



NOVIEMBRE · 23
BORRADOR + DAE



Y006754aa92e0408b907e81c4030a27s



PROGRAMA DE ACTUACIÓN
SOBRE EL **MEDIO URBANO**

motor grande

MEMORIA





motor grande



Y006754aa92e0408d8907e81c4030a27s

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



URBANFIX S.L.

Doctor Verneau, 1 - Oficina 107
35001 - Las Palmas de Gran Canaria

info@urbanfix.es
+34 928 965 167

urbanfix.es

Memoria

Programa de Actuación en el Medio Urbano, Motor Grande.



Los profesionales que conforman la Entidad Urbanfix S.L. se concretan en los siguientes:

Equipo Directivo:

Jonathan Tabares Sicilia – Técnico en Proyectos Urbanos

Carolina Ramírez Morales – Abogada, col. 2.307.

Equipo Multidisciplinar:

Marta Sosa Erdozain – Arquitecta, col. 2.576

Sonia Araña Curbelo – Arquitecta, col. 3.769 COAGC

David López Vázquez – Geómata, col. 8.406 COIGT

Luis Jorge Castellano Verdugo – Abogado, col. 7.039

Rubén Reyes Rodríguez – Ciclo Formativo de Grado Superior de Desarrollo de Aplicaciones Web

Carlos Delgado Mujica – Historiador

Francisca Lema Quintana – Antropóloga de Orientación Pública

Jordi Boldú Hernández – Geógrafo, col. 3.043Equipo Ambiental:

Lisandra Henríquez Ramos – Geógrafa, col. 3.214

Itahisa Chávez Santana – Geógrafa, col. 2.395

Colaboradores:

Francisco Diego Santana Román – Economista col. 529 COELP (ITALROMAN S.L.)

Fabio Sánchez Orihuela – Arquitecto (URBAN – SIG S.L.)



Y006754aa92e04088907e81c4030a27s

ÍNDICE

CAPÍTULO I. DATOS GENERALES, HITOS URBANÍSTICOS Y ADMINISTRATIVOS Y JUSTIFICACIÓN DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO Y DEL INTERÉS PÚBLICO..... I-5

1. DATOS GENERALES I-5
2. HITOS URBANÍSTICOS Y ADMINISTRATIVOS..... I-5
3. JUSTIFICACIÓN DE LA FIGURA DEL PAMU Y DEL INTERÉS PÚBLICO..... I-9
 - 3.1. TRAMITACIÓN DEL INSTRUMENTO..... I-11

CAPÍTULO II. ÁMBITO DE ACTUACIÓN, CONTENIDO Y OBJETO DE LA INICIATIVA II-12

4. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN..... II-12
5. CONTENIDO Y ESTRUCTURA DEL DOCUMENTO II-15
6. OBJETIVOS II-17
7. OBJETO II-18

CAPÍTULO III. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS III-18

8. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS..... III-18
 - 8.1. APROBACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE MOGÁN..... III-18
 - 8.2. PLAN PARCIAL VALLE DE PUERTO RICO, POL-30 Y 30' DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE MOGÁN
III-18
 - 8.2.1. MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL “VALLE DE PUERTO RICO” POLÍGONOS 30 Y 30’
DE LAS NNSS DE MOGAN..... III-22
 - 8.2.2. ANEXO MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL VALLE DE PUERTO RICO, POL-30 Y 30’ III-24

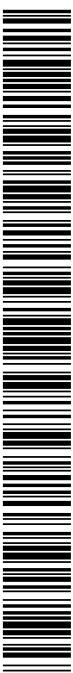
CAPÍTULO IV. MARCO JURÍDICO SUSTANTIVO Y SECTORIAL.....IV-26

9. MARCO LEGAL SUSTANTIVO Y SECTORIAL..... IV-26
 - 9.1. ESTATAL IV-26
 - 9.1.1. 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 (BOE 31/10/2015) IV-26
 - 9.1.2. 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..... IV-29
 - 9.1.3. LEY 21/2013, DE 9 DE DICIEMBRE, DE EVALUACIÓN AMBIENTAL (BOE 11/12/2013) IV-30



Y006754aa92e04088907e81c4030a27s

9.1.4.	LEY 7/1985, DE 2 DE ABRIL, REGULADORA DE LAS BASES DEL RÉGIMEN LOCAL (BOE 03/04/1985).....	IV-32
9.1.5.	LEY 39/2015, DE 1 DE OCTUBRE, DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO COMÚN DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS (BOE 02/10/2015)	IV-32
9.2.	AUTONÓMICA.....	IV-33
9.2.1.	LEY 4/2017, DE 13 DE JULIO, DEL SUELO Y LOS ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS DE CANARIAS (BOC 19/07/2017)	IV-33
9.2.2.	DECRETO 181/2018, DE 26 DE DICIEMBRE, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE CANARIAS (BOC 09/01/2019).....	IV-34
9.2.3.	DECRETO 183/2018, DE 26 DE DICIEMBRE, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO DE CANARIAS (BOC 09/01/2019)	IV-35
9.2.4.	LEY 2/2013, DE 29 DE MAYO, DE RENOVACIÓN Y MODERNIZACIÓN TURÍSTICA DE CANARIAS (BOC 31/05/2013).....	IV-37
9.3.	LEGISLACIÓN COMPLEMENTARIA.....	IV-38
10.	PLANEAMIENTO VIGENTE	IV-39
10.1.	ÁMBITO TERRITORIAL.....	IV-39
10.1.1.	PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE GRAN CANARIA	IV-39
10.1.2.	PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN TURÍSTICA INSULAR DE LA ISLA DE GRAN CANARIA – PTEOTI-GC – (BOC 19/03/2014)	IV-42
10.1.3.	PLAN HIDROLÓGICO INSULAR DE LA DEMARCACIÓN HIDROGRÁFICA DE GRAN CANARIA (BOC 27/01/2019).....	IV-45
10.1.4.	PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DEL PAISAJE – PTE-05 – (BOC 20/05/2014)	IV-48
10.1.5.	PLAN TERRITORIAL ESPECIAL AGROPECUARIO – PTE-09 – (BOC 08/03/2017).....	IV-53
10.2.	ÁMBITO URBANÍSTICO.....	IV-56
10.2.1.	NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE MOGÁN (GRAN CANARIA) (BOC 06/03/1988).....	IV-56
10.2.1.1.	ORDENANZAS MUNICIPALES PROVISIONALES ZONAS LIBRES NN.SS.	IV-59
10.2.1.2.	ORDENANZA MUNICIPAL DE LA EDIFICACIÓN DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE MOGÁN ..	IV-62
10.2.2.	PLAN DE MODERNIZACIÓN, MEJORA E INCREMENTO DE LA COMPETITIVIDAD DE COSTA MOGÁN	IV-63
CAPÍTULO V.	CARACTERIZACIÓN DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN	V-67



Y006754aa92e04088907e81c4030a27s

11.	DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE ESTUDIO	V-67
12.	CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL	V-68
12.1.	INCIDENCIA DEL CAMBIO CLIMÁTICO EN EL ÁMBITO DE ORDENACIÓN	V-73
13.	CARACTERIZACIÓN URBANÍSTICA.....	V-75
13.1.	USOS PRINCIPALES DEL SUELO	V-75
13.2.	DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS	V-77
14.	INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES	V-78
<u>CAPÍTULO VI. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN</u>		<u>VI-80</u>
15.	ALTERNATIVA 0.....	VI-80
16.	ALTERNATIVA 1.....	VI-82
<u>CAPÍTULO VII. PROPUESTA DE ORDENACIÓN: MODELO DE ORDENACIÓN.....</u>		<u>VII-85</u>
17.	PREMISAS DE LA ORDENACIÓN	VII-85
18.	COMPARACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS	VII-85
19.	VALORACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS PROPUESTAS Y JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA.....	VII-87
20.	MODELO DE ORDENACIÓN	VII-88
20.1.	CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN DEL ESPACIO LIBRE	VII-91
21.	ALTERACIONES RESPECTO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE	VII-92
22.	MEDIDAS DE ADECUACIÓN DESDE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO	VII-94
23.	NATURALEZA DE LA ACTUACIÓN: ACTUACIÓN DE DOTACIÓN	VII-95
24.	JUSTIFICACIÓN DE LA MITIGACIÓN Y ADAPTACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO Y REDUCCIÓN DE LA EXPOSICIÓN A RIESGOS	VII-95
<u>CAPÍTULO VIII. PROPUESTA DE GESTIÓN DE LA ACTUACIÓN</u>		<u>VIII-96</u>



Y006754aa92e04088907e81c4030a27s

CAPÍTULO I.DATOS GENERALES, HITOS URBANÍSTICOS Y ADMINISTRATIVOS Y JUSTIFICACIÓN DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO Y DEL INTERÉS PÚBLICO

1. DATOS GENERALES

El instrumento de ordenación que aquí se redacta constituye un Programa de Actuación sobre el Medio Urbano¹, cuya ordenación se circunscribe a dos parcelas situadas en el núcleo de población de Motor Grande, en el Valle de Puerto Rico, Término Municipal de Mogán.

El promotor de la presente iniciativa es el Ilustre Ayuntamiento de Mogán, con C.I.F. P-35.013.00B, con domicilio en la Avenida de La Constitución número 4, C.P. 35140.

Para el desarrollo de la iniciativa, de carácter público, dicha entidad local adjudicó a la entidad URBANFIX, S.L. un contrato menor de servicios con fecha 03 de julio de 2023 mediante Resolución 3628/2023 (expte. 3944/2023).

2. HITOS URBANÍSTICOS Y ADMINISTRATIVOS

Sin perjuicio de desarrollar este apartado con ocasión de analizar los antecedentes urbanísticos del suelo objeto del PAMU, se hace necesario relatar en extracto los hitos urbanísticos y administrativos acontecidos en el ámbito de actuación, que igualmente serán descritos más adelante.

El ámbito territorial objeto del presente PAMU, tiene su origen en el delimitado por las *Normas Subsidiarias de Planeamiento del Término Municipal de Mogán*,² como un Suelo Apto para Urbanizar incluido en el denominado Polígono 30.- Cortadores, con una superficie de 512.000m². Dicho polígono se encuentra a su vez subdividido, comprendiendo otro polígono en el cual se sitúan las dos parcelas objeto del presente PAMU, siendo este el **Polígono 30'. -Motor Grande**, cuyo uso es el residencial.

