027594817
		Secretaría General Técnica de Sanidad. Servicio de Estudios y Normativas Sanidad Ambiental	22/09/2022 (Fuera de plazo)	REGAGE22e00041554941
	Consejería de Obras Públicas, Transportes y Vivienda (Gobierno de Canarias)	D.G. de Infraestructura Viaria	05/07/2022	REGAGE22e00028501093

D.G.: Dirección General



Vista de la zona deportiva y escolar desde el barranquillo
Fuente: LPA Studio.

1.1.8. Adecuación de la ordenación al marco jurídico aplicable

A continuación, se determinará si existe algún tipo de interferencia entre lo planteado por la presente Modificación Menor y los diferentes textos legales (planeamiento y legislación) que afectan o inciden sobre el ámbito de estudio.

Todo ello, conforme a los análisis realizados en el bloque 1.02. *Documentación Informativa*, apartado 2.1.9. *Análisis: Matriz de Contexto* y subapartado 2.1.9.8. *Legal y buenas prácticas*, así como en el apartado 3.8. *Efectos previsibles generados sobre los planes territoriales y sectoriales concurrentes* del Documento Ambiental Estratégico.

Los **instrumentos de ordenación** a los que se debe ceñir esta alteración y que por consiguiente, resultan de aplicación, son los que se muestran a continuación (solo se recogen los que se encuentran aprobados definitivamente):

- Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria (PIOGC. 2003).
 - Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Gran Canaria (PTEOTI-GC. 2013).
 - Plan Territorial Especial del Paisaje de Gran Canaria (PTE-05. 2014).
 - Plan Territorial Especial de Ordenación de los Corredores de Transporte de Energía Eléctrica en la isla de Gran Canaria (PTE-31. 2013).
- Normas Subsidiarias de Mogán (NN.SS Mogán. 1987).
 - Plan Parcial Loma de Pino Seco – Arguineguín (1997).
 - Otras modificaciones posteriores de las NN.SS de Mogán y del Plan Parcial Loma de Pino Seco – Arguineguín:
 - Modificación Puntual del Plan Parcial Loma de Pino Seco – Arguineguín (1997).
 - Modificación del Plan Parcial Loma de Pino Seco – Arguineguín, Parcelas B-7 y B-13 (2003).
 - Modificación del Plan Parcial Loma de Pino Seco – Arguineguín, Parcelas B-2 y B-3 (2004).

En cuanto a la **legislación**, los documentos que han sido analizados al objeto de comprobar si existe algún tipo de impedimento o incompatibilidad con lo propuesto por la presente alteración de planeamiento son los siguientes:

1. Suelo

a) Normativa estatal

- 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.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

b) Normativa autonómica

- Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias:
 - Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias (en adelante, RPC).
 - Decreto 182/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias.
 - Decreto 183/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias.
- Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias.

2. Vivienda

a) Normativa autonómica

- Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias.
 - Plan de vivienda 2020-2025
 - Decreto 135/2009, por el que se regulan las actuaciones del Plan de Vivienda de Canarias para el período 2009-2012.
 - Decreto-Ley 24/2020, de 23 de diciembre, de medidas extraordinarias y urgentes en los ámbitos de vivienda, transportes y puertos de titularidad de la Comunidad Autónoma de Canarias.

3. Costas

a) Normativa estatal

- Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.
- Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.

4. Evaluación ambiental

- a) Normativa estatal
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

5. Patrimonio Natural y Biodiversidad

- a) Normativa estatal
- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
- b) Normativa autonómica: Red Canaria de Espacios Naturales Protegidos.
- Ley 4/2010, de 4 de junio, del Catálogo Canario de Especies Protegidas.

6. Accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación

- a) Normativa estatal
- Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad.
 - Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.
- b) Normativa autonómica
- Ley 8/1995, de 6 de abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación.
 - Decreto 227/1997, de 18 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 8/1995.

7. Igualdad de género

- a) Normativa estatal
- Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la Igualdad efectiva de Mujeres y Hombres.
- a) Normativa autonómica
- Ley 1/2010, de 26 de febrero, de Igualdad entre Mujeres y Hombres.

Por lo tanto, una vez expuestos los textos legales que afectan o inciden sobre el ámbito de estudio (tal y como se indicó anteriormente, el análisis de los mismos ha sido realizado en el bloque *1.02. Documentación Informativa* y en el Documento Ambiental Estratégico, ya extinto), se puede afirmar que esta alteración de planeamiento no interfiere con ninguna de las leyes analizadas, ni propone un cambio del modelo territorial y urbanístico planteado por los instrumentos de ordenación de rango superior.

Por todo ello, las determinaciones de esta alteración de planeamiento no contravienen a la legislación aplicable, ni a la planificación territorial/ambiental y urbanística.



Zona Escolar, Calle Damasco.
Fuente: LPA Studio.



1.1.9. Justificación del cumplimiento del artículo 61 del RPC en cuanto a contenidos mínimos de la Memoria Justificativa

El **artículo 61** del *Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias (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 con el que cuenta un instrumento de desarrollo como esta Modificación Menor, contiene los aspectos señalados en el citado artículo 61:

- a) **Justificación general del nuevo planeamiento, con diferenciación de la ordenación estructural y pormenorizada:** este aspecto se encuentra justificado en los apartados *1.1.3. Ordenación Estructural, 1.1.4. Ordenación Pormenorizada* y *1.1.6. Justificación de la propuesta de ordenación* de esta Memoria Justificativa.
- b) **Criterios, objetivos o principios que rigen la ordenación en sus diversas partes:** esta cuestión se incluye en el apartado *1.1.2. Objetivos de la ordenación* de esta Memoria Justificativa.
- c) **Examen de las diferentes alternativas de ordenación existentes y justificación del modelo elegido:** este aspecto se incorpora en el apartado *1.1.6. Justificación de la propuesta de ordenación* de esta Memoria Justificativa. En este caso no se plantean nuevas alternativas, sino que el modelo de ordenación es producto de los resultados del primer período de Información Pública (informes sectoriales, alegaciones de particulares y nuevas necesidades del municipio de Mogán en el ámbito del Polígono 18).
- d) **Justificación de la clasificación, categorización y subcategorización del suelo:** este asunto se añade en los apartados *1.1.3. Ordenación Estructural* y *1.1.6. Justificación de la propuesta de ordenación* de esta Memoria Justificativa.
- e) **Justificación de las zonas de expansión o crecimiento:** estas áreas se relacionan con la redelimitación del ámbito territorial del Polígono 18, lo cual se justifica en el apartado *1.1.3. Ordenación Estructural* de esta Memoria Justificativa.

f) **Justificación de los usos globales del territorio:** este aspecto se corresponde con la Ordenación Estructural, por lo que es objeto del presente instrumento urbanístico de desarrollo. Se incluyen referencias en los apartados *1.1.3. Ordenación Estructural, 1.1.4. Ordenación Pormenorizada* y *1.1.6. Justificación de la propuesta de ordenación* de esta Memoria Justificativa.

g) **Justificación de las edificaciones, construcciones que deben desaparecer:** en este caso, no procede su justificación porque no se incluye ninguna cuestión relativa a ello.

1.2. Resumen Ejecutivo

1.2.1. Introducción

Siguiendo lo dispuesto en el **artículo 25.3** del *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana*, el cual se refiere a la publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística, se requiere la incorporación de un **Resumen Ejecutivo**, tal y como se traslada a continuación:

"3. En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.

b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión."

En los siguientes apartados se concretan las **alteraciones** propuestas en este instrumento de ordenación, las cuales incluyen modificaciones referentes a los siguientes asuntos:

- Modificación de la clase y categoría del suelo.
- Redelimitación del ámbito del Polígono 18.
- Resumen comparativo de los usos del suelo.
- Actualización de la ordenación pormenorizada de las parcelas del Polígono 18.
- Modificación de las Normas Generales de Uso.
- Actualización de las Ordenanzas Generales de Urbanización y Edificación.

Se incluye en el apartado 1.3. Planos: Anexo Memoria Justificativa de la Ordenación el documento gráfico correspondiente en formato DIN-A3 (plano O-04. Alteraciones al Planeamiento). Se incorpora también a escala 1:1.000 en el bloque II.05. Anexo_Planos de Ordenación, con el mismo nombre.

1.2.2. Clase y categoría del suelo

En el presente instrumento de ordenación se reconoce la clasificación del Polígono 18, inicialmente de Suelo Apto para Urbanizar (S.A.U.) a Suelo Urbano No consolidado (SUNCO).

Esta acción se realiza en función de los siguientes asuntos:

- **Urbanización e infraestructuras:** el ámbito de ordenación es un espacio totalmente urbano y antropizado que cuenta con los siguientes servicios:
 - Acceso rodado.
 - Abastecimiento de agua potable.
 - Evacuación de aguas residuales.
 - Suministro de energía eléctrica.
 - Pavimentación de calzada.
 - Encintado de aceras.
 - Alumbrado público.

Por otra parte, cuenta con un grado de consolidación con respecto a la edificación de aproximadamente el 60%.

