

**MODIFICACIÓN MENOR
NN.SS. POLÍGONO 18
S.A.U. LOMA DE PINO SECO**

**FASE:
APROBACIÓN
DEFINITIVA**

SEPTIEMBRE 2023

DATOS DEL PROYECTO

01. PROMOTOR

Ilustre Ayuntamiento de Mogán:

CIF B-76354505. Domicilio en C/ Avenida de la Constitución, nº 4; 35140, Mogán, Las Palmas.

02. EQUIPO REDACTOR

LPA Studio, S.L.P.:

CIF B-35701937 (nº colegiada COAGC: 10.407) y domicilio en C/ Ingeniero José Bosch y Sintés, nº 6, 1º; 35003, Las Palmas de Gran Canaria, Las Palmas.

Director:

Juan Palop-Casado, arquitecto urbanista (nº colegiado COAGC: 1.640). Asesor certificador BREEAM ES Urbanismo.

Project Manager:

Helia Suárez, arquitecta urbanista. BREEAM Asociado.

Equipo de Proyecto:

- **Planificación:** Helia Suárez, arquitecta urbanista. BREEAM Asociado y María del Pino Sánchez, arquitecta urbanista.
- **Medioambiente:** Néstor Armas, geógrafo especialista en Sistemas de Información Geográfica (SIG).
- **Diseño Urbano y Paisajismo:** Alberto Toret (Jefe de Equipo) y Bruno Suárez, arquitectos.
- **CAD-BIM:** Yolanda López, delineante.
- **Diseño Gráfico:** Alba Sarmiento, diseñadora gráfica.

Colaboradores:

- **Asesoría Jurídica:** URBANFIX, S.L.
- **Asesoría Económica y Financiera:** ITALROMAN, S.L.

03. CONTACTO

Teléfono: + 34 928 323 054.

Correo electrónico: info@lpastudio.net.

Web: www.lpastudio.net

04. DOCUMENTO

Portada e Índice General

Tomo I. Documentos de Información

Tomo II. Documentos de Ordenación

Tomo III. Documentación Ambiental

Fecha: Septiembre de 2023.

EQUIPO REDACTOR

LPAStudio | Biourbanism for the
Sunny Side of the Planet

LPA Studio, S.L.P.

C/ Ingeniero José Bosch y Sintés, nº 6, 1º
35003, Las Palmas de Gran Canaria, España
Tlf. 928 323 054