¹ En adelante PAMU

² En adelante NNSS



Y006754aa92e04088907e81c4030a27s

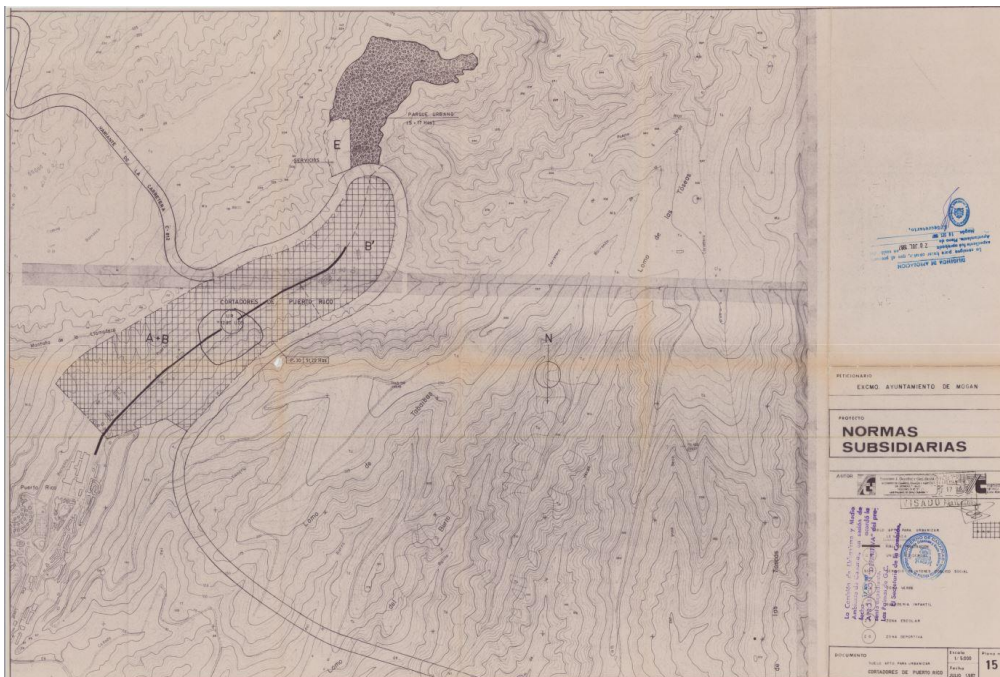


Ilustración 1. Polígono 30 y 30'. Fuente: NNSS

Se hace preciso explicar someramente la trayectoria del planeamiento urbanístico municipal, por la circunstancia que a continuación se manifiesta: el término municipal de Mogán, en términos de planeamiento urbanístico, experimentó un lapso temporal de 20 años, en el que los distintos instrumentos redactados y aprobados devinieron nulos de pleno derecho en cuanto a que su aprobación y desarrollo se realizó al amparo de una norma de rango superior que carecía de soporte normativo, y por ello, era ineficaz. Así, las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Término Municipal de Mogán, fueron aprobadas definitivamente por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias en sesión de 17 de noviembre de 1987, publicándose el acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Canarias núm. 3 del 6 de enero de 1988, pero carecieron de eficacia normativa hasta la publicación de su Normativa, el 19 de diciembre de 2008 (BOP núm. 162).

La consecuencia de lo anterior se traduce en que el planeamiento aprobado en desarrollo de las NNSS y anterior a la publicación de su Normativa es nulo de pleno derecho por carecer de cobertura, en tanto se incumple la exigencia de la publicación de las normas de los planes urbanísticos en el boletín oficial correspondiente, de manera que “no entrarán en vigor hasta que se haya publicado completamente su texto” de acuerdo con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local. Por lo tanto, las NNSS, si bien fueron aprobadas en noviembre de 1987, no comenzaron a desplegar sus efectos jurídicos hasta enero de 2009.

El suelo apto para urbanizar viene definido en el articulado de las NNSS como el *suelo reservado en función del crecimiento previsible de la población, siguiendo un criterio de amplitud en torno a los núcleos de población*. El Polígono en el que se encuentran las dos parcelas de ordenación estaba considerado como un suelo



Y006754aa92e04088907e81c4030a27s

Memoria

Programa de Actuación en el Medio Urbano, Motor Grande.

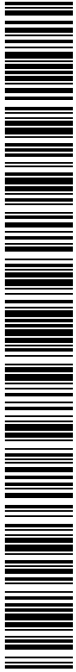


urbanizable cuya función se concretaba en la ampliación de los actuales núcleos situados en lo alto del Barranco de Puerto Rico.

En el marco jurídico expuesto, se aprobó el *Plan Parcial Valle de Puerto Rico, Polígono 30 y 30' de las NNSS de Mogán*³, instrumento que acogía en su ordenación las parcelas objeto del presente instrumento. El citado PP clasificó el suelo como urbanizable y estableció una ordenación para ambos Polígonos dentro del Valle, recogiendo como objeto de este “*darle continuidad al suelo turístico de la urbanización anexa, ordenar el suelo para asentamientos de residencias permanentes y el suelo dotacional de los nuevos asentamientos como complemento de la Urbanización de Puerto Rico*”. Aun estando incurso en causa de nulidad dicho Plan Parcial por lo expuesto anteriormente, el proyecto de urbanización correspondiente se aprobó por la Comisión Municipal de Gobierno en sesión del día 23 de febrero de 2000, y la urbanización propuesta se ejecutó y fue recibida en el ámbito que comprende.

Con posterioridad, el Plan Parcial sufrió dos modificaciones puntuales; concretamente, en la segunda se produjo un cambio de localización y un traslado de aprovechamiento, y se crearon entre otras, dos nuevas Parcelas en el Polígono 30' (Motor Grande), Parcela A4 y Parcela A5, las cuales constituyen el objeto de ordenación del presente instrumento.

³ En adelante PP



Y006754aa92e04088907e81c4030a27s

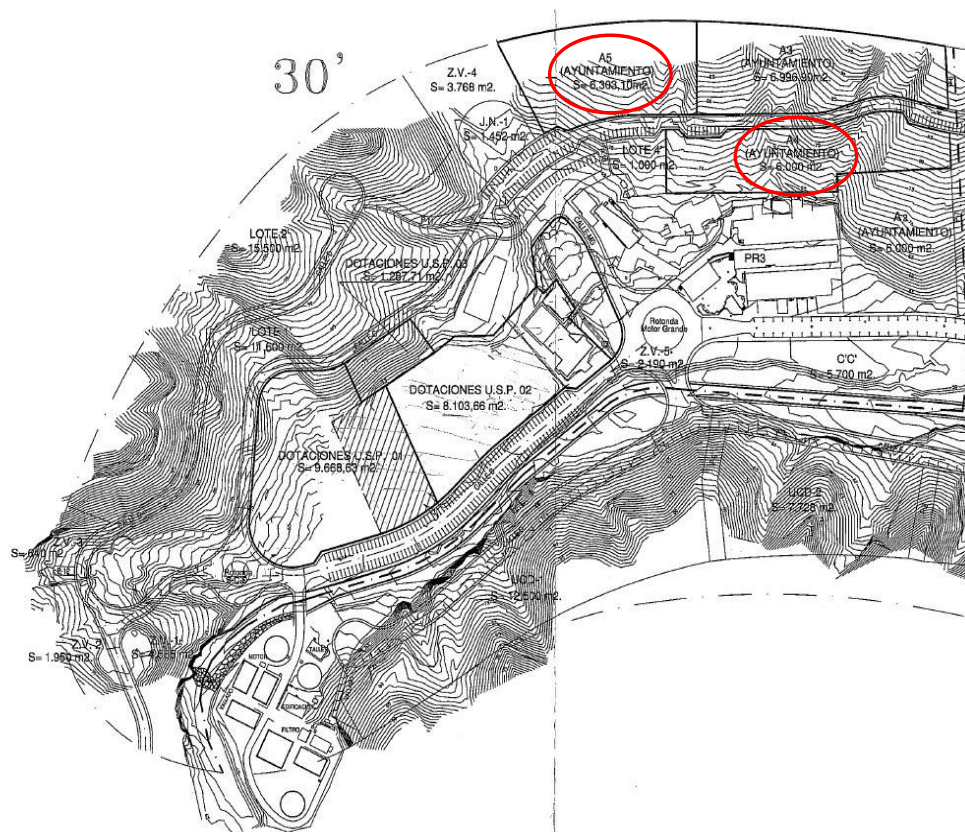


Ilustración 2. Plano del parcelario Polígono 30' (Motor Grande). Fuente: 2ª Modificación Puntual del Plan Parcial Valle de Puerto Rico Polígono 30 (Cortadores) y 30' (Motor Grande) de las NNSS de Mogán

Con posterioridad, se aprobó definitivamente por Decreto del Gobierno de Canarias núm. 116/2015, de 22 de mayo, el *Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa Mogán*⁴, publicado en el BOC núm. 157, de jueves 13 de agosto de 2015, el cual adoptó las determinaciones del supra citado Plan Parcial para darle seguridad jurídica debido a su nulidad como consecuencia de la falta de publicación de la Normativa de las NNSS, y a su vez especializó el área al uso residencial.

El PMM reconoce la realidad fáctica del suelo y clasifica y categoriza este como urbano consolidado, procediendo a dar vigencia a la ordenación recogida en el PP para el adecuado desarrollo de esta urbanización residencial que se inserta en el tejido turístico. Consecuentemente, dentro del ámbito de aplicación del PMM, en Motor Grande se produce, como se ha dicho, una especialización al uso residencial en el que el plan permite ejecutar en aquellas parcelas con edificaciones residenciales que se encuentren en régimen de consolidación las obras necesarias para alargar la vida útil de la edificación, o aquellas que tengan por objeto patrimonializar la edificabilidad del planeamiento de base que les dio cobertura; siendo este último supuesto el que atañe al objeto de este PAMU.

⁴ En adelante PMM



Y006754aa92e04088907e81c4030a27s

3. JUSTIFICACIÓN DE LA FIGURA DEL PAMU Y DEL INTERÉS PÚBLICO

Debido al objeto, alcance y clase de suelo, el instrumento que se desarrolla para materializar la intervención que se propone, constituye un Programa de Actuación sobre el Medio Urbano, instrumento a través del cual se realizará un trasvase de edificabilidad entre las dos parcelas objeto de ordenación y se procederá a la creación de un espacio libre; ambas parcelas de titularidad pública propiedad del Ayuntamiento.

El planeamiento vigente no permite llevar a cabo la intervención que se plantea, por lo que, tal y como se ha expuesto en el párrafo anterior, se hace necesario realizar los ajustes precisos en el planeamiento vigente en el que, partiendo de la condición de suelo urbano consolidado del ámbito, se permita la correcta delimitación y ordenación de la actuación, así como se garantice la gestión y ejecución del ámbito.