- **Informe técnico municipal de 4 de diciembre de 2008:** dicho documento determina la existencia de unas **obras de urbanización pendientes de ejecutar**, por un valor de 121.911,03 euros, a efectos de la liquidación económica de la urbanización.
- **Plan General de Ordenación de Mogán (PGO):** este instrumento de ordenación, actualmente en fase de Aprobación Inicial, reclasifica el Polígono 18 a Suelo Urbano No Consolidado (SUNCO). En su ficha de Ordenación Remitida OR-13 SUNCO-RVP Loma de Pino Seco, se cita: "*Se categoriza como suelo urbano no consolidado en ejecución hasta que el Ayuntamiento concluya las obras de urbanización pendientes de ejecutar...*".

Como puede comprobarse, el PGO se refiere a las obras recogidas en el informe técnico mencionado en el punto anterior.

1.2.3. Redelimitación del ámbito del Polígono 18

El ámbito de ordenación de esta Modificación Menor se corresponde con el Polígono 18 de las NN.SS. de Mogán.

Como se ha descrito en el apartado 1.1.3. *Ordenación Estructural* de la Memoria Justificativa de la Ordenación, su delimitación territorial se modifica para responder a las necesidades actuales del municipio de Mogán en este ámbito, así como para ajustarla a la realidad física construida y a la propiedad del suelo (municipal).

Todo esto se lleva a cabo en el extremo que linda con el **barranquillo de Pino Seco**, lugar donde se concentran las dotaciones y espacios libres públicos del ámbito.

Las modificaciones en cuestión se llevan a cabo en el espacio ocupado por las siguientes parcelas:

- **Zona Verde anexa a C.C. Social (ZV1):** el reajuste en este área implica un aumento de la superficie del Polígono 18 de **467,58 m² (0,04 ha)**.
- **Nueva Zona Cultural y Social (ZCS):** la creación de este nuevo suelo dotacional significa un incremento de la superficie del ámbito de **414,18 m² (0,04 ha)**.
- **Nueva Zona Deportiva (ZD) y Zona Escolar (ZE):** el reajuste de esta parte del ámbito implica un aumento de **1.260 m² (0,12 ha)** para permitir la implantación del nuevo dotacional deportivo. Por otra parte, se aumenta también mínimamente dicha superficie otros **85,71 m² (0,008 ha)** al adaptar la parcela ZE a la realidad ejecutada.
- **Zona Verde extremo norte (ZV2):** la adaptación de la delimitación a la propiedad municipal lleva aparejado un incremento de la superficie total de **696,15 m² (0,06 ha)**.

Por todo lo anterior, se aumenta de las **13,90 ha** originales del Plan Parcial Loma de Pino Seco y sus modificaciones posteriores, que se corresponden con los mencionados **141.900,68 m² (14,19 ha)**, resultado de llevar a cabo la medición del Polígono 18 con métodos digitales; a unos **144.824,30 m² (14,48 ha)**.

Esto supone un incremento total de **2.923,62 m² (0,29 ha)**, es decir, una variación del **2,06%** con respecto a la superficie original del ámbito con su medición actualizada.

1.2.4. Resumen comparativo de los usos del suelo

A continuación, se incluye un cuadro resumen en el que se compara la el Polígono 18 definido en el Plan Parcial Loma de Pino y modificaciones posteriores, con su medición actualizada y ámbito original, con la posterior redelimitación del ámbito y, finalmente, con el modelo de ordenación propuesto.

Cabe destacar que se ha ajustado la delimitación de varias **parcelas F** a la realidad ejecutada, conforme al requerimiento municipal recibido el 28/10/2021, con nº de registro de salida 2021/10888. Esto implica una necesaria **actualización de la medición** de las superficies del ámbito, llevada a cabo con carácter previo y con herramientas digitales de alta precisión.

Como puede comprobarse, el **modelo de ordenación** planteado incrementa la **superficie de Espacios Libres** del ámbito con respecto al Plan Parcial Loma de Pino Seco. Concretamente, el área de Zonas Verdes, lo cual favorece el esponjamiento del ámbito y contribuye a la mitigación de los efectos del cambio climático.

El incremento de superficie edificable se debe a los siguientes motivos:

- **Edificabilidad lucrativa (residencial):** se aumenta el aprovechamiento en la parcela **F53-59**, de titularidad municipal, con el objetivo de ejecutar una promoción pública de viviendas V.P.O. para luchar contra el chabolismo existente en Mogán.
- **Edificabilidad dotacional:** se incrementa la edificabilidad de las zonas deportiva y cultural y social para suplir la actual carencia dotacional del municipio de Mogán, concretamente, en la zona de Arguineguín. Por otra parte, la aplicación de las Ordenanzas Provisionales Municipales relativas a las Zonas Libres del municipio contribuye también a dicho incremento, ya que se le aporta cierta edificabilidad (de carácter dotacional) a los Espacios Libres, en función de su superficie.

Cabe destacar, de nuevo, que los parámetros ordenancistas recogidos en el cuadro resumen serán los que se implanten en su momento en las dotaciones previstas, sin perjuicio de que, como consecuencia de la aplicación de la **legislación sectorial** que en cada caso corresponda; los mismos deban ser adaptados a lo que dicha legislación disponga.

ALTERACIONES CUADRO COMPARATIVO DE USOS DEL SUELO							
Zonas	Superficie (m ²)		Superficie (% del ámbito)		Superficie edificable (m ²)		
	Subtotal	Total	Subtotal	Total	Subtotal	Total	
PLAN PARCIAL LOMA DE PINO SECO Y MODIFICACIONES POSTERIORES - MEDICIÓN ORIGINAL							
Usos Lucrativos	Residencial	65.458,75	69.598,75	47,09%	50,07%	72.806,00	77.153,00
	Centro Comercial	4.140,00		2,98%		4.347,00	
Dotaciones	Equipamientos Públicos	16.341,00	33.664,00	11,75%	24,22%	8.270,00	8.270,00
	Equipamientos Públicos	16.341,00		11,75%		8.270,00	
	Espacios Libres	17.323,00		12,47%		-	
Red Viaria		35.737,25		25,70%		-	-
TOTAL POLÍGONO 18		139.000,00		100,00%		85.423,00	
PLAN PARCIAL LOMA DE PINO SECO Y MODIFICACIONES POSTERIORES - MEDICIÓN ACTUALIZADA							
Usos Lucrativos	Residencial	65.635,68	69.824,54	46,25%	49,21%	72.806,00	77.153,00
	Centro Comercial	4.188,86		2,95%		4.347,00	
Dotaciones	Equipamientos Públicos	15.109,32	33.899,31	10,65%	23,89%	8.270,00	10.009,15
	Equipamientos Públicos	15.109,32		10,65%		8.270,00	
	Espacios Libres	18.789,99		13,24%		1.739,15*	
Red Viaria		38.176,83		26,90%		-	-
TOTAL POLÍGONO 18		141.900,68		100,00%		87.162,15	
MODIFICACIÓN MENOR: REDELIMITACIÓN DEL ÁMBITO							
Usos Lucrativos	Residencial	65.635,68	69.824,54	45,32%	48,21%	72.806,00	77.153,00
	Centro Comercial	4.188,86		2,89%		4.347,00	
Dotaciones	Equipamientos Públicos	18.224,46	37.684,57	12,58%	26,02%	13.070,00	14.809,15
	Equipamientos Públicos	18.224,46		12,58%		13.070,00	
	Espacios Libres	19.460,11		13,44%		1.739,15*	
Red Viaria		37.315,19		25,77%		-	-
TOTAL POLÍGONO 18		144.824,30		100,00%		91.962,15	
MODIFICACIÓN MENOR: NUEVO MODELO DE ORDENACIÓN PROPUESTO							
Usos Lucrativos	Residencial	65.635,68	69.824,54	45,32%	48,21%	73.931,00	78.278,00
	Centro Comercial	4.188,86		2,89%		4.347,00	
Dotaciones	Equipamientos Públicos	18.224,46	37.684,57	12,58%	26,02%	13.070,00	14.809,15
	Equipamientos Públicos	18.224,46		12,58%		13.070,00	
	Espacios Libres	19.460,11		13,44%		1.739,15*	
Red Viaria		37.315,19		25,77%		-	-
TOTAL POLÍGONO 18		144.824,30		100,00%		93.087,15	

* Determinaciones provenientes de las Ordenanzas Provisionales Municipales relativas a Zonas Libres.

1.2.5. Ordenación pormenorizada: comparación de parámetros urbanísticos

En las siguientes páginas se adjunta una tabla resumen que recoge los parámetros urbanísticos de cada una de las parcelas del Polígono 18. Se incluyen tanto las parcelas modificadas, como las que se mantienen los parámetros de ordenación que provienen del Plan Parcial y sus modificaciones posteriores.

En dicho cuadro se comparan los provenientes de:

- La ordenación del Plan Parcial Loma de Pino Seco y sus modificaciones posteriores.
- La medición actualizada.
- La actualización de las parcelas que han tenido que adaptarse al reajuste del ámbito del Polígono 18.
- El nuevo modelo de ordenación propuesto.

1.2.5.1. Preexistencias

Las viviendas ejecutadas se incorporan también en la siguiente tabla resumen. Como se puede comprobar, sus parámetros de ordenación no se modifican, a excepción de su coeficiente de edificabilidad, debido a los siguientes motivos:

- Tal y como se contempló en el apartado 2.1.10. *Actualización de la medición original del Plan Parcial Loma de Pino Seco y modificaciones posteriores*, del bloque 1.02. *Documentación Informativa*, las superficies de las parcelas varían con respecto a las recogidas en el planeamiento.
- Este hecho se refleja en la actualización del coeficiente de edificabilidad (m²/m²) de las mismas, manteniendo invariable la superficie edificable lucrativa (m²).