CERTIFICACIONES DE CALIDAD Y MEDIOAMBIENTE



BREEAM ES

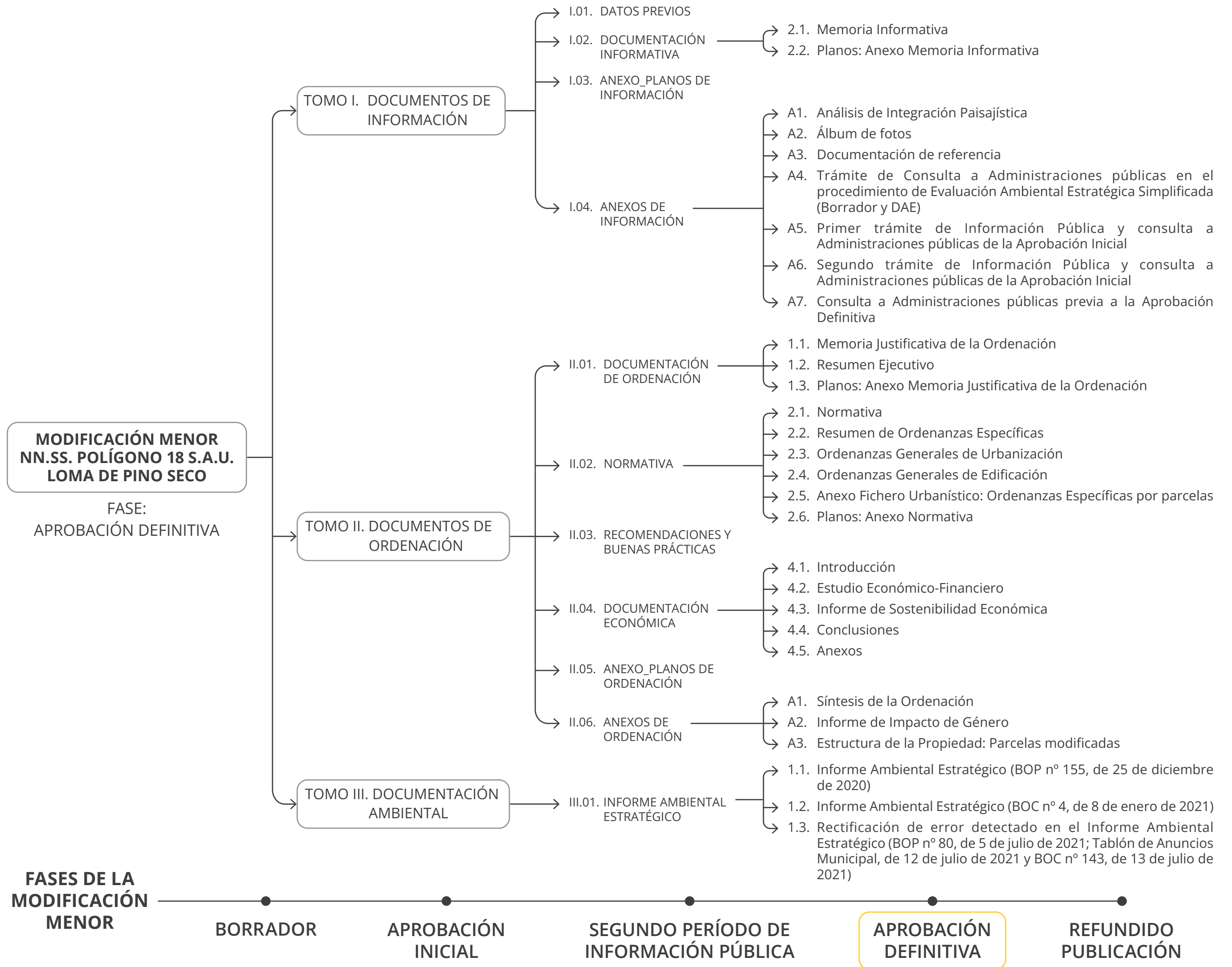
www.sgs.com

www.breeam.com

LPA Studio es una oficina multidisciplinar que desarrolla proyectos y trabajos de consultoría en los campos de la *planificación urbanística y medioambiental*, las *infraestructuras*, el *diseño urbano* y el *paisajismo*.

LPA Studio está habilitada por BREEAM para la auditoría y certificación de la sostenibilidad urbanística de proyectos y planes.

LPA Studio cuenta con un equipo multidisciplinar de profesionales y consultores organizados en tres divisiones, *LPA Strategy*, *LPA Design* y *LPA Constructing*, que supervisan el desarrollo del proyecto desde su fase inicial de planificación hasta su materialización final.



ÍNDICE GENERAL

TOMO I. DOCUMENTOS DE INFORMACIÓN

I.01. DATOS PREVIOS

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

I.02. DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

2.1. Memoria Informativa

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

2.2. Planos: Anexo Memoria Informativa

I.03. ANEXO_PLANOS DE INFORMACIÓN

I.04. ANEXOS DE INFORMACIÓN

A1. ANÁLISIS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

- 1. Introducción
 - 1.1. Integración paisajística
 - 1.2. Contenidos
- 2. Análisis del contexto relativo a la integración paisajística
 - 2.1. Plan Territorial Especial del Paisaje (PTE-05)
 - 2.2. Plan General de Ordenación (PGO) de Mogán
 - 2.3. Impactos ambientales
- 3. Integración paisajística de la propuesta de ordenación
 - 3.1. Edificaciones residenciales
 - 3.2. Dotaciones y Zonas Verdes
 - 3.3. Escenas 3D
 - 3.4. Cuencas visuales

4. Conclusiones

A2. ÁLBUM DE FOTOS

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

A3. DOCUMENTACIÓN DE REFERENCIA

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

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

- 1. Introducción
- 2. Personas interesadas
- 3. Administraciones públicas

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

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

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

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

A7. CONSULTA A ADMINISTRACIONES PÚBLICAS PREVIA A LA APROBACIÓN DEFINITIVA

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

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 Infrastructures
- 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

TOMO III. DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL

III.01. INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO

- 1.1. Informe Ambiental Estratégico (BOP nº 155, de 25 de diciembre de 2020)**
- 1.2. Informe Ambiental Estratégico (BOC nº 4, de 8 de enero de 2021)**
- 1.3. Rectificación de error detectado en el Informe Ambiental Estratégico (BOP nº 80, de 5 de julio de 2021; Tablón de Anuncios Municipal, de 12 de julio de 2021 y BOC nº 143, de 13 de julio de 2021)**