Estos ajustes son susceptibles de viabilizarse mediante una actuación sobre el medio urbano de conformidad con el artículo 24 del *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana*⁵, que dispone lo siguiente:

Artículo 24. Reglas específicas de las actuaciones sobre el medio urbano

1. Las actuaciones sobre el medio urbano que impliquen la necesidad de alterar la ordenación urbanística vigente, observarán los trámites procedimentales requeridos por la legislación aplicable para realizar la correspondiente modificación. No obstante, tal legislación podrá prever que determinados programas u otros instrumentos de ordenación se aprueben de forma simultánea a aquella modificación, o independientemente de ella, por los procedimientos de aprobación de las normas reglamentarias, con los mismos efectos que tendrían los propios planes de ordenación urbanística. En cualquier caso, incorporarán el informe o memoria de sostenibilidad económica que regula el apartado 5 del artículo 22.

Dentro de los PAMU regulados en el artículo 7 del TRLS, la intervención que se propone constituye una actuación de dotación, ya que su objeto es *incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de este.*

La actuación propuesta prevé la creación de un espacio libre en un suelo urbanizado, actualmente calificado con uso residencial, trasvasando la edificabilidad de esta parcela -A5-, a otra parcela de titularidad municipal -A4-, que verá a su vez incrementada su edificabilidad, como consecuencia de dicho trasvase y su densidad sin requerir ni de reforma ni de renovación urbana; constituyendo tal intervención un incremento en las dotaciones públicas de esta pieza de suelo urbanizado. Por todo ello, estamos ante una actuación de dotación a regular mediante el presente PAMU.

Existe jurisprudencia que distingue entre las distintas actuaciones sobre el medio urbano -las de urbanización o las de dotación-, las SSTS de 20-07-2017; 30-10-2018 (RC 6090/2017) y más recientemente

⁵ En adelante TRLS



Y006754aa92e04088907e81c4030a27s

la sentencia de 14-02-2020 (RC 6020/2017), que define las actuaciones de dotación como *aquellas que “mejoran” la ciudad, con un componente cuantitativo.*

Por otro lado, las mismas tienen un carácter parcial o aislado, que nunca persiguen una ordenación integral y completa sobre el ámbito en el que actúan⁶. Los autores Parejo Alfonso y Roger Fernández⁷ las circunscriben a parcelas individualizadas en una zona urbana de usos tipologías homogéneas, en contraposición a las actuaciones de transformación urbanizadora integral que suponen las operaciones de Reforma Interior. Por todo lo recogido, el carácter aislado y puntual de las actuaciones de dotación es otra justificación de su aplicación.

La actuación propuesta responde a motivos de eficacia, eficiencia y celeridad que, junto a lo dispuesto en la exposición de motivos de la LSENPC plasma la necesidad de *“responder a situaciones sobrevenidas que demanden una respuesta inmediata, con trámite propio de ordenanzas, en línea con la misma previsión que formula la legislación estatal básica para la cobertura de actuaciones en el medio urbano; y, para esas actuaciones, los programas de actuación en medio urbano, también tramitados y aprobados como ordenanzas, tal y como permite la citada normativa estatal. Como se dice, se trata de instrumentos que permitan responder a nuevas situaciones no previstas en los planes o, incluso, contrarias a sus determinaciones”, y justifican la selección de la figura señalada.*

La intervención pretendida no afectará a elementos de la ordenación estructurante de las NNSS municipales ni del PMM, tratándose de una actuación de dotación, reconocida en el artículo 302 de la LSENPC.

*“Las actuaciones sobre el medio urbano podrá consistir en: a) rehabilitación edificatoria; b) reforma o renovación urbana; y c) **actuaciones de dotación**”*

A su vez, el artículo 315 de la LSENPC, tomando como base la legislación estatal, determina que las actuaciones dotacionales de iniciativa pública tendrán por objeto cubrir un déficit dotacional en el ámbito delimitado para realizar la actuación, como ocurre en este supuesto concreto.

En lo que se refiere a la justificación del interés público de la intervención propuesta se concreta en los siguientes aspectos:

- La creación ex novo de un espacio libre que servirá de “colchón” verde para el resto de las edificaciones residenciales de la zona, permitiendo una oxigenación en el ámbito.
- La reducción de los costes de construcción que supone la concentración de la totalidad de la edificabilidad del ámbito en una única parcela, que a su vez presenta unas condiciones topográficas más aptas para su ejecución, optimizando la ocupación del suelo que resulta idóneo para este uso.

⁶ Zamorano Wisnes, J. (2021): *El derecho a la ciudad sostenible*, en *Revista de Estudios de la Administración Local y Autonómica*, nº 15. Instituto Nacional de Administración Pública. Pág. 93.

⁷ Parejo Alfonso, L. y Roger Fernández. *Comentarios a la Ley del Suelo. Ley 8/2007 de 28 de mayo*. Editorial Iustel. Edición 2008. Pág. 191.



Y006754aa92e04088907e81c4030a27s

- Dotar el núcleo de Motor Grande con un espacio que sirva al servicio público, mejorando la calidad de vida de la población y equipándolo con un lugar para su disfrute y esparcimiento.
- Dicho Espacio Libre – atendiendo a las características ambientales del ámbito – contribuirá a la necesidad de actuar frente a posibles riesgos naturales en pro de la conservación y preservación de la naturaleza.
- Considerando el marco de emergencia climática, se crea un suelo que aporta un servicio ambiental actuando como sumidero de carbono. La calificación del Espacio Libre como zonas verdes y/o ajardinadas, no sellará el suelo como se preveía con la calificación que ostentaba y dispondrá de vegetación, herramientas clave en la mitigación y adaptación al cambio climático desde el ámbito local.

3.1. TRAMITACIÓN DEL INSTRUMENTO

El artículo 307 de la LSENPC recoge en su apartado 2 lo referente a la tramitación de los programas de actuación sobre el medio urbano. En este sentido, remite las condiciones de su tramitación y aprobación al procedimiento previsto para las ordenanzas municipales, en el mismo sentido que lo hace el artículo 24.1 del TRLSRU.

Así de conformidad con lo anterior, el artículo 122 del *Decreto 183/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias* concreta los trámites que deberá seguir la presente actuación:

- a) *Aprobación inicial por el Pleno Municipal.*
- b) *Información pública de un mes con audiencia a todos los afectados.*
- c) *Aprobación definitiva por el Pleno Municipal.*
- d) *El acuerdo de aprobación definitiva se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia, sede electrónica del Ayuntamiento y se notificará personalmente a todos los propietarios y los que hubieran presentado alegaciones durante el trámite de información pública.*

No obstante, dado el carácter público de la presente actuación sobre el medio urbano, en su ejecución se seguirán los trámites definidos en el artículo 123 del citado texto normativo – en lo que proceda considerando el alcance y objeto de este PAMU –. En concreto:

- El procedimiento se ajustará a los siguientes trámites:*
- Presentada la iniciativa si estuviera completa, se aprobará inicialmente por la Alcaldía, con publicación de la relación provisional de los ocupantes legítimos de vivienda con derecho al realojo y retorno.*
- Información pública durante dos meses con audiencia a todos los afectados.*
- Aprobación definitiva por el Pleno, con publicación del listado definitivo de ocupantes legítimos de vivienda con derecho al realojo y retorno.*
- Levantamiento de las Actas de ocupación y pago a todos los propietarios con derecho a indemnización y a los ocupantes legítimos de vivienda.*



Y006754aa92e04088907e81c4030a27s

CAPÍTULO II. ÁMBITO DE ACTUACIÓN, CONTENIDO Y OBJETO DE LA INICIATIVA

4. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN

El ámbito de ordenación objeto del presente instrumento está compuesto por dos parcelas situadas en el Valle del núcleo de Puerto Rico, denominadas por las Normas Subsidiarias de Mogán, Polígono 30 (Cortadores) y Polígono 30' (Motor Grande), más concretamente en el asentamiento de Motor Grande. Ambos polígonos se encuentran situados dentro del Término Municipal de Mogán, en el suroeste de la isla.

Motor Grande se encuentra situado en el inicio del cauce del Barranco de Puerto Rico. Data de la primera mitad del siglo xx y guarda relación con la perforación de un pozo para la extracción de aguas en el lugar. Este se encuentra hoy urbanizado y con distintas construcciones. Dicha urbanización se encuentra algo separada de la zona baja del barranco, donde se desarrolla progresivamente la oferta turística, y acaba separada físicamente por la prolongación de la Autopista del Sur hacia Mogán (GC-001). El ámbito se acaba conformando como una zona residencial permanente con distintos equipamientos como un colegio y otras infraestructuras.



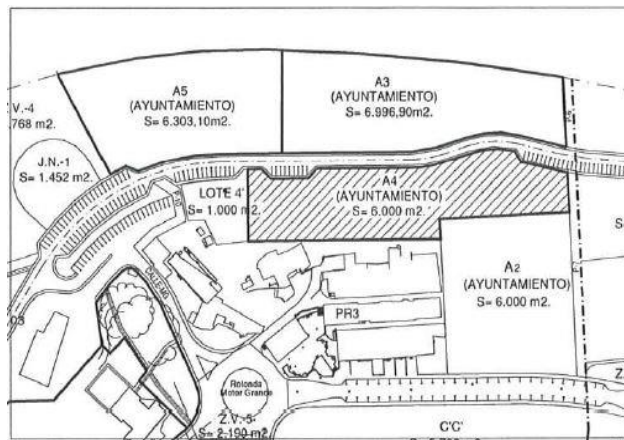
Ilustración 3. Plano de situación en el que se ubica el ámbito de ordenación del PAMU. Elaboración propia.

La descripción de las parcelas es la siguiente:



PARCELA A4:

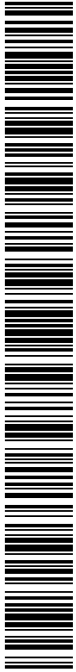
- Superficie: 6.000,00m²
- Localización: c/Zaragoza 4
- Situación urbanística: Suelo urbano. (suelo sin edificar)
- Uso principal: Residencial. Viviendas unifamiliares
- Linderos:
 - Norte: Parcela PR3 y Lote 4'
 - Sur: Calle C y Vial Peatonal 6
 - Este: Calle C
 - Oeste: Con Parcela PR3 y Parcela A2
- Referencia catastral: 1350903DR3715S0001ZA
- Nº. inventario⁸: 1.2.00324.05



PARCELA A5:

- Superficie: 6.303,10m²
- Localización: c/Zaragoza
- Situación urbanística: Suelo urbano. (suelo sin edificar)
- Uso principal: Residencial. Viviendas unifamiliares
- Linderos:
 - Norte: zona verde 4
 - Sur: Parcela A3
 - Este: Límite del Plan Parcial
 - Oeste: Calle C

⁸ Referencia según datos obrantes en el inventario municipal de bienes.