Por otra parte, las parcelas residenciales no ejecutadas en la realidad, excepto la ahora denominada F53-59, mantienen idénticas sus determinaciones de ordenación.

Debido a la dimensión del cuadro resumen, se ha dividido en las dos páginas que conforman cada pliego de este documento, aunque ambas partes conforman una única tabla. Para su correcta visualización, se recomienda que en la versión digital de este documento se proceda a configurar la vista de dos páginas.

ORDENANZAS ESPECÍFICAS: COMPARACIÓN GENERAL DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS (USOS LUCRATIVOS Y NO LUCRATIVOS)						
Situación de hecho	Código (nº)			Uso		
	Plan Parcial y modificaciones	Medición actualizada	Ordenación propuesta	Plan Parcial y modificaciones	Medición actualizada	Ordenación propuesta
No Edificada	V2		V2	Res. Unifamiliar		Res. Unifamiliar
No Edificada	V3		V3	Res. Unifamiliar		Res. Unifamiliar
No Edificada	V4		V4	Res. Unifamiliar		Res. Unifamiliar
No Edificada	V5		V5	Res. Unifamiliar		Res. Unifamiliar
No Edificada	V6		V6	Res. Unifamiliar		Res. Unifamiliar
No Edificada	V7		V7	Res. Unifamiliar		Res. Unifamiliar
No Edificada	V8		V8	Res. Unifamiliar		Res. Unifamiliar
No Edificada	V9		V9	Res. Unifamiliar		Res. Unifamiliar
No Edificada	V10		V10	Res. Unifamiliar		Res. Unifamiliar
No Edificada	V11		V11	Res. Unifamiliar		Res. Unifamiliar
No Edificada	V12		V12	Res. Unifamiliar		Res. Unifamiliar
No Edificada	V13		V13	Res. Unifamiliar		Res. Unifamiliar
No Edificada	V14		V14	Res. Unifamiliar		Res. Unifamiliar
No Edificada	V15		V15	Res. Unifamiliar		Res. Unifamiliar
No Edificada	V16		V16	Res. Unifamiliar		Res. Unifamiliar
No Edificada	V17		V17	Res. Unifamiliar		Res. Unifamiliar
No Edificada	V18		V18	Res. Unifamiliar		Res. Unifamiliar
No Edificada	V19		V19	Res. Unifamiliar		Res. Unifamiliar
No Edificada	V20		V20	Res. Unifamiliar		Res. Unifamiliar
No Edificada	V21		V21	Res. Unifamiliar		Res. Unifamiliar
No Edificada	V22		V22	Res. Unifamiliar		Res. Unifamiliar
No Edificada	V23		V23	Res. Unifamiliar		Res. Unifamiliar
No Edificada	V24		V24	Res. Unifamiliar		Res. Unifamiliar
No Edificada	V25		V25	Res. Unifamiliar		Res. Unifamiliar
No Edificada	V26		V26	Res. Unifamiliar		Res. Unifamiliar
No Edificada	V27		V27	Res. Unifamiliar		Res. Unifamiliar
No Edificada	V28		V28	Res. Unifamiliar		Res. Unifamiliar
Subtotal						
No Edificada	B0		B0	Res. Bloque		Res. Bloque
No Edificada	B1		B1	Res. Bloque		Res. Bloque
Edificada	B2		B2	Res. Bloque		Res. Bloque
Edificada	B3		B3	Res. Bloque		Res. Bloque
No Edificada	B4		B4	Res. Bloque		Res. Bloque
No Edificada	B5		B5	Res. Bloque		Res. Bloque
No Edificada	B6		B6	Res. Bloque		Res. Bloque
Edificada	B7N		B7N	Res. Bloque		Res. Bloque
Edificada	B8		B8	Res. Bloque		Res. Bloque
No Edificada	B9		B9	Res. Bloque		Res. Bloque
No Edificada	B10		B10	Res. Bloque		Res. Bloque
No Edificada	B11		B11	Res. Bloque		Res. Bloque
Edificada	B12		B12	Res. Bloque		Res. Bloque
Subtotal						

Situación de hecho	Código (nº)			Uso		
	Plan Parcial y modificaciones	Medición actualizada	Ordenación propuesta	Plan Parcial y modificaciones	Medición actualizada	Ordenación propuesta
Edificada	F1		F1	Res. Hilera		Res. Hilera
Edificada	F2		F2	Res. Hilera		Res. Hilera
Edificada	F3		F3	Res. Hilera		Res. Hilera
Edificada	F4		F4	Res. Hilera		Res. Hilera
Edificada	F5		F5	Res. Hilera		Res. Hilera
Subtotal						
Edificada	F6		F6	Res. Autoconst.		Res. Autoconst.
Edificada	F7		F7	Res. Autoconst.		Res. Autoconst.
Edificada	F8		F8	Res. Autoconst.		Res. Autoconst.
Edificada	F9		F9	Res. Autoconst.		Res. Autoconst.
Edificada	F10		F10	Res. Autoconst.		Res. Autoconst.
Edificada	F11		F11	Res. Autoconst.		Res. Autoconst.
Edificada	F12		F12	Res. Autoconst.		Res. Autoconst.
Edificada	F13		F13	Res. Autoconst.		Res. Autoconst.
Edificada	F14		F14	Res. Autoconst.		Res. Autoconst.
Edificada	F15		F15	Res. Autoconst.		Res. Autoconst.
Edificada	F16		F16	Res. Autoconst.		Res. Autoconst.
Edificada	F17		F17	Res. Autoconst.		Res. Autoconst.
Edificada	F18		F18	Res. Autoconst.		Res. Autoconst.
Edificada	F19		F19	Res. Autoconst.		Res. Autoconst.
Edificada	F20		F20	Res. Autoconst.		Res. Autoconst.
Edificada	F21		F21	Res. Autoconst.		Res. Autoconst.
Edificada	F22		F22	Res. Autoconst.		Res. Autoconst.
Edificada	F23		F23	Res. Autoconst.		Res. Autoconst.
Edificada	F24		F24	Res. Autoconst.		Res. Autoconst.
Edificada	F25		F25	Res. Autoconst.		Res. Autoconst.
Edificada	F26		F26	Res. Autoconst.		Res. Autoconst.
Edificada	F27		F27	Res. Autoconst.		Res. Autoconst.
Edificada	F28		F28	Res. Autoconst.		Res. Autoconst.
Edificada	F29		F29	Res. Autoconst.		Res. Autoconst.
Edificada	F30		F30	Res. Autoconst.		Res. Autoconst.
Edificada	F31		F31	Res. Autoconst.		Res. Autoconst.
Edificada	F32		F32	Res. Autoconst.		Res. Autoconst.
Edificada	F33		F33	Res. Autoconst.		Res. Autoconst.
Edificada	F34		F34	Res. Autoconst.		Res. Autoconst.
Edificada	F35		F35	Res. Autoconst.		Res. Autoconst.
Edificada	F36		F36	Res. Autoconst.		Res. Autoconst.
Edificada	F37		F37	Res. Autoconst.		Res. Autoconst.
Edificada	F38		F38	Res. Autoconst.		Res. Autoconst.
Edificada	F39		F39	Res. Autoconst.		Res. Autoconst.
Edificada	F40		F40	Res. Autoconst.		Res. Autoconst.
Edificada	F41		F41	Res. Autoconst.		Res. Autoconst.
Edificada	F42		F42	Res. Autoconst.		Res. Autoconst.

Superficie (m ²)				Edificabilidad (m ² /m ²)			Superficie edificable (m ²)				Ocupación (%)		
Medición original	Medición actualizada	Redelimitación ámbito	Ordenación propuesta	Plan Parcial y modificaciones	Medición actualizada	Ordenación propuesta	Plan Parcial y modificaciones	Medición actualizada	Redelimitación ámbito	Ordenación propuesta	Plan Parcial y modificaciones	Medición actualizada	Ordenación propuesta
133	140,94	140,94	140,94	1,50	1,419	1,419	200	200,00	200,00	200,00	100%	100%	100%
120	141,56	141,56	141,56	1,50	1,272	1,272	180	180,00	180,00	180,00	100%	100%	100%
120	119,09	119,09	119,09	1,50	1,511	1,511	180	180,00	180,00	180,00	100%	100%	100%
120	117,78	117,78	117,78	1,50	1,528	1,528	180	180,00	180,00	180,00	100%	100%	100%
120	154,13	154,13	154,13	1,50	1,168	1,168	180	180,00	180,00	180,00	100%	100%	100%
613	673,50	673,50	673,50				920,00	920,00	920,00	920,00			
120	120,40	120,40	120,40	0,83	0,831	0,831	100	100,00	100,00	100,00	53%	53%	53%
120	120,40	120,40	120,40	0,83	0,831	0,831	100	100,00	100,00	100,00	53%	53%	53%
120	120,40	120,40	120,40	0,83	0,831	0,831	100	100,00	100,00	100,00	53%	53%	53%
120	120,40	120,40	120,40	0,83	0,831	0,831	100	100,00	100,00	100,00	53%	53%	53%
120	120,40	120,40	120,40	0,83	0,831	0,831	100	100,00	100,00	100,00	53%	53%	53%
120	120,40	120,40	120,40	0,83	0,831	0,831	100	100,00	100,00	100,00	53%	53%	53%
120	120,40	120,40	120,40	0,83	0,831	0,831	100	100,00	100,00	100,00	53%	53%	53%
120	120,40	120,40	120,40	0,83	0,831	0,831	100	100,00	100,00	100,00	53%	53%	53%
120	120,40	120,40	120,40	0,83	0,831	0,831	100	100,00	100,00	100,00	53%	53%	53%
120	120,40	120,40	120,40	0,83	0,831	0,831	100	100,00	100,00	100,00	53%	53%	53%
120	120,40	120,40	120,40	0,83	0,831	0,831	100	100,00	100,00	100,00	53%	53%	53%
120	120,40	120,40	120,40	0,83	0,831	0,831	100	100,00	100,00	100,00	53%	53%	53%
120	120,40	120,40	120,40	0,83	0,831	0,831	100	100,00	100,00	100,00	53%	53%	53%
120	120,85	120,85	120,85	0,83	0,827	0,827	100	100,00	100,00	100,00	53%	53%	53%
120	120,60	120,60	120,60	0,83	0,829	0,829	100	100,00	100,00	100,00	53%	53%	53%
120	120,36	120,36	120,36	0,83	0,831	0,831	100	100,00	100,00	100,00	53%	53%	53%
120	120,12	120,12	120,12	0,83	0,833	0,833	100	100,00	100,00	100,00	53%	53%	53%
120	121,36	121,36	121,36	0,83	0,824	0,824	100	100,00	100,00	100,00	53%	53%	53%
120	119,10	119,10	119,10	0,83	0,840	0,840	100	100,00	100,00	100,00	53%	53%	53%
120	119,65	119,65	119,65	0,83	0,836	0,836	100	100,00	100,00	100,00	53%	53%	53%
120	119,60	119,60	119,60	0,83	0,836	0,836	100	100,00	100,00	100,00	53%	53%	53%
120	121,49	121,49	121,49	0,83	0,823	0,823	100	100,00	100,00	100,00	53%	53%	53%
120	118,46	118,46	118,46	0,83	0,844	0,844	100	100,00	100,00	100,00	53%	53%	53%
120	119,38	119,38	119,38	0,83	0,838	0,838	100	100,00	100,00	100,00	53%	53%	53%
120	120,29	120,29	120,29	0,83	0,831	0,831	100	100,00	100,00	100,00	53%	53%	53%
120	122,67	122,67	122,67	0,83	0,815	0,815	100	100,00	100,00	100,00	53%	53%	53%
120	123,68	123,68	123,68	0,83	0,809	0,809	100	100,00	100,00	100,00	53%	53%	53%
120	129,27	129,27	129,27	0,83	0,774	0,774	100	100,00	100,00	100,00	53%	53%	53%
132,50	139,59	139,59	139,59	0,75	0,716	0,716	100	100,00	100,00	100,00	53%	53%	53%
132,50	139,51	139,51	139,51	0,75	0,717	0,717	100	100,00	100,00	100,00	53%	53%	53%
120	129,13	129,13	129,13	0,83	0,774	0,774	100	100,00	100,00	100,00	53%	53%	53%
120	123,39	123,39	123,39	0,83	0,810	0,810	100	100,00	100,00	100,00	53%	53%	53%
130	120,53	120,53	120,53	0,77	0,830	0,830	100	100,00	100,00	100,00	53%	53%	53%
120	121,33	121,33	121,33	0,83	0,824	0,824	100	100,00	100,00	100,00	53%	53%	53%
120	121,61	121,61	121,61	0,83	0,822	0,822	100	100,00	100,00	100,00	53%	53%	53%
120	121,65	121,65	121,65	0,83	0,822	0,822	100	100,00	100,00	100,00	53%	53%	53%

Situación de hecho	Código (nº)			Uso		
	Plan Parcial y modificaciones	Medición actualizada	Ordenación propuesta	Plan Parcial y modificaciones	Medición actualizada	Ordenación propuesta
Edificada	F43	F43	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.		
Edificada	F44	F44	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.		
Edificada	F45	F45	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.		
Edificada	F46	F46	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.		
Edificada	F47	F47	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.		
Edificada	F48	F48	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.		
Edificada	F49	F49	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.		
Edificada	F50	F50	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.		
Edificada	F51	F51	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.		
Edificada	F52	F52	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.		
No Edificada	F53	F53-59	Res. Autoconst.	Res. Bloque		
No Edificada	F54		Res. Autoconst.			
No Edificada	F55		Res. Autoconst.			
No Edificada	F56		Res. Autoconst.			
No Edificada	F57		Res. Autoconst.			
No Edificada	F58		Res. Autoconst.			
No Edificada	F59		Res. Autoconst.			
Edificada	F60	F60	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.		
Edificada	F61	F61	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.		
Edificada	F62	F62	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.		
Edificada	F63	F63	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.		
Edificada	F64	F64	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.		
Edificada	F65	F65	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.		
Edificada	F66	F66	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.		
Edificada	F67	F67	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.		
Edificada	F68	F68	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.		
Edificada	F69	F69	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.		
Edificada	F70	F70	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.		
Edificada	F71	F71	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.		
Edificada	F72	F72	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.		
Edificada	F73	F73	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.		
Edificada	F74	F74	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.		
Edificada	F75	F75	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.		
Edificada	F76	F76	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.		
Edificada	F77	F77	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.		
Edificada	F78	F78	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.		
Edificada	F79	F79	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.		
Edificada	F80	F80	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.		
Edificada	F81	F81	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.		
Edificada	F82	F82	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.		
Edificada	F83	F83	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.		
Edificada	F84	F84	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.		
Edificada	F85	F85	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.		
Edificada	F86	F86	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.		

Superficie (m ²)				Edificabilidad (m ² /m ²)			Superficie edificable (m ²)				Ocupación (%)		
Medición original	Medición actualizada	Redelimitación ámbito	Ordenación propuesta	Plan Parcial y modificaciones	Medición actualizada	Ordenación propuesta	Plan Parcial y modificaciones	Medición actualizada	Redelimitación ámbito	Ordenación propuesta	Plan Parcial y modificaciones	Medición actualizada	Ordenación propuesta
120	123,70	123,70	123,70	0,83	0,808	0,808	100	100,00	100,00	100,00	53%	53%	53%
120	120,72	120,72	120,72	0,83	0,828	0,828	100	100,00	100,00	100,00	53%	53%	53%
120	121,77	121,77	121,77	0,83	0,821	0,821	100	100,00	100,00	100,00	53%	53%	53%
120	122,81	122,81	122,81	0,83	0,814	0,814	100	100,00	100,00	100,00	53%	53%	53%
120	116,27	116,27	116,27	0,83	0,860	0,860	100	100,00	100,00	100,00	53%	53%	53%
120	114,94	114,94	114,94	0,83	0,870	0,870	100	100,00	100,00	100,00	53%	53%	53%
120	118,90	118,90	118,90	0,83	0,841	0,841	100	100,00	100,00	100,00	53%	53%	53%
120	118,81	118,81	118,81	0,83	0,842	0,842	100	100,00	100,00	100,00	53%	53%	53%
120	120,75	120,75	120,75	0,83	0,828	0,828	100	100,00	100,00	100,00	53%	53%	53%
120	119,78	119,78	119,78	0,83	0,835	0,835	100	100,00	100,00	100,00	53%	53%	53%
120	121,30	121,30	906,09	0,83	0,824	2,014	100	100,00	100,00	1.825,00	53%	53%	80%
120	121,09	121,09		0,83	0,826		100	100,00	100,00		53%	53%	
120	124,33	124,33		0,83	0,804		100	100,00	100,00		53%	53%	
120	125,17	125,17		0,83	0,799		100	100,00	100,00		53%	53%	
120	121,25	121,25		0,83	0,825		100	100,00	100,00		53%	53%	
120	122,48	122,48		0,83	0,816		100	100,00	100,00		53%	53%	
170	170,47	170,47		0,59	0,587		100	100,00	100,00		53%	53%	
120	115,20	115,20	115,20	0,83	0,868	0,868	100	100,00	100,00	100,00	53%	53%	53%
120	111,82	111,82	111,82	0,83	0,894	0,894	100	100,00	100,00	100,00	53%	53%	53%
120	107,04	107,04	107,04	0,83	0,934	0,934	100	100,00	100,00	100,00	53%	53%	53%
120	105,43	105,43	105,43	0,83	0,948	0,948	100	100,00	100,00	100,00	53%	53%	53%
120	134,37	134,37	134,37	0,83	0,744	0,744	100	100,00	100,00	100,00	53%	53%	53%
120	128,06	128,06	128,06	0,83	0,781	0,781	100	100,00	100,00	100,00	53%	53%	53%
120	136,45	136,45	136,45	0,83	0,733	0,733	100	100,00	100,00	100,00	53%	53%	53%
120	129,14	129,14	129,14	0,83	0,774	0,774	100	100,00	100,00	100,00	53%	53%	53%
120	119,97	119,97	119,97	0,83	0,834	0,834	100	100,00	100,00	100,00	53%	53%	53%
120	119,99	119,99	119,99	0,83	0,833	0,833	100	100,00	100,00	100,00	53%	53%	53%
120	120,01	120,01	120,01	0,83	0,833	0,833	100	100,00	100,00	100,00	53%	53%	53%
120	120,04	120,04	120,04	0,83	0,833	0,833	100	100,00	100,00	100,00	53%	53%	53%
175	175,50	175,50	175,50	0,57	0,570	0,570	100	100,00	100,00	100,00	53%	53%	53%
120	129,78	129,78	129,78	0,83	0,771	0,771	100	100,00	100,00	100,00	53%	53%	53%
120	200,04	200,04	200,04	0,83	0,500	0,500	100	100,00	100,00	100,00	53%	53%	53%
120	121,54	121,54	121,54	0,83	0,823	0,823	100	100,00	100,00	100,00	53%	53%	53%
120	125,47	125,47	125,47	0,83	0,797	0,797	100	100,00	100,00	100,00	53%	53%	53%
120	123,12	123,12	123,12	0,83	0,812	0,812	100	100,00	100,00	100,00	53%	53%	53%
120	121,80	121,80	121,80	0,83	0,821	0,821	100	100,00	100,00	100,00	53%	53%	53%
120	122,50	122,50	122,50	0,83	0,816	0,816	100	100,00	100,00	100,00	53%	53%	53%
120	123,20	123,20	123,20	0,83	0,812	0,812	100	100,00	100,00	100,00	53%	53%	53%
120	121,88	121,88	121,88	0,83	0,820	0,820	100	100,00	100,00	100,00	53%	53%	53%
120	119,57	119,57	119,57	0,83	0,836	0,836	100	100,00	100,00	100,00	53%	53%	53%
120	120,27	120,27	120,27	0,83	0,831	0,831	100	100,00	100,00	100,00	53%	53%	53%
120	121,97	121,97	121,97	0,83	0,820	0,820	100	100,00	100,00	100,00	53%	53%	53%
120	122,65	122,65	122,65	0,83	0,815	0,815	100	100,00	100,00	100,00	53%	53%	53%
120	118,36	118,36	118,36	0,83	0,845	0,845	100	100,00	100,00	100,00	53%	53%	53%