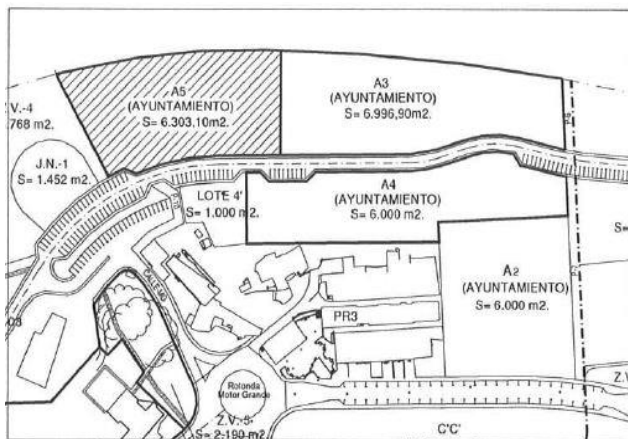
Y006754aa92e04088907e81c4030a27s

Memoria

Programa de Actuación en el Medio Urbano, Motor Grande.



- Referencia catastral: 1450501DR3715S0001WA⁹
- Nº. inventario¹⁰: 1.2.00325.05



⁹ La parcela catastral no se ajusta a la superficie y tamaño de la Parcela A5. incluye tanto la Parcela A5 como la A3 en su totalidad.

¹⁰ Idem 7.



Y006754aa92e04088907e81c4030a27s

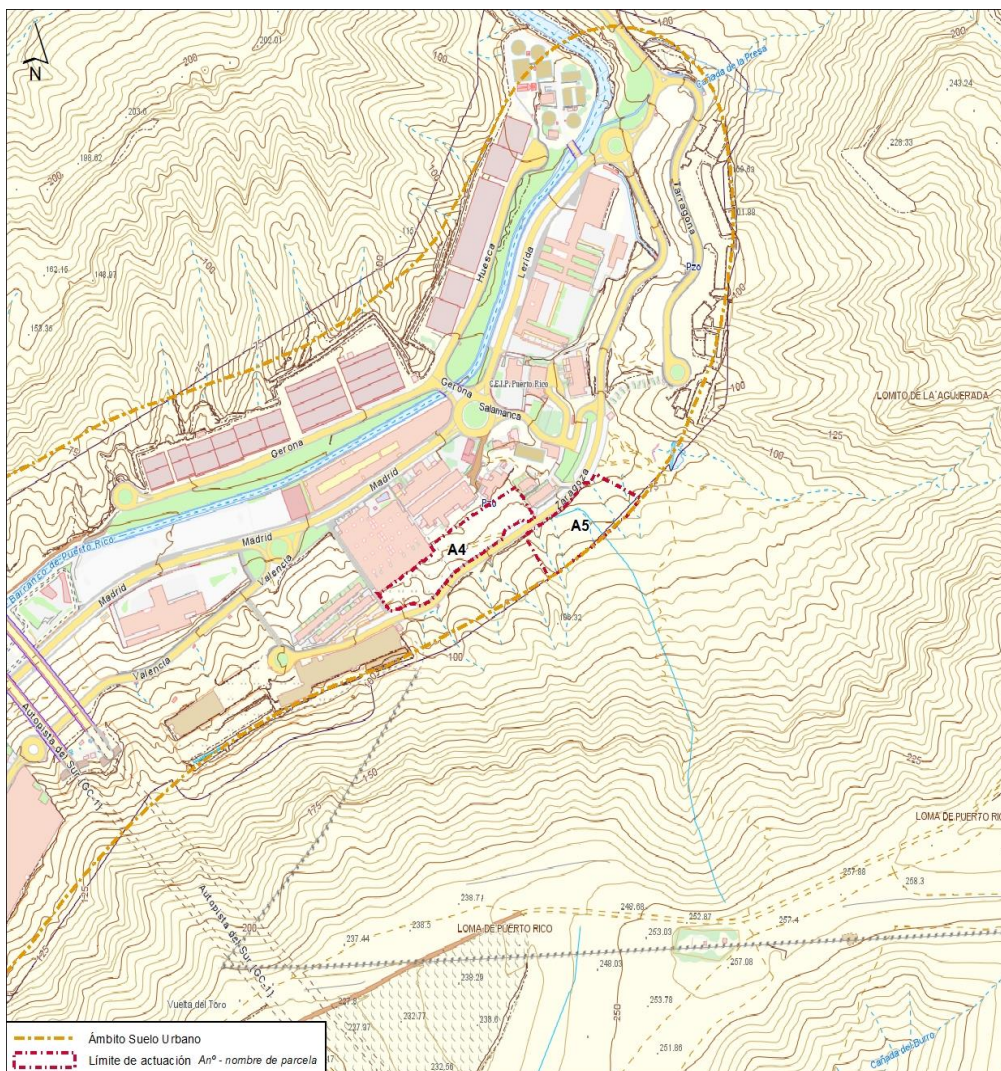


Ilustración 4. Ámbito de ordenación. Fuente: aportación propia

5. CONTENIDO Y ESTRUCTURA DEL DOCUMENTO

Según el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias, aprobado mediante Decreto 183/2018, de 26 de diciembre, los programas de actuación sobre el medio urbano deben contener los siguientes documentos y contenido:

Artículo 121.- Clases de iniciativa y personas promotoras.

(...)

3. Cualquiera que sea el instrumento adoptado, la ordenación y delimitación de las actuaciones en el medio urbano deberá contener la siguiente documentación:

- Propuesta de delimitación geográfica del ámbito, con aportación de la documentación gráfica correspondiente.
- Propuesta de la ordenación.
- Memoria de viabilidad económica que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado



Y006754aa92e04088907e81c4030a27s

equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:

- 1) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.
- 2) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.
- 3) El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido, en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación. El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.
- 4) El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.
- 5) La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.

d) Evaluación ambiental estratégica, cuando proceda por dar cobertura a proyectos sujetos a evaluación de impacto ambiental de conformidad con la legislación básica de evaluación ambiental.

Artículo 122.- Delimitación y ordenación de las actuaciones por programas de actuación sobre el medio urbano.

(...)

3. **El contenido de estos instrumentos** será el establecido en el artículo anterior de este Reglamento para los instrumentos de la ordenación y delimitación de las actuaciones en el medio urbano y, en particular:

- a) Delimitación geográfica del ámbito de actuación.
- b) Propuesta de la ordenación, con descripción de la actuación de rehabilitación edificatoria, reforma o renovación urbana y de las dotaciones que se propongan.
- c) Documentación gráfica que sea suficiente en atención a la actuación propuesta.
- d) Memoria de viabilidad económica con el contenido establecido en el artículo anterior.
- e) Documentación ambiental.

4. Asimismo, deberá acompañarse a la documentación anteriormente expuesta, la necesaria para la gestión y ejecución de la actuación que se detalla en los siguientes artículos para la ejecución de las actuaciones en el medio urbano de naturaleza pública o privada siempre que sea necesario en atención a la naturaleza y características de la actuación:

(...)

- e) Propuesta de gestión de la actuación.
- f) Cualquier otro documento que el promotor considere conveniente en orden a facilitar la gestión.

5. El municipio podrá elegir para el desarrollo de las actuaciones sobre el medio urbano cualquiera de los sistemas de ejecución, públicos o privados, regulados en la citada Ley, así como los previstos en la



Y006754aa92e04088907e81c4030a27s

legislación de régimen jurídico, de contratación de las administraciones públicas o de régimen local, que sean adecuados a las características de la actuación.

Salvo que el plan determine la forma de gestión, el promotor público o privado, propondrá la forma de gestión que considere más adecuada para la realización de la actuación sobre el medio urbano de que se trate. El municipio, al resolver el procedimiento de adjudicación de la iniciativa, determinará la forma de gestión que estime oportuna, sin quedar vinculada por la propuesta formulada.

En el supuesto que la actuación afecte a una o varias parcelas que pertenezcan y sean promovidas por un propietario único, por los propietarios que actúen por unanimidad o por una comunidad "proindiviso" que actúe igualmente por unanimidad, el ayuntamiento podrá, en la resolución que apruebe la adjudicación, establecer y adjudicar directamente el sistema de concierto.

Consecuentemente, la estructura de este PAMU es la siguiente:

- TI_ Memoria
- TII_ Anexos
 - I. Documentación Planimétrica.
 - II. Normativa.
 - III. Memoria de viabilidad económica.
 - IV. Informe de impacto de género.
 - V. Análisis de integración paisajística
 - VI. Proyecto Municipal: Anuncio de licitación del proyecto público para el Servicio de Redacción de Proyecto Básico y de Ejecución de: Edificio de Viviendas de Promoción Pública Destinadas a Arrendamiento. Calle Zaragoza. Motor Grande, T.M. Mogán.
- TIII_ Documento ambiental

6. OBJETIVOS

Mediante la ordenación que propone el presente PAMU, se pretende dar cumplimiento a los siguientes objetivos:

- Satisfacer las necesidades de la población residente en cuanto a la posibilidad de acceso a una vivienda digna en un ámbito en el que predomina el uso turístico, y al que gran parte de dicha población presta servicios.
- Crear un espacio edificado en sintonía con las características paisajísticas del núcleo de Motor Grande mediante la reestructuración de parámetros urbanísticos adaptado a las pendientes y características arquitectónicas de las edificaciones del entorno inmediato.
- Oxigenar el ámbito colmatado por la edificación, creando un espacio libre de grandes dimensiones seguro, accesible y funcional para satisfacer las necesidades de los diferentes colectivos sociales.
- Contribuir a la creación de una red de espacios libres para el ocio y esparcimiento de la población, fomentando las relaciones sociales, así como el bienestar y la calidad de vida de la población.
- Adecuación de espacios que funcionen como medidas para la adaptación y mitigación de los efectos del cambio climático, tal como la creación del espacio libre y la concentración de la edificabilidad residencial en una única parcela, liberando suelo.



Y006754aa92e04088907e81c4030a27s

7. OBJETO

El objeto consiste en el trasvase de edificabilidad de la Parcela A5 a la Parcela A4, con la consiguiente modificación de los parámetros urbanísticos (ocupación, alturas, etc.), para concentrar los m² construidos permitidos en una única parcela -A4- en la que se llevará a cabo una promoción de viviendas de protección pública¹¹. A su vez, se propone el cambio de uso de la Parcela A5 al de Espacio Libre, asumiendo esta los parámetros ordenancistas de la Ordenanza Provisional Municipal de Zonas Libres del Municipio.

CAPÍTULO III. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

8. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

A continuación, se recogen los antecedentes urbanísticos que preceden al suelo en el que se encuentran las parcelas objeto de ordenación del presente instrumento.

8.1. APROBACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE MOGÁN

Las NNSS como planeamiento vigente del TM de Mogán se encuentran recogidas dentro del *CAPÍTULO IV. MARCO JURÍDICO SUSTANTIVO Y SECTORIAL* el apartado 9. *PLANEAMIENTO VIGENTE*.