Situación de hecho	Código (nº)			Uso		
	Plan Parcial y modificaciones	Medición actualizada	Ordenación propuesta	Plan Parcial y modificaciones	Medición actualizada	Ordenación propuesta
Edificada	F87	F87	F87	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.
Edificada	F88	F88	F88	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.
Edificada	F89	F89	F89	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.
Edificada	F90	F90	F90	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.
Edificada	F91	F91	F91	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.
Edificada	F92	F92	F92	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.
Edificada	F93	F93	F93	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.
Edificada	F94	F94	F94	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.
Edificada	F95	F95	F95	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.
Edificada	F96	F96	F96	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.
Edificada	F97	F97	F97	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.
Edificada	F98	F98	F98	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.
Edificada	F99	F99	F99	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.
Edificada	F100	F100	F100	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.
Edificada	F101	F101	F101	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.
Edificada	F102	F102	F102	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.
Edificada	F103	F103	F103	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.
Edificada	F104	F104	F104	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.
Edificada	F105	F105	F105	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.
Edificada	F106	F106	F106	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.
Edificada	F107	F107	F107	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.
Edificada	F108	F108	F108	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.
Edificada	F109	F109	F109	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.
Edificada	F110	F110	F110	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.
Edificada	F111	F111	F111	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.
Edificada	F112	F112	F112	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.
Edificada	F113	F113	F113	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.
Edificada	F114	F114	F114	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.
Edificada	F115	F115	F115	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.
Edificada	F116	F116	F116	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.
Edificada	F117	F117	F117	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.
Edificada	F118	F118	F118	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.

Superficie (m ²)				Edificabilidad (m ² /m ²)			Superficie edificable (m ²)				Ocupación (%)		
Medición original	Medición actualizada	Redelimitación ámbito	Ordenación propuesta	Plan Parcial y modificaciones	Medición actualizada	Ordenación propuesta	Plan Parcial y modificaciones	Medición actualizada	Redelimitación ámbito	Ordenación propuesta	Plan Parcial y modificaciones	Medición actualizada	Ordenación propuesta
120	120,04	120,04	120,04	0,83	0,833	0,833	100	100,00	100,00	100,00	53%	53%	53%
120	119,73	119,73	119,73	0,83	0,835	0,835	100	100,00	100,00	100,00	53%	53%	53%
120	119,59	119,59	119,59	0,83	0,836	0,836	100	100,00	100,00	100,00	53%	53%	53%
120	118,63	118,63	118,63	0,83	0,843	0,843	100	100,00	100,00	100,00	53%	53%	53%
120	119,65	119,65	119,65	0,83	0,836	0,836	100	100,00	100,00	100,00	53%	53%	53%
120	120,67	120,67	120,67	0,83	0,829	0,829	100	100,00	100,00	100,00	53%	53%	53%
120	119,71	119,71	119,71	0,83	0,835	0,835	100	100,00	100,00	100,00	53%	53%	53%
120	117,77	117,77	117,77	0,83	0,849	0,849	100	100,00	100,00	100,00	53%	53%	53%
120	118,78	118,78	118,78	0,83	0,842	0,842	100	100,00	100,00	100,00	53%	53%	53%
120	120,84	120,84	120,84	0,83	0,828	0,828	100	100,00	100,00	100,00	53%	53%	53%
120	121,94	121,94	121,94	0,83	0,820	0,820	100	100,00	100,00	100,00	53%	53%	53%
120	118,09	118,09	118,09	0,83	0,847	0,847	100	100,00	100,00	100,00	53%	53%	53%
120	120,18	120,18	120,18	0,83	0,832	0,832	100	100,00	100,00	100,00	53%	53%	53%
120	120,30	120,30	120,30	0,83	0,831	0,831	100	100,00	100,00	100,00	53%	53%	53%
120	121,06	121,06	121,06	0,83	0,826	0,826	100	100,00	100,00	100,00	53%	53%	53%
120	116,94	116,94	116,94	0,83	0,855	0,855	100	100,00	100,00	100,00	53%	53%	53%
120	118,72	118,72	118,72	0,83	0,842	0,842	100	100,00	100,00	100,00	53%	53%	53%
120	118,53	118,53	118,53	0,83	0,844	0,844	100	100,00	100,00	100,00	53%	53%	53%
120	126,04	126,04	126,04	0,83	0,793	0,793	100	100,00	100,00	100,00	53%	53%	53%
120	124,41	124,41	124,41	0,83	0,804	0,804	100	100,00	100,00	100,00	53%	53%	53%
120	126,43	126,43	126,43	0,83	0,791	0,791	100	100,00	100,00	100,00	53%	53%	53%
120	121,92	121,92	121,92	0,83	0,820	0,820	100	100,00	100,00	100,00	53%	53%	53%
120	118,71	118,71	118,71	0,83	0,842	0,842	100	100,00	100,00	100,00	53%	53%	53%
120	117,48	117,48	117,48	0,83	0,851	0,851	100	100,00	100,00	100,00	53%	53%	53%
120	119,22	119,22	119,22	0,83	0,839	0,839	100	100,00	100,00	100,00	53%	53%	53%
120	120,94	120,94	120,94	0,83	0,827	0,827	100	100,00	100,00	100,00	53%	53%	53%
120	116,77	116,77	116,77	0,83	0,856	0,856	100	100,00	100,00	100,00	53%	53%	53%
120	122,67	122,67	122,67	0,83	0,815	0,815	100	100,00	100,00	100,00	53%	53%	53%
120	118,63	118,63	118,63	0,83	0,843	0,843	100	100,00	100,00	100,00	53%	53%	53%
120	120,57	120,57	120,57	0,83	0,829	0,829	100	100,00	100,00	100,00	53%	53%	53%
120	120,51	120,51	120,51	0,83	0,830	0,830	100	100,00	100,00	100,00	53%	53%	53%
120	145,20	145,20	145,20	0,83	0,689	0,689	100	100,00	100,00	100,00	53%	53%	53%

Situación de hecho	Código (nº)			Uso		
	Plan Parcial y modificaciones	Medición actualizada	Ordenación propuesta	Plan Parcial y modificaciones	Medición actualizada	Ordenación propuesta
Edificada	F119	F119	F119	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.
Edificada	F120	F120	F120	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.
Edificada	F121	F121	F121	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.
Edificada	F122	F122	F122	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.
Edificada	F123	F123	F123	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.
Edificada	F124	F124	F124	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.
Edificada	F125	F125	F125	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.
Edificada	F126	F126	F126	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.
Edificada	F127	F127	F127	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.
Edificada	F128	F128	F128	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.
Edificada	F129	F129	F129	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.
Edificada	F130	F130	F130	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.
Edificada	F131	F131	F131	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.
Edificada	F132	F132	F132	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.
Edificada	F133	F133	F133	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.
Edificada	F134	F134	F134	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.
Edificada	F135	F135	F135	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.
Edificada	F136	F136	F136	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.
Edificada	F137	F137	F137	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.
Edificada	F138	F138	F138	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.
Edificada	F139	F139	F139	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.
Edificada	F140	F140	F140	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.
Edificada	F141	F141	F141	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.
Edificada	F142	F142	F142	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.
Edificada	F143	F143	F143	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.	Res. Autoconst.
Subtotal						
Edificada	ZC	ZC	ZC	Centro Comercial	Centro Comercial	Centro Comercial
Subtotal						