8.2. PLAN PARCIAL VALLE DE PUERTO RICO, POL-30 Y 30' DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE MOGÁN

El Plan Parcial Valle de Puerto Rico, Pol-30 y 30' de las Normas Subsidiarias de Mogán¹², se aprobó definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesiones del 08 y 09 de junio de 1999, publicándose dicho acuerdo en el BOC núm. 23, de 23/02/2000. El proyecto de urbanización de dicho PP se aprobó por la Comisión Municipal de Gobierno del Ilte. Ayuntamiento de Mogán, en sesión del día 23 de febrero del 2000.

El PP se redactó al amparo de las NNSS, y estuvo fuertemente condicionado por el trazado de la Autopista GC-1 y sus ramales de entrada y salida hacia el valle, redactado por la Administración a nivel de Avance. La falta de aprobación definitiva de dicho Proyecto imposibilitó la prosecución de la totalidad de las etapas del Proyecto de Urbanización -tres etapas-, del cual se ejecutaron únicamente las dos primeras.

En relación con el expediente relativo a la recepción definitiva de las obras de urbanización del PP, en ejecución de Sentencia de fecha 30 de enero de 2017 del Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº6 de Las Palmas en el Procedimiento Ordinario 432/2013, mediante Decreto núm. 1303/2017, de fecha 10 de mayo, el Segundo Teniente de Alcalde del Área de Urbanismo, Promoción Turística y Seguridad, *resuelve expedir el certificado expreso de acto presunto de la recepción de las obras de urbanización del "Plan Parcial Valle de Puerto Rico, Polígonos 30 (Cortadores) y 30'(Motor Grande)", llevada a cabo por la entidad mercantil*

¹¹ En adelante VPP

¹² En adelante PP



Y006754aa92e04088907e81c4030a27s

Puerto Rico, S.A., en calidad de urbanizador, incorporar al patrimonio municipal los bienes públicos recibidos, con su correspondiente anotación en el inventario, requerir al Departamento de Tesorería para que procedan a la devolución de los avales, depositados para responder a la correcta ejecución de las obras de urbanización en concepto de fianza definitiva, y la extinción de los deberes urbanísticos que incumbían como urbanizadores.

Las parcelas que conforman el ámbito de ordenación se encuentran en el núcleo poblacional tradicional del Valle de Puerto Rico denominado “Motor Grande”, señalado como el Polígono 30'. El PP recoge este definiéndolo como dos agrupaciones: una compuesta por 24 unidades que se sitúan formando 3 hileras junto a la carretera y a la derecha de la caseta del motor, y otra formada por 6 unidades situadas a la izquierda de un pequeño altozano. Poseen una pequeña iglesia, un centro escolar recientemente ampliado en 2 unidades, construido en terrenos cedidos al Ayuntamiento por Puerto Rico S.A. actualmente, y cedidos igualmente por la Sociedad Puerto Rico, posee el Ayuntamiento 18.153 m² que, a propuesta de la Corporación, se califican en el Plan como suelo residencial permanente.

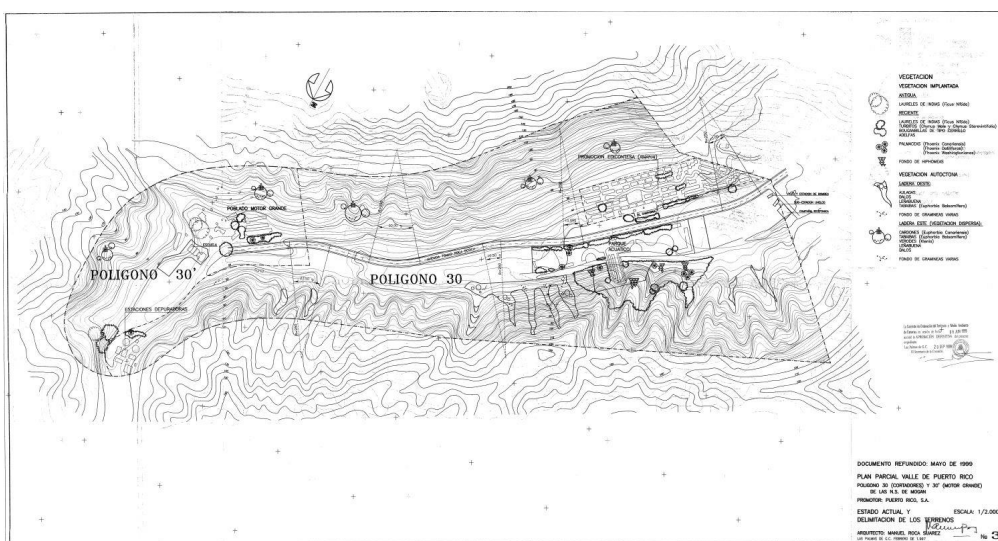


Ilustración 5. Plano del estado actual y delimitación de los terrenos. Fuente: Plan Parcial Valle de Puerto Rico. Polígonos 30 (Cortadores) y 30' (Motor Grande) de las NNSS de Mogán.

A modo de información se recoge el cómputo urbanístico de la edificación real o potencial de las construcciones incluidas en el Polígono 30'. - Motor Grande:

POLÍGONO 30'

Conjunto de viviendas “Motor Grande”: 3.400 m²

A su vez, se traen a continuación parte de los parámetros urbanísticos, a fin de conocer la ordenación pormenorizada del PP:

POLÍGONO 30' _ S=10,75 Has

EDIFICABILIDAD.

EN SUELO RESIDENCIAL.

RESIDENCIAL PERMANENTE NUEVO.

Memoria

Programa de Actuación en el Medio Urbano, Motor Grande.



$$S = 11.600 + 15.500 + 1.000 + 18.153 \text{ (propiedad del Ayto.)} = 46.253 \text{ m}^2 \text{ de suelo}$$

$$E = 0,75 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

TOTAL PARCIAL EDIFICABLE: $46.253 \times 0,75 = 34.690 \text{ m}^2$

PREEXISTENCIAS.

"Motor Grande"

TOTAL PARCIAL EDIFICADO (v.3.2.2.) = 3.400 m²

SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL

CENTRO CÍVICO COMERCIAL (C', C', C')

Suelo: 5.700 m^2 ; $E = 0,35 \text{ m}^2/\text{m}^2$; sup. edif. = $5.700 \times 0,35 = 1.995 \text{ m}^2$

PARQUE DEPORTIVO (P', D')

Suelo: 3.000 m^2 ; $E = 0,10 \text{ m}^2/\text{m}^2$; sup. edif. = $3.000 \times 0,10 = 900 \text{ m}^2$

TOTAL PARCIAL EDIFICABLE: $1.995 + 900 = 2.895 \text{ m}^2$

RESUMEN:

POLIGONO 30' (107.500 m2)	
Suelo residencial.	
Productos turísticos.	----- m ² const.
Residencial permanente nuevo:	$46.253 \text{ m}^2 \times 0,75 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 34.690 \text{ m}^2 \text{ const.}$
Preexistencias (Motor Grande):	$3.400 \text{ m}^2 \text{ const.}$
Total Edificabilidad Suelo Residencial:	$38.090 \text{ m}^2 \text{ const.}$
Dotacional.	
Centro cívico comercial:	$5.700 \text{ m}^2 \times 0,35 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 1.995 \text{ m}^2 \text{ const.}$
Parque Deportivo.	$3.000 \text{ m}^2 \times 0,10 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 900 \text{ m}^2 \text{ const.}$
Total Edificabilidad Dotacional :	$2.895 \text{ m}^2 \text{ const.}$
TOTALES:	$40.985 \text{ m}^2 \text{ const.}$

Edificabilidad en el Polígono 30': $E = 40.985 / 107.500 = 0,381 \text{ m}^2/\text{m}^2$ _ cifra muy inferior a los $0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$ autorizados en las NNSS.

DOTACIONES SEGÚN ART. 10. ANEXO REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO

De acuerdo con el artículo 9.2 se ha calculado una vivienda por cada 100 m^2 de edificación residencial. Teniendo en cuenta los antecedentes descritos en el apartado 1.3 de esta Memoria, la edificabilidad residencial computable sería:

$$38.090 + 12.000 \times 0,65 = 45.890 \text{ m}^2$$

$$45.890 / 100 = 458,9, = \mathbf{459 \text{ VIVIENDAS (UNIDAD BÁSICA)}}$$

SEGÚN ARTº 10 ANEXO R.P.	Sistema espacios dominio público		Centros Docentes		Servicios interés público y social		
	Jardines m2 suelo/ vivienda	Juego niños m2 suelo/ vivienda	Guardería m2 suelo/ vivienda	E.G.B. m2 suelo/ vivienda	P. Deport. m2 suelo/ vivienda	Comercial m2 cons/ vivienda	Social m2 cons/ vivienda
	15	3	2	10	6	1	3
	$459 \times 15 = 6.885$	$459 \times 3 = 1.377$	$459 \times 2 = 918 \rightarrow 1.000$	$459 \times 10 = 4.590 \rightarrow 5.000$	$459 \times 6 = 2.754$	$459 \times 1 = 459$	$459 \times 3 = 1.377$
PLAN	9.600	1.452	1.000	5.000	3.000	500	1.495

PORCENTAJE DE ZONAS DE DOMINIO PÚBLICO.

Parques, Jardines y Zona Deportiva: 6.900 m^2

Recreo de niños: 1.452 m^2

TOTAL: 11.052 m^2



Y006754aa92e04088907e81c4030a27s

$$11.052\text{m}^2/107.500\text{m}^2 = 0,103 (>10\%)$$

APARCAMIENTOS.

El Reglamento de Planeamiento establece la previsión de $40.985/100 = 409,85$

410 PLAZAS DE APARCAMIENTO

En el plano 4 se grafían en el ámbito del polígono 249 plazas, de las cuales 9, con dimensiones de 3,30 x 4,50, se reservan para uso de minusválidos. Para el resto de las plazas reglamentarias (164) remitimos a las ordenanzas particulares, donde se establece según el uso de los lotes, las siguientes plazas de aparcamiento:

EN SUELO RESIDENCIAL:

Residencial permanente nuevo: 1 plaza, al menos cada 200m² de edificación.

$$34.690 / 200 = 173 \text{ plazas}$$

EN SUELO DOTACIONAL:

Centro Cívico Comercial: 1 plaza cada 30m² de edificación

$$1.995 / 30 = 66 \text{ plazas}$$

Parque deportivo: 1 plaza cada 90m² de edificación

$$900 / 90 = 10 \text{ plazas}$$

TOTAL: 249 plazas

Estas plazas unidas a las anteriores superan ampliamente las previsiones reglamentarias. En cuanto a la reserva para usuarios minusválidos dentro de cada Lote se estará a lo que establezcan las Disposiciones Sectoriales de las promociones que en ellos se desarrollen, debiéndose establecer al menos 2 entre las que se establezcan en el Centro Cívico Comercial.

APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS:

	PARCELAS	SUPERFICIE. SUELO (M2)	USO PRINCIPAL	SUPER . CONSTRUIDA (M2)	
				Residencial	Dotacional y complementaria
P.30'	1',2',4'	28.100	Vivienda unifamiliar	21.075	-
	C'.C'.C'.	5.700	Comercial	-	1.995
	P'.D'.	3.000	Depotivo	-	900
TOTALES		36.800		21.075	2.895

CESIONES

De solares para equipamientos públicos.

Las parcelas con aprovechamiento edificatorio no lucrativo, y que forman parte de las cesiones son las siguientes:

POLIGONO 30'

E'G'B' y G': Escolar y docente: 6.000m²

De espacios libres de uso y dominio público.

POLÍGONO 30'

Jardines y zonas deportivas: 9.600m²

Juego de niños: 1.452m²



Y006754aa92e04088907e81c4030a27s

El sistema de gestión urbanística fue el de compensación; no obstante, los terrenos afectados pertenecen en su totalidad a Puerto Rico, S.A., así pues, a los efectos de la ejecución del Plan se consideró propietario único a la referida entidad.

8.2.1. MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL “VALLE DE PUERTO RICO” POLÍGONOS 30 Y 30’ DE LAS NNSS DE MOGÁN

Promovido por la entidad Puerto Rico S.A., se adopta el acuerdo de aprobar la *Modificación Puntual del Plan Parcial Valle de Puerto Rico, Polígonos 30 y 30’ de las NNSS de Mogán*¹³, por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en su sesión del 01/10/2002, publicándose dicho acuerdo en el BOC núm. 60, de 27/03/2003.

En la Ponencia desarrollada el 25 de septiembre de 2002, previa a la sesión de la Comisión para aprobar la Modificación Puntual, se expusieron una serie de objeciones al proyecto de referencia, las cuales fueron consideradas salvable mediante la redacción de un “documento complementario” que recogiera las oportunas subsanaciones. Con dicho “documento complementario” se propicia la aprobación definitiva de la citada MPP, incorporándolo en un documento técnico único. La MPP conserva la estructura expositiva del PP, introduciendo los párrafos subsanados del “documento complementario” en los apartados correspondientes para el ajuste de ciertos parámetros de ordenación.

A su vez, y tras la subsanación de la MPP mediante la aportación del “documento complementario”, el Pleno Municipal, en sesión extraordinaria celebrada el día 7 de noviembre de 2003, adoptó acuerdo de formalización de las cesiones gratuitas obligatorias de terrenos al Ayto. de Mogán, resultando en los solares destinados al centro de E.G.B. y guardería, así como del aprovechamiento urbanístico correspondiente a este sector o polígono, acordado en las cesiones recogidas anteriormente. Existe un “Documento Urbanístico de Formalización de cesión de terrenos al Ayuntamiento en los Polígonos 30 y 30’ definidos en las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Ayuntamiento de Mogán”, acordado en el Pleno 28 de mayo de 2004, y recogido en el acta de cesión de bienes de 10 de noviembre de 2004. Las fincas resultantes se inscribieron en el Registro de La Propiedad mediante certificados expedidos por la Secretaría del Ayuntamiento, de 15 de marzo de 2005.

Tras el reconocimiento de las cesiones, el 10 de noviembre de 2004, la compañía mercantil Puerto Rico S.A., promotora de las urbanizaciones de Puerto Rico, Amadores y Valle de Puerto Rico, cede y transfiere al Ayuntamiento de Mogán los bienes-fincas situadas en las urbanizaciones que se relacionan en un Anexo al documento por el que se materializa la cesión¹⁴.

¹³ En adelante MPP

¹⁴ Información extraída de la Memoria Territorial del PGO en tramitación.



Y006754aa92e04088907e81c4030a27s

Recogido todo lo anterior, la Modificación Puntual introduce el ajuste los siguientes aspectos referidos al Polígono 30', más específicamente con respecto a las modificaciones de los viales y sus consecuencias en la morfología parcelaria:

Nueva ubicación del Centro Deportivo.-

El encaje de las parcelas al trazado definitivo de los viales ha permitido ubicar el Centro Deportivo en una situación mucho más conveniente, esto es: junto al actual Centro de E.G.B.

Solares del Ayuntamiento.-

Se rectifica la superficie de uno de los dos solares del Polígono 30', propiedad del Ayuntamiento y destinado a viviendas, que tiene una cabida de 13.000m² en vez de los 12.153m² erróneamente consignados. Asimismo se subsana la omisión de un solar municipal de 260m², contiguo al Centro de E.G.B. existente, destinado a Centro Cultural para la Asociación de Vecinos del Motor Grande.

Motor Grande.-

Se corrige la superficie ya edificada correspondiente a la parcela nº 23 así como el perímetro real de las parcelas nº 41, 42 y 49. A este respecto hay que decir que en la parcela nº 41 existen dos viviendas; la edificación en cuestión se encuentra incluida dentro del Censo de Edificaciones no amparadas por licencia, elaborado al amparo del Decreto 11/97, dentro del conjunto de las parcelas de viviendas unifamiliares numeradas de la 23 a la 49, por lo que la citada segunda vivienda devendrá, en consecuencia, como fuera de ordenación.

Edificabilidad.-

La edificabilidad del Plan, con las correcciones indicadas, tanto en el Motor Grande como en los solares del Ayuntamiento, aumenta ligeramente, pasando del 0,381m²/m² anterior al 0,395m²/m² actual, ambas muy por debajo de los 0,50m²/m² permitidos por las NNSS. Remitimos al cuadro resumen final para su desglose y comprobación.

Zonas verdes.-

Debido a los ajustes superficiales reales ya aludidos las zonas verdes pasan de 11.052m² a 11.995m², como puede verse en el cuadro resumen final y en las páginas de sustitución.

Aparcamientos.-

En la Modificación Puntual se generan 73 nuevas plazas de aparcamientos exteriores, a la vez que se consigna en ordenanzas la obligatoriedad de establecer, dentro de las parcelas residenciales, 1 plaza por vivienda o por cada 100m² construidos.

Cumplimiento de los nuevos estándares.-

En la Documentación de sustitución se desglosa cómo la Modificación Puntual da cumplimiento, tanto al Reglamento de Planeamiento como a los estándares que sean de aplicación en virtud del Texto Refundido de la LOTYENC (D.L. 1/2000).

Finalmente, la MPP recoge la documentación de sustitución escrita en el PP, en la que, como se ha mencionado, varían datos como el cómputo de edificabilidad y otros parámetros urbanísticos. Se recogen a continuación las Ordenanzas establecidas en la MPP sobre las parcelas objeto de la presente ordenación, denominadas en dicho instrumento como EGB y EGB + G.

Parcela EGB + G**CONDICIONES DE USO**

Las mismas que las de la parcela E'G'B' y CUL

CONDICIONES DE VOLUMEN

Las mismas que las de la parcela E'G'B' y CUL

Parcela E'G'B' y CUL

Y006754aa92e04088907e81c4030a27s

CONDICIONES DE USO:

Cultural

CONDICIONES DE VOLUMEN

Edificabilidad: $E = 0,65m^2/m^2$

Nº máximo de plantas: 2

Superficie máxima de ocupación: 40% del solar

Tipo de rasante a aplicar: interna

Altura máxima sobre la rasante: 7m

Retranqueos:

A medianeras: 3m

8.2.2. ANEXO MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL VALLE DE PUERTO RICO, POL-30 Y 30'

En sesión del Pleno extraordinario del Iltre. Ayuntamiento de Mogán de fecha 10 de noviembre de 2005, se aprueba definitivamente la *Modificación Puntual del Plan Parcial Polígonos 30 y 30' del Valle de Puerto Rico*¹⁵, relativa al cambio de localización y traslado de los aprovechamientos asignados a las parcelas de titularidad municipal: A1, E'G'B-1, E'G'B'-2, CUL Y P'D', a otras de nueva creación, entre las que se encontraría la denominada "Dotaciones de uso y servicio público 2". Se publicó anuncio el 8 de julio de 2005, por el que se somete nuevamente a información pública la aprobación inicial de la *Modificación Puntual*, en el BOC núm. 172 de 01/09/2005.

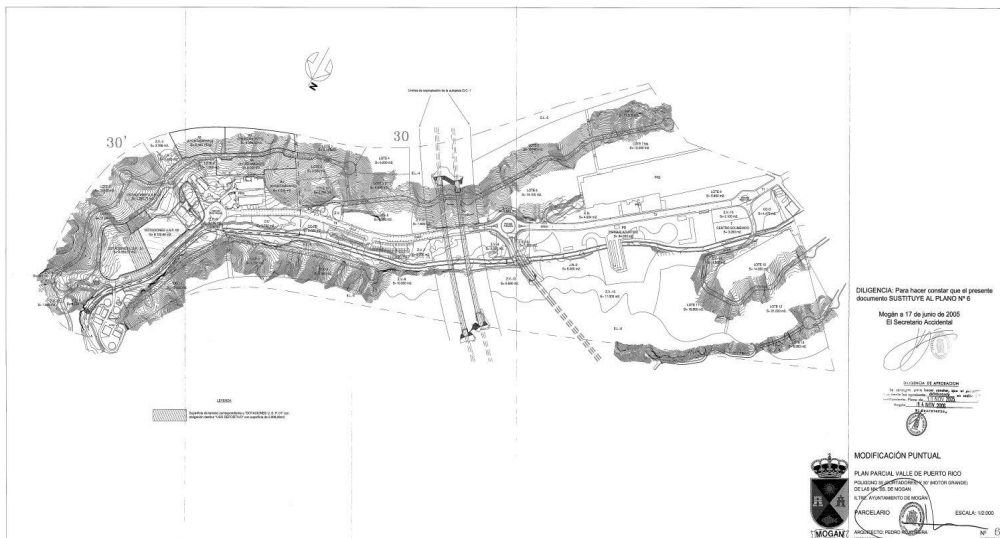
Dicha aprobación resulta en la redacción de un ANEXO cuya finalidad es la de dar debido cumplimiento a las observaciones realizadas por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial del Gobierno de Canarias, para lo que se corrige, complementa y/o modifica, la propuesta inicial de "*Modificación Puntual del Plan Parcial Polígonos 30 y 30' del Valle de Puerto Rico*", en los términos que se proponen a continuación.

Cabe mencionar que se produce un cambio en la denominación de las parcelas dentro de los Polígonos 30 y 30'. Las que atañen al presente PAMU son las parcelas A4 y A5, las cuales se muestran en el siguiente plano del parcelario como resultado de la propuesta de parcelación que se realiza en dicha Modificación, la cual se aprueba mediante Decreto núm. 2.346/2005.