Superficie (m ²)				Edificabilidad (m ² /m ²)			Superficie edificable (m ²)				Ocupación (%)		
Medición original	Medición actualizada	Redelimitación ámbito	Ordenación propuesta	Plan Parcial y modificaciones	Medición actualizada	Ordenación propuesta	Plan Parcial y modificaciones	Medición actualizada	Redelimitación ámbito	Ordenación propuesta	Plan Parcial y modificaciones	Medición actualizada	Ordenación propuesta
120	143,57	143,57	143,57	0,83	0,697	0,697	100	100,00	100,00	100,00	53%	53%	53%
120	121,85	121,85	121,85	0,83	0,821	0,821	100	100,00	100,00	100,00	53%	53%	53%
120	118,84	118,84	118,84	0,83	0,841	0,841	100	100,00	100,00	100,00	53%	53%	53%
120	117,80	117,80	117,80	0,83	0,849	0,849	100	100,00	100,00	100,00	53%	53%	53%
120	119,74	119,74	119,74	0,83	0,835	0,835	100	100,00	100,00	100,00	53%	53%	53%
120	121,68	121,68	121,68	0,83	0,822	0,822	100	100,00	100,00	100,00	53%	53%	53%
120	117,68	117,68	117,68	0,83	0,850	0,850	100	100,00	100,00	100,00	53%	53%	53%
120	119,08	119,08	119,08	0,83	0,840	0,840	100	100,00	100,00	100,00	53%	53%	53%
125	115,97	115,97	115,97	0,80	0,862	0,862	100	100,00	100,00	100,00	53%	53%	53%
125	117,06	117,06	117,06	0,80	0,854	0,854	100	100,00	100,00	100,00	53%	53%	53%
125	111,06	111,06	111,06	0,80	0,900	0,900	100	100,00	100,00	100,00	53%	53%	53%
125	107,73	107,73	107,73	0,80	0,928	0,928	100	100,00	100,00	100,00	53%	53%	53%
120	113,61	113,61	113,61	0,83	0,880	0,880	100	100,00	100,00	100,00	53%	53%	53%
120	111,54	111,54	111,54	0,83	0,897	0,897	100	100,00	100,00	100,00	53%	53%	53%
120	116,45	116,45	116,45	0,83	0,859	0,859	100	100,00	100,00	100,00	53%	53%	53%
120	113,04	113,04	113,04	0,83	0,885	0,885	100	100,00	100,00	100,00	53%	53%	53%
120	118,20	118,20	118,20	0,83	0,846	0,846	100	100,00	100,00	100,00	53%	53%	53%
120	105,62	105,62	105,62	0,83	0,947	0,947	100	100,00	100,00	100,00	53%	53%	53%
120	108,95	108,95	108,95	0,83	0,918	0,918	100	100,00	100,00	100,00	53%	53%	53%
120	125,46	125,46	125,46	0,83	0,797	0,797	100	100,00	100,00	100,00	53%	53%	53%
120	117,15	117,15	117,15	0,83	0,854	0,854	100	100,00	100,00	100,00	53%	53%	53%
120	116,28	116,28	116,28	0,83	0,860	0,860	100	100,00	100,00	100,00	53%	53%	53%
120	110,99	110,99	110,99	0,83	0,901	0,901	100	100,00	100,00	100,00	53%	53%	53%
120	106,35	106,35	106,35	0,83	0,940	0,940	100	100,00	100,00	100,00	53%	53%	53%
120	111,17	111,17	111,17	0,83	0,900	0,900	100	100,00	100,00	100,00	53%	53%	53%
16.720	16.816,47	16.816,47	16.816,47				13.878,00	13.878,00	13.878,00	15.003,00			
4.140,00	4.188,86	4.188,86	4.188,86	1,050	1,038	1,038	4.347	4.347,00	4.347,00	4.347,00	75%	75%	75%
4.140	4.188,86	4.188,86	4.188,86				4.347	4.347,00	4.347,00	4.347,00			

Situación de hecho	Código (nº)			Uso		
	Plan Parcial y modificaciones	Medición actualizada	Ordenación propuesta	Plan Parcial y modificaciones	Medición actualizada	Ordenación propuesta
Edificada	C.C. SOCIAL		C.C. SOCIAL	Actividades Sociales		Actividades Sociales
Edificada	ZE		ZE	Escolar		Escolar
No Edificada	ZD		ZD	Deportivo o Escolar		Deportivo
No Edificada	-		ZCS	-		Cultural y Social
Subtotal						
Ejecutada parcialmente	ZV1 (anexa a C.C. Social)		ZV1 (anexa a C.C. Social)	Zona Verde		Zona Verde
No Ejecutada	ZV2 (extremo norte)		ZV2 (extremo norte)	Zona Verde		Zona Verde
No Ejecutada	EL (anexa a B4, B5, B6)		EL (anexa a B4, B5, B6)	Plaza		Plaza
No Ejecutada	AJ (anexa a A. Canarias, este)		AJ (anexa a A. Canarias, este)	Área de Juego		Área de Juego
No Ejecutada	AJ (anexa a A. Canarias, oeste)		AJ (anexa a A. Canarias, oeste)	Área de Juego		Área de Juego
No Ejecutada	AJ (anexa a F60)		AJ (anexa a F60)	Área de Juego		Área de Juego
No Ejecutada	AJ (anexa a B0)		AJ (anexa a B0)	Área de Juego		Área de Juego
No Ejecutada	AJ (anexa a B1)		AJ (anexa a B1)	Área de Juego		Área de Juego
Ejecutada	AJ (anexa a B7N)		AJ (anexa a B7N)	Área de Juego		Área de Juego
Ejecutada	AJ (anexa a F05)		AJ (anexa a F05)	Área de Juego		Área de Juego
Subtotal						

TOTAL USOS LUCRATIVOS Y DOTACIONES

Superficie (m ²)				Edificabilidad (m ² /m ²)			Superficie edificable (m ²)				Ocupación (%)		
Medición original	Medición actualizada	Redelimitación ámbito	Ordenación propuesta	Plan Parcial y modificaciones	Medición actualizada	Ordenación propuesta	Plan Parcial y modificaciones	Medición actualizada	Redelimitación ámbito	Ordenación propuesta	Plan Parcial y modificaciones	Medición actualizada	Ordenación propuesta
2.041	2.114,54	2.114,54	2.114,54	1,60	1,544	1,544	3.265,00	3.265,00	3.265,00	3.265,00	80%	80%	80%
9.000	7.984,52	11.780,63	11.780,63	0,35	0,395	0,425	3.150,00	3.150,00	5.005,00	5.005,00	20%	20%	50%
5.300	5.010,26	2.672,82	2.672,82	0,35	0,370	1,010	1.855,00	1.855,00	2.700,00**	2.700,00**	10%	10%	90%
-	-	1.656,47	1.656,47	-	1,268	1,268	-	-	2.100,00**	2.100,00**	-	-	65%
16.341	15.109,32	18.224,46	18.224,46				8.270,00	8.270,00	13.070,00	13.070,00			
9.143	9.582,32	10.930,24	10.930,24	-	-	-	500,00*	500,00*	500,00*	500,00*	25% (100% B.R.)*	25% (100% B.R.)*	25% (100% B.R.)*
5.490	6.251,07	5.573,27	5.573,27	-	-	-	500,00*	500,00*	500,00*	500,00*	25% (100% B.R.)*	25% (100% B.R.)*	25% (100% B.R.)*
900	883,50	883,50	883,50	-	-	-	220,88*	220,88*	220,88*	220,88*	25% (100% B.R.)*	25% (100% B.R.)*	25% (100% B.R.)*
426	602,88	602,88	602,88	-	-	-	150,72*	150,72*	150,72*	150,72*	25% (100% B.R.)*	25% (100% B.R.)*	25% (100% B.R.)*
263	238,63	238,63	238,63	-	-	-	59,66*	59,66*	59,66*	59,66*	25% (100% B.R.)*	25% (100% B.R.)*	25% (100% B.R.)*
580	592,32	592,32	592,32	-	-	-	148,08*	148,08*	148,08*	148,08*	25% (100% B.R.)*	25% (100% B.R.)*	25% (100% B.R.)*
228	242,75	242,75	242,75	-	-	-	60,69*	60,69*	60,69*	60,69*	25% (100% B.R.)*	25% (100% B.R.)*	25% (100% B.R.)*
137	201,42	201,42	201,42	-	-	-	50,36*	50,36*	50,36*	50,36*	25% (100% B.R.)*	25% (100% B.R.)*	25% (100% B.R.)*
156	85,05	85,05	85,05	-	-	-	21,26*	21,26*	21,26*	21,26*	25% (100% B.R.)*	25% (100% B.R.)*	25% (100% B.R.)*
-	110,05	110,05	110,05	-	-	-	27,51*	27,51*	27,51*	27,51*	25% (100% B.R.)*	25% (100% B.R.)*	25% (100% B.R.)*
17.323	18.789,99	19.460,11	19.460,11				1.739,15	1.739,15*	1.739,15*	1.739,15*			
103.262,75	103.723,85	107.509,11	107.509,11				87.162,15	87.162,15	91.962,15	93.087,15			

* Determinaciones provenientes de las Ordenanzas Provisionales Municipales relativas a Zonas Libres.

** Superficie edificable necesaria para albergar las edificaciones de los proyectos municipales, recogidos en la Memoria Informativa.

1.2.6. Modificación de las Normas Generales de Uso (Ordenanzas Generales de Edificación)

Tal y como se ha descrito en el apartado 1.1.6. *Justificación de la propuesta de ordenación* de la Memoria Justificativa, concretamente, en el subapartado 1.1.6.7. *Modificación de las Normas Generales de Uso (Ordenanzas Generales de Edificación)*, en esta Modificación Menor se actualiza el régimen de los usos asociados a las edificaciones.