¹⁵ En adelante AMPP



Y006754aa92e04088907e81c4030a27s



PROPUESTA CORREGIDA MODIFICACIÓN PUNTUAL

1º.- Se establece una nueva parcela con la **denominación A5 y con una superficie de 6.303,10m²**, con destino residencial permanente (viviendas unifamiliares) y sujeta a régimen de protección pública, en cualquiera de sus clases y/o modalidad, de las legalmente establecidas. Se propone para ella la siguiente ordenanza particular:

A5 (6.303,10m²):

CONDICIONES DE USO:

Viviendas unifamiliares sujetas a régimen de protección pública.

CONDICIONES DE VOLUMEN:

Edificabilidad máxima: $E = 0,5131\text{m}^2/\text{m}^2$

Nº máximo de plantas: 2

Superficie máxima de ocupación: 30%

Tipo de rasante a aplicar: interna

Altura máxima sobre la rasante: 6,50m

Retranqueos:

A alineaciones públicas: 4m a calles y 3m a sendas

A ejes medianeros: 3m

APARCAMIENTOS:

Una plaza por cada 100m² de edificación

2º.- Al haberse establecido esta nueva parcela A5, en los términos recogidos en el apartado inmediatamente anterior, e inicialmente no contemplada en la propuesta de esta modificación puntual en curso, se altera en cuanto a su configuración y por lo tanto, superficie la parcela A3, pasando a contar inicialmente con 13.300,00m², a 6.996,90m². Se rectifican las ordenanzas particulares propuestas para las parcelas A3 y A4, con el propósito de corregir la previsión de plazas de aparcamiento a las que están obligadas a disponer, a razón de una plaza por cada 100m² de edificación. Con todo ello se establecen para las mismas las siguientes ordenanzas particulares:

(...)

A4 (6.000,00m²)

CONDICIONES DE USO:

Viviendas unifamiliares

CONDICIONES DE VOLUMEN:

Edificabilidad máxima: $E = 0,4875\text{m}^2/\text{m}^2$

Nº máximo de plantas: 2



Superficie máxima de ocupación: 30%
Tipo de rasante a aplicar: interna
Altura máxima sobre la rasante: 6,50m
Retranqueos:
A alineaciones públicas: 4m a calles y 3m a sendas
A ejes medianeros: 3m
APARCAMIENTOS
Una plaza por cada 100 m² de edificación

3º.- Se alteran, respecto a las condiciones originalmente establecidas en la presente propuesta de modificación puntual, las ordenanzas particulares en cuanto a su uso (se suprime el "Carácter General" contemplando en un principio), además de la denominación, de las parcelas con destino a dotaciones, todo ello en atención a la necesidad de disponer de las superficies mínimas señaladas en el Anexo al Reglamento de Planeamiento vigente, y relativas a "Docente EGB", "Parque Deportivo" y "Guardería".
(...)

CAPÍTULO IV. MARCO JURÍDICO SUSTANTIVO Y SECTORIAL

9. MARCO LEGAL SUSTANTIVO Y SECTORIAL

9.1. ESTATAL

9.1.1. 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 (BOE 31/10/2015)

El 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, tiene por objeto regular una serie de condiciones básicas para todo el territorio estatal que garanticen:

- a) La igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales, relacionados con el suelo.
- b) Un desarrollo sostenible, competitivo y eficiente del medio urbano, mediante el impulso y el fomento de las actuaciones que conducen a la rehabilitación de los edificios y a la regeneración y renovación de los tejidos urbanos existentes, cuando sean necesarias para asegurar a los ciudadanos una adecuada calidad de vida y la efectividad de su derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

Sus determinaciones habrán de adaptarse a la vigente Ley del Suelo Estatal. En cuanto al instrumento en redacción, la misma Ley recoge en su Artículo 2. *Definiciones*, la definición del tipo de actuación que se pretende regular, tratándose de una actuación sobre el medio urbano que tiene por objeto realizar obras de regeneración y renovación urbanas cuando afecten, tanto a edificios, como a tejidos urbanos, pudiendo llegar a incluir obras de nueva edificación en sustitución de edificios previamente demolidos.

Dentro del marco básico de la legislación aplicable, cabe destacar lo dispuesto en el Artículo 3. *Principios de desarrollo territorial y urbano sostenible* en cuanto a la asimilación de los principios de sostenibilidad por el ser humano para combatir los efectos del cambio climático.

1. Las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo tienen como fin común la utilización de este recurso conforme al interés general y según el principio de desarrollo sostenible, sin perjuicio de los fines específicos que les atribuyan las Leyes.



2. En virtud del principio de desarrollo sostenible, las políticas a que se refiere el apartado anterior deben propiciar el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente, contribuyendo en particular a:

- a) La eficacia de las medidas de conservación y mejora de la naturaleza, la flora y la fauna y de la protección del patrimonio cultural y del paisaje.
 - b) La protección, adecuada a su carácter, del medio rural y la preservación de los valores del suelo innecesario o inidóneo para atender las necesidades de transformación urbanística.
 - c) La prevención adecuada de riesgos y peligros para la seguridad y la salud públicas y la eliminación efectiva de las perturbaciones de ambas.
 - d) La prevención y minimización, en la mayor medida posible, de la contaminación del aire, el agua, el suelo y el subsuelo.
- (...)

A su vez, la intervención que regula este PAMU consiste en una **actuación de dotación** -de iniciativa pública- que implica un cambio de uso en la parcela A5 para la implantación de un Espacio Libre -creación de una dotación pública-, así como un trasvase de edificabilidad, incremento de ocupación y consecuente incremento de la densidad en la parcela A4 al reajustar su proporción para la implantación de más Viviendas de Protección Pública¹⁶, con la posibilidad de introducir aparcamientos en el sótano y semisótano de la edificación. Dicha actuación se regula en el Artículo 7. Actuaciones de transformación urbanística y actuaciones edificatorias, y dice de la siguiente manera:

1. A efectos de esta ley, se entiende por actuaciones de transformación urbanística:

(...)

b) Las **actuaciones de dotación**, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de este.

En el Artículo 22.5 Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano, se dispone que el instrumento deberá:

5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:

- a) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.
- b) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.

¹⁶ En adelante VPP



Y006754aa92e04088907e81c4030a27s

c) El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación.

El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

d) El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.

e) La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.

Por último, el instrumento deberá cumplir con una serie de reglas específicas recogidas en el Artículo 24.

Reglas específicas de las actuaciones sobre el medio urbano:

1. Las actuaciones sobre el medio urbano que impliquen la necesidad de alterar la ordenación urbanística vigente, **observarán los trámites procedimentales requeridos por la legislación aplicable para realizar la correspondiente modificación.** No obstante, **tal legislación podrá prever que determinados programas u otros instrumentos de ordenación se aprueben de forma simultánea a aquella modificación, o independientemente de ella, por los procedimientos de aprobación de las normas reglamentarias, con los mismos efectos que tendrían los propios planes de ordenación urbanística.** En cualquier caso, **incorporarán el informe o memoria de sostenibilidad económica** que regula el apartado 5 del artículo 22.

Las actuaciones que no requieran la alteración de la ordenación urbanística vigente, precisarán la delimitación y aprobación de un ámbito de actuación conjunta, que podrá ser continuo o **discontinuo, o la identificación de la actuación aislada que corresponda**, a propuesta de los sujetos mencionados en el artículo 8, y a elección del Ayuntamiento.

2. El **acuerdo administrativo mediante el cual se delimiten los ámbitos de actuación conjunta o se autoricen las actuaciones que deban ejecutarse de manera aislada**, garantizará, en todo caso, la realización de las notificaciones requeridas por la legislación aplicable y el trámite de información al público cuando éste sea preceptivo, conteniendo, además y como mínimo, los extremos siguientes:

a) Avance de la equidistribución que sea precisa, entendiendo por tal la distribución, entre todos los afectados, de los costes derivados de la ejecución de la correspondiente actuación y de los beneficios imputables a la misma, incluyendo entre ellos las ayudas públicas y todos los que permitan generar algún tipo de ingreso vinculado a la operación.

La equidistribución tomará como base las cuotas de participación que correspondan a cada uno de los propietarios en la comunidad de propietarios o en la agrupación de comunidades de propietarios, en las cooperativas de viviendas que pudieran constituirse al efecto, así como la participación que, en su caso, corresponda, de conformidad con el acuerdo al que se haya llegado, a las empresas, entidades o sociedades que vayan a intervenir en la operación, para retribuir su actuación.

b) El plan de realojo temporal y definitivo, y de retorno a que dé lugar, en su caso.

3. **La delimitación espacial del ámbito de actuación, sea conjunta o aislada, una vez firme en vía administrativa, marca el inicio de las actuaciones a realizar, de conformidad con la forma de gestión por la que haya optado la Administración actuante.**

4. Será posible ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos que garanticen la accesibilidad universal, así como las superficies comunes de uso privativo, tales como vestíbulos, descansillos, sobrecubiertas, voladizos y soportales, tanto si se ubican en el suelo, como en el subsuelo o en el vuelo, cuando no resulte viable,



Y006754aa92e04088907e81c4030a27s

técnica o económicamente, ninguna otra solución y siempre que quede asegurada la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones y demás elementos del dominio público.

Los instrumentos de ordenación urbanística garantizarán la aplicación de la regla básica establecida en el párrafo anterior, bien permitiendo que aquellas superficies no computen a efectos del volumen edificable, ni de distancias mínimas a linderos, otras edificaciones o a la vía pública o alineaciones, bien aplicando cualquier otra técnica que, de conformidad con la legislación aplicable, consiga la misma finalidad.

Asimismo, el acuerdo firme en vía administrativa a que se refiere el apartado 2, además de los efectos previstos en el artículo 42.3, legitima la ocupación de las superficies de espacios libres o de dominio público que sean de titularidad municipal, siendo la aprobación definitiva causa suficiente para que se establezca una cesión de uso del suelo por el tiempo en que se mantenga la edificación o, en su caso, su recalificación y desafectación, con enajenación posterior a la comunidad o agrupación de comunidades de propietarios correspondiente. Cuando fuere preciso ocupar bienes de dominio público pertenecientes a otras Administraciones, los Ayuntamientos podrán solicitar a su titular la cesión de uso o desafectación de los mismos, la cual procederá, en su caso, de conformidad con lo previsto en la legislación reguladora del bien correspondiente.