Para ello, se modifica la **organización** de los uso, se actualiza la **definición** de algunos de ellos y se introducen otras nuevas, mientras que su **caracterización** se mantiene igual respecto a la del Plan Parcial Loma de Pino Seco. Todas estas actuaciones se concretan en el subapartado mencionado en el párrafo anterior.

A continuación, se aporta una tabla resumen comparativa de los usos incluidos en el Plan Parcial Loma de Pino Seco y los modificados en el presente instrumento de planeamiento:

RÉGIMEN DE USOS	
Plan Parcial Loma de Pino Seco	Modificación Menor NN.SS. Polígono 18
Uso residencial	Uso Residencial: Residencial unifamiliar, Residencial en hilera, Residencial autoconstrucción, Residencial en bloque
Uso de comercio y oficinas	Uso Terciario: Comercio y Oficinas
Uso de zonas libres de uso público	Uso Comunitario: Zonas Libres de uso público, Deportivo, Cultural, Asistencial, Social y Religioso
Uso deportivo	
Uso cultural	
Uso asistencial	
Uso social	
Uso religioso	
Uso de garajes y aparcamientos	Uso Infraestructuras: Garajes y aparcamientos
Uso de talleres de artesanía	Uso Industrial: Talleres de artesanía

1.2.7. Modificación de las Ordenanzas Generales de Urbanización y Edificación

Se aprovecha la oportunidad que surge en la redacción de este instrumento de ordenación de incorporar a la planificación aspectos de **biourbanismo o urbanismo de género y socialmente inclusivo**, para transformar el lugar de actuación en un barrio amigable con todos los sectores de la población.

En esta línea, en las **Ordenanzas Generales de Urbanización** se incorporan determinaciones relativas a:

- Zonas libres de parcela.
- Género: seguridad.

En las **Ordenanzas Generales de Edificación** se incluyen especificaciones relacionadas con:

- Diseño bioclimático.
- Terrazas.

También se incorporan otras **determinaciones de ordenación** con el objetivo de actualizar y modernizar las Ordenanzas, dada su antigüedad, para adaptarlas a la legislación vigente. Esto último se lleva a cabo conforme a lo dispuesto en el **requerimiento municipal** recibido el 28/10/2022, con nº de registro de salida 2021/10888.

Estas modificaciones llevadas a cabo se especifican en el apartado número 1.1.6. *Justificación de la propuesta de ordenación* de la Memoria Justificativa, concretamente, en el subapartado 1.1.6.8. *Actualización de las Ordenanzas Generales de Urbanización y Edificación*.

1.2.8. Incorporación de criterios de biourbanismo y sostenibilidad en la Normativa

Por último, en el articulado de la **Normativa** de esta Modificación Menor se añaden determinaciones relacionadas con los siguientes asuntos, aprovechando de nuevo la oportunidad de incluir principios de biourbanismo y sostenibilidad en el presente instrumento de planeamiento.

- Energías renovables.
- Riego de las zonas verdes.
- Movilidad sostenible y accesibilidad.

Estas nuevas aportaciones se describen pormenorizadamente en el apartado 1.1.6. *Justificación de la propuesta de ordenación* de la Memoria Justificativa, concretamente, en el subapartado 1.1.6.9. *Incorporación de criterios de biourbanismo y sostenibilidad en la Normativa*.

Ordenación propuesta



1.3. Planos: Anexo Memoria Justificativa de la Ordenación

A continuación, se muestran los navegadores de los planos que apoyan a esta Memoria.

Un navegador es una versión reducida del documento original, ajustado al formato DIN-A3, para poder tener una primera visualización del plano en cuestión. Los planos requeridos a escala 1:1.000 se encuentran en el bloque *II.05. Anexo_Planos de Ordenación*, en formato DIN-A1.

Son los siguientes:

O-01. Ordenación Estructural_Reajuste delimitación Polígono 18 NN.SS.	45
O-02. Ordenación Pormenorizada_Ordenación Propuesta_ Parcelario Actualizado	47
O-03. Costas	49
O-04. Alteraciones al Planeamiento	51

NAVEGADOR
 Esta imagen es una versión reducida del documento original a escala 1:1.000, el cual se adjunta en el I.05. Anexo_Planos de Ordenación.

SUPERFICIES

Variación de superficies con respecto al Plan Parcial Loma de Pino Seco y modificaciones posteriores

Zona Verde anexa a C.C. Social (ZV1)

- ① Incremento de superficie 263,28 m²
- ② Incremento de superficie 204,30 m²

Zona Cultural y Social (ZCS)

- ③ Incremento de superficie 414,18 m²

Zona Escolar (ZE)

- ④ Incremento de superficie 4,43 m²
- ⑤ Reducción de superficie -23,81 m²
- ⑥ Incremento de superficie 105,09 m²

Zona Deportiva (ZD)

- ⑦ Incremento de superficie 1.260,00 m²

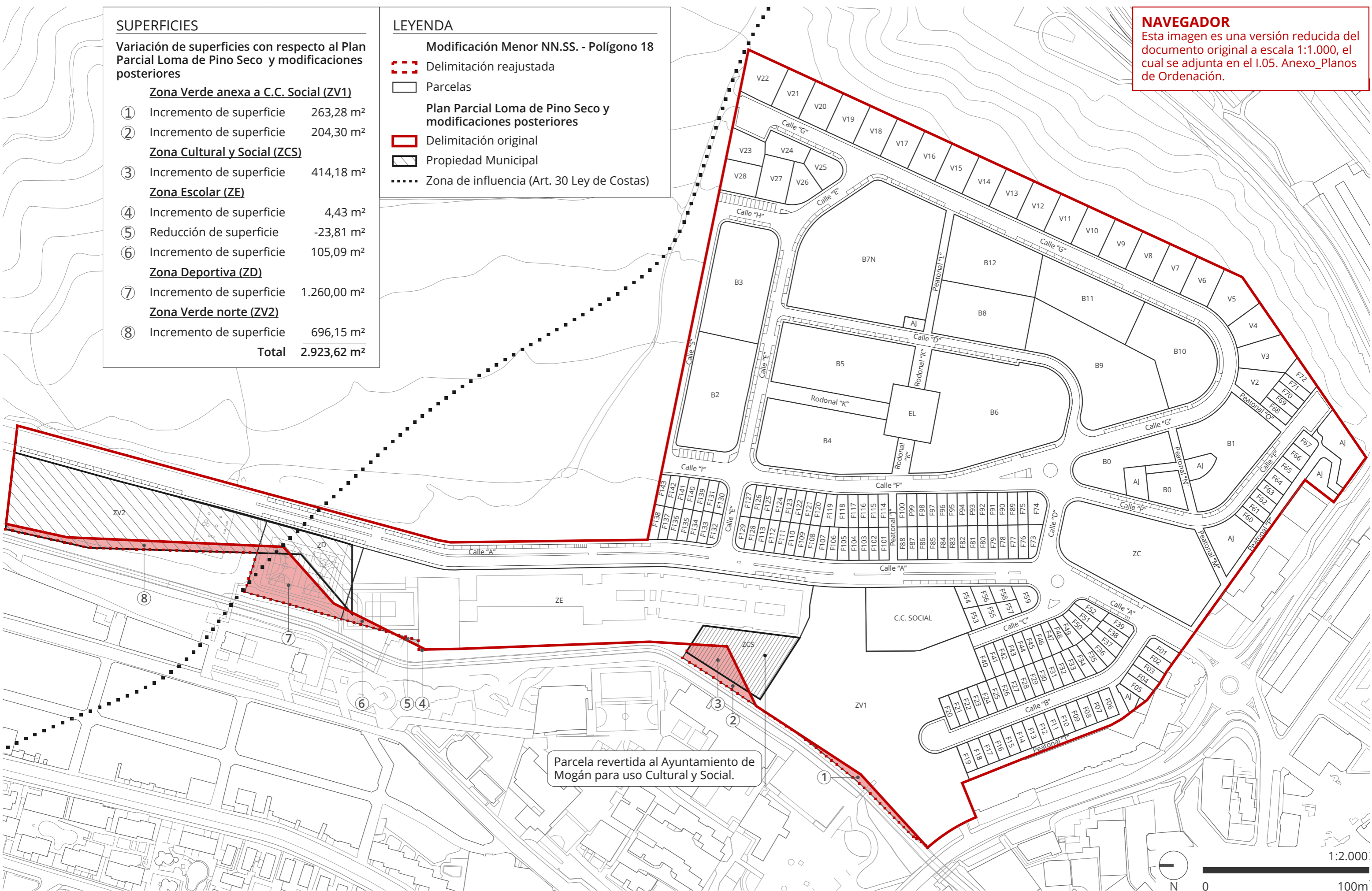
Zona Verde norte (ZV2)

- ⑧ Incremento de superficie 696,15 m²

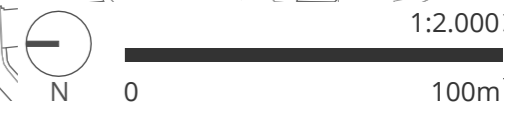
Total 2.923,62 m²

LEYENDA

- Modificación Menor NN.SS. - Polígono 18
- Delimitación reajustada
- Parcelas
- Plan Parcial Loma de Pino Seco y modificaciones posteriores
- Delimitación original
- Propiedad Municipal
- Zona de influencia (Art. 30 Ley de Costas)



Parcela revertida al Ayuntamiento de Mogán para uso Cultural y Social.

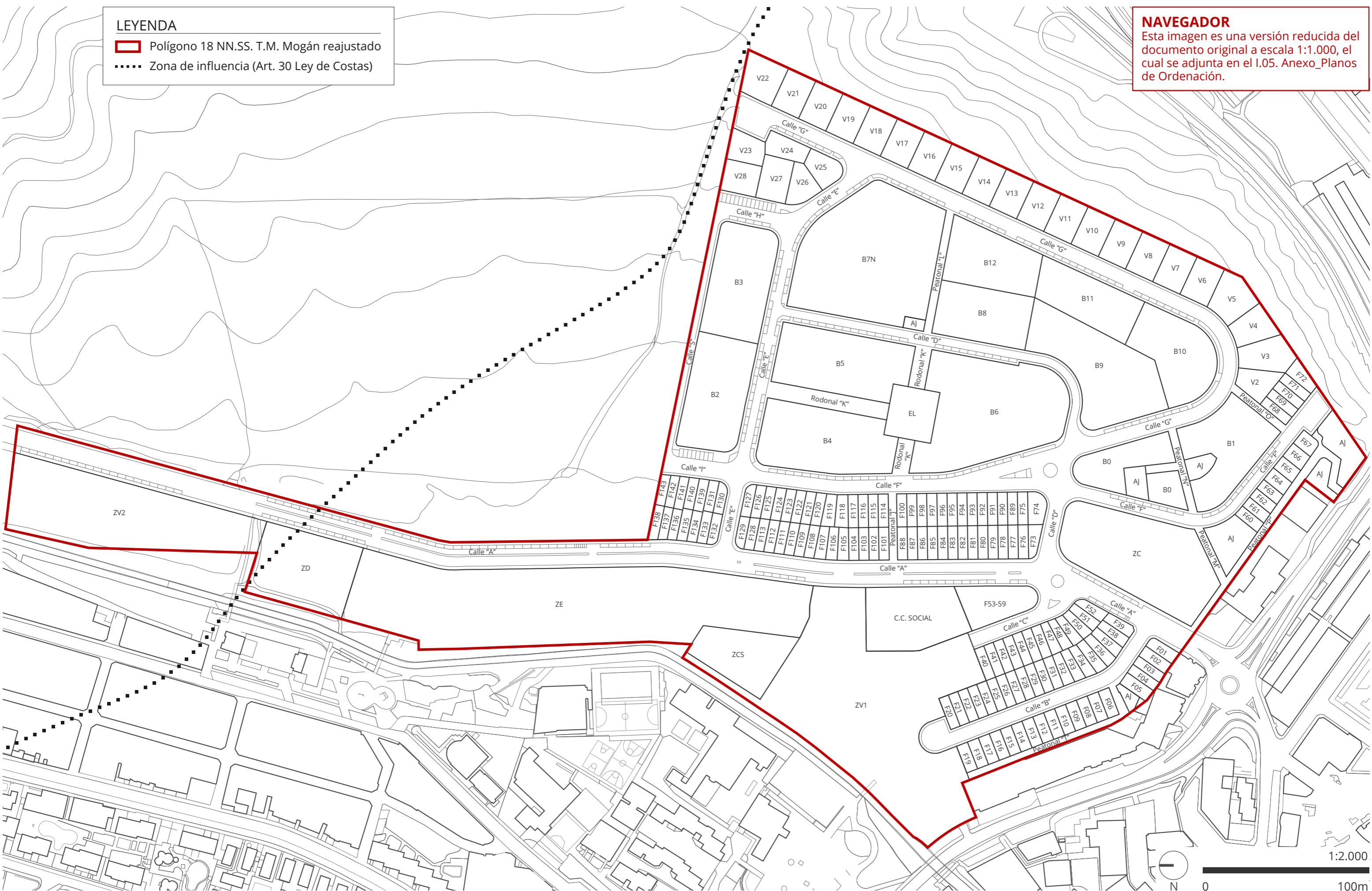


Ordenación Estructural_Reajuste delimitación Polígono 18 NN.SS.

NAVEGADOR
 Esta imagen es una versión reducida del documento original a escala 1:1.000, el cual se adjunta en el I.05. Anexo_Planos de Ordenación.

LEYENDA

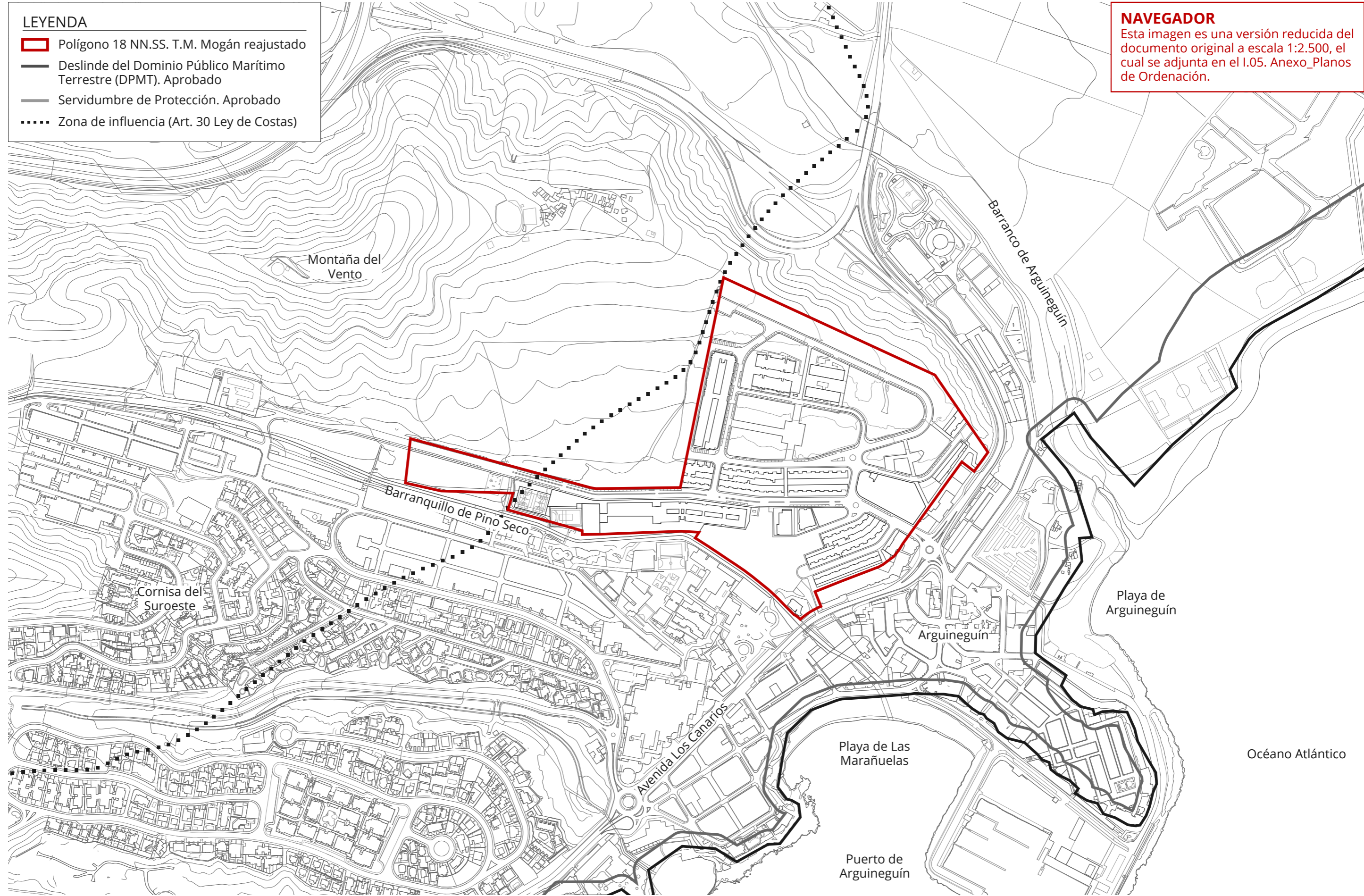
- Polígono 18 NN.SS. T.M. Mogán reajustado
- Zona de influencia (Art. 30 Ley de Costas)



Ordenación Pormenorizada_Ordenación Propuesta_Parculario Actualizado

NAVEGADOR
Esta imagen es una versión reducida del documento original a escala 1:2.500, el cual se adjunta en el I.05. Anexo_Planos de Ordenación.

- LEYENDA**
- Polígono 18 NN.SS. T.M. Mogán reajustado
 - Deslinde del Dominio Público Marítimo Terrestre (DPMT). Aprobado
 - Servidumbre de Protección. Aprobado
 - Zona de influencia (Art. 30 Ley de Costas)



NAVEGADOR
 Esta imagen es una versión reducida del documento original a escala 1:1.000, el cual se adjunta en el II.05. Anexo_Planos de Ordenación.

LEYENDA

- Polígono 18 NN.SS. T.M. Mogán Modificado
- Polígono 18 NN.SS. T.M. Mogán Vigente
- Parcelario Modificado
- Parcelario Vigente
- De Suelo Apto para Urbanizar (SAU) a Suelo Urbano No Consolidado (SUNCO)
- Zona de influencia (Art. 30 Ley de Costas)