5. Lo dispuesto en el apartado anterior será también de aplicación a los espacios que requieran la realización de obras que consigan reducir al menos, en un 30 por ciento la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio y que consistan en:

- a) la instalación de aislamiento térmico o fachadas ventiladas por el exterior del edificio, o el cerramiento o acristalamiento de las terrazas ya techadas.
- b) la instalación de dispositivos bioclimáticos adosados a las fachadas o cubiertas.
- c) la realización de las obras y la implantación de las instalaciones necesarias para la centralización o dotación de instalaciones energéticas comunes y de captadores solares u otras fuentes de energía renovables, en las fachadas o cubiertas cuando consigan reducir el consumo anual de energía primaria no renovable del edificio, al menos, en un 30 por ciento.
- d) La realización de obras en zonas comunes o viviendas que logren reducir, al menos, en un 30 por ciento, el consumo de agua en el conjunto del edificio.

6. Cuando las actuaciones referidas en los apartados anteriores afecten a inmuebles declarados de interés cultural o sujetos a cualquier otro régimen de protección, se buscarán soluciones innovadoras que permitan realizar las adaptaciones que sean precisas para mejorar la eficiencia energética y garantizar la accesibilidad, sin perjuicio de la necesaria preservación de los valores objeto de protección. En cualquier caso, deberán ser informadas favorablemente, o autorizadas, en su caso, por el órgano competente para la gestión del régimen de protección aplicable, de acuerdo con su propia normativa.

Una vez recogido todo lo anterior, el presente instrumento deberá cumplir con las determinaciones regladas en el TRLS.

9.1.2. 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

Mediante 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, se desarrolla y aplica la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. De aplicación supletoria al RPC.

En cuanto a la aplicación del citado Decreto en el presente PAMU, es preciso hacer mención a su artículo 38 debido a la existencia de un proyecto de carácter público sacado a licitación que afecta al ámbito de ordenación, referente a la implantación de un edificio de VPP. El mencionado artículo dice lo siguiente:

Artículo 38.

La Memoria del Plan General establecerá las conclusiones de la información urbanística que condicionen la ordenación del territorio, analizará las distintas alternativas posibles y justificará el modelo elegido,



Y006754aa92e04088907e81c4030a27s

las determinaciones de carácter general y las correspondientes a los distintos tipos y categorías de suelo. Se referirá a los siguientes extremos:

- 1.º Justificación de la conveniencia y oportunidad de su formación.
- 2.º Información urbanística, acompañada de los estudios complementarios necesarios, que deberán considerar todos los aspectos que puedan condicionar o determinar el uso del territorio, y en todo caso los siguientes:
 - a) Planeamiento vigente con anterioridad.
 - b) Resultado del trámite de participación pública en el proceso de elaboración del Plan.
 - c) Características naturales del territorio como las geológicas, topográficas, climáticas y otras.
 - d) Aprovechamiento de que sea susceptible el territorio, desde el punto de vista agrícola, forestal, ganadero, cinegético, minero y otros.
 - e) Usos a que el terreno esté destinado, edificaciones e infraestructuras existentes en el mismo.
 - f) La diferente aptitud de los terrenos para su utilización urbana.
 - g) Señalamiento de los valores paisajísticos, ecológicos, urbanos e históricos y artísticos, existentes en el ámbito territorial del Plan.
 - h) Análisis de la posible incidencia de la legislación específica del patrimonio histórico-artístico y de la de carácter protector en materia de espacios naturales, montes, costas, aeropuertos, cauces públicos, embalses y defensa nacional y cualquier otra del mismo carácter que sea de aplicación en el territorio objeto del Plan.
 - i) Características de la población asentada sobre el territorio, sus condiciones económicas y sociales y las previsiones de su evolución.
 - j) **Obras programadas y política de inversiones públicas que pueden influir en el desarrollo urbano, en especial las previstas en el Plan Nacional de Ordenación, la planificación económica y social y, en su caso, en el Plan Director Territorial de Coordinación, así como las de cualquier otro Plan o proyecto de los órganos de la Administración del Estado, o de los entes locales, o institucionales, que tengan relación con el territorio objeto de planeamiento.**
- 3.º Objetivos y criterios de la ordenación del territorio.
- 4.º Examen y análisis ponderado de las diferentes alternativas contempladas.
- 5.º Justificación del modelo de desarrollo elegido y descripción de la ordenación propuesta.
- 6.º Justificación razonada del sistema de ponderación empleado para la elección de los parámetros aplicables en la obtención del aprovechamiento medio.
- 7.º También se especificarán las circunstancias a que se hace referencia en el artículo 28 de este Reglamento en relación con la revisión del Plan.

De dicho articulado se colige que el presente PAMU deberá contemplar, a la hora de intervenir y adoptar un modelo de ordenación concreto, la obra programada, es decir, el proyecto de carácter público municipal actualmente en licitación.

9.1.3. LEY 21/2013, DE 9 DE DICIEMBRE, DE EVALUACIÓN AMBIENTAL (BOE 11/12/2013)

La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental¹⁷, unifica y desarrolla la Directiva 2001/42/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de junio de 2001, relativa a la evaluación e los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, y la Directiva 2011/92/UE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 13 de diciembre de 2011, relativa a la evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y

¹⁷ En adelante LEA



Y006754aa92e0408b907e81c4030a27s

privados sobre el medio ambiente. Reúne en un único texto el régimen jurídico de la evaluación de planes y proyectos, y se establece un conjunto de disposiciones comunes que aproximan y facilitan la aplicación de ambas regulaciones en el ámbito estatal. Por otro lado, unifica en una sola norma dos disposiciones: la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente y el Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos y modificaciones posteriores al citado texto refundido, normativas que también traspusieron ambas Directivas.

Este PAMU obrará en virtud de la integración de los aspectos medioambientales en la elaboración y en la adopción, aprobación o autorización de este plan, el análisis y la selección de las alternativas que resulten ambientalmente viables; el establecimiento de las medidas que permitan prevenir, corregir y, en su caso, compensar los efectos adversos sobre el medio ambiente; el establecimiento de las medidas de vigilancia, seguimiento y sanción necesarias para cumplir con las finalidades de esta ley (Art. 1, LEA). Por consiguiente, se regirá por lo establecido en el Capítulo I del Título II, Sección 2ª, relativo a los procedimientos de evaluación ambiental de planes y programas y a la evaluación ambiental estratégica simplificada mediante los procedimientos establecidos en este para su elaboración y aprobación.

El Artículo 29. Solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, relata el procedimiento a seguir por el presente PAMU junto con los requerimientos a aportar para cumplir con el citado procedimiento, y dice lo siguiente:

1. Dentro del procedimiento sustantivo de adopción o aprobación del plan o programa, el promotor presentará ante el órgano sustantivo, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada del borrador del plan o programa y de un documento ambiental estratégico que contendrá, al menos, la siguiente información:

- a) Los objetivos de la planificación.
- b) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
- c) El desarrollo previsible del plan o programa.
- d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.
- e) Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.
- f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.
- g) La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.
- h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
- i) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.
- j) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

2. Si el órgano sustantivo comprobara que la solicitud de inicio no incluye los documentos señalados en el apartado anterior, requerirá al promotor para que, en un plazo de diez días hábiles, los aporte, con los efectos previstos en el artículo 71 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

Asimismo, el órgano sustantivo comprobará que la documentación presentada de conformidad con la legislación sectorial cumple los requisitos en ella exigidos.

3. Una vez realizadas las comprobaciones anteriores, el órgano sustantivo remitirá al órgano ambiental la solicitud de inicio y los documentos que la deben acompañar.



4. En el plazo de veinte días hábiles desde la recepción de la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, el órgano ambiental podrá resolver su inadmisión por algunas de las siguientes razones:

- a) Si estimara de modo inequívoco que el plan o programa es manifiestamente inviable por razones ambientales.
- b) Si estimara que el documento ambiental estratégico no reúne condiciones de calidad suficientes.

Por ello, formará parte del presente PAMU el Documento Ambiental Estratégico, incluido en el Tomo III.- DOCUMENTO AMBIENTAL - a fin de solicitar el inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada.

9.1.4. LEY 7/1985, DE 2 DE ABRIL, REGULADORA DE LAS BASES DEL RÉGIMEN LOCAL (BOE 03/04/1985)

La Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local¹⁸, representa la norma en la que se regulan las competencias atribuidas a las Entidades Locales, su organización territorial o su régimen de funcionamiento, entre otras.

Este instrumento se regirá por los preceptos concebidos en el artículo 49, relativo a la aprobación de las Ordenanzas locales que se ajustarán al siguiente procedimiento:

- a) Aprobación inicial por el Pleno.
 - b) Información pública y audiencia a los interesados por el plazo mínimo de treinta días para la presentación de reclamaciones y sugerencias.
 - c) Resolución de todas las reclamaciones y sugerencias presentadas dentro del plazo y aprobación definitiva por el Pleno.
- En el caso de que no se hubiera presentado ninguna reclamación o sugerencia, se entenderá definitivamente adoptado el acuerdo hasta entonces provisional.

9.1.5. LEY 39/2015, DE 1 DE OCTUBRE, DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO COMÚN DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS (BOE 02/10/2015)

La Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas¹⁹, tiene por objeto regular los requisitos de validez y eficacia de los actos administrativos, el procedimiento administrativo común a todas las Administraciones Públicas, incluyendo el sancionador y el de reclamación de responsabilidad de las Administraciones Públicas, así como los principios a los que se ha de ajustar el ejercicio de la iniciativa legislativa y la potestad reglamentaria (Art. 1, LPAC).

El presente PAMU actuará según lo dispuesto en su Título VI de los preceptos que contienen las reglas y principios sobre el procedimiento de elaboración normativa: principio de buena regulación, evaluación normativa y adaptación de la normativa vigente a los principios de buena regulación; publicidad de las normas, planificación normativa y la participación de los ciudadanos en el procedimiento de elaboración de normas con rango de Ley y reglamentos (Art. 127 et seq.).

¹⁸ En adelante LRBRL

¹⁹ En adelante LPAC



Y006754aa92e0408b907e81c4030a27s

9.2. AUTONÓMICA

9.2.1. LEY 4/2017, DE 13 DE JULIO, DEL SUELO Y LOS ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS DE CANARIAS (BOC 19/07/2017)

La Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, regula el régimen jurídico general de los recursos naturales, en particular del suelo, la ordenación del territorio y la ordenación urbanística; la coordinación de las políticas públicas relativas a la planificación y gestión del territorio y a la protección del medioambiente; la intervención en las actividades públicas y privadas con incidencia relevante sobre el territorio y los recursos naturales; y la protección de la legalidad urbanística mediante el ejercicio, en su caso, de la potestad sancionadora (Art. 1, LSENPC).

Desde su Preámbulo habla sobre los instrumentos de ordenación del suelo específicos, entre ellos, los Programas de Actuación en el Medio Urbano. Estos, junto con los proyectos de interés insular y las ordenanzas provisionales, permiten una respuesta ágil a nuevas situaciones y demandas sobrevenidas, no consideradas por el correspondiente instrumento de planeamiento, evitando la rigidez inherente a la planificación, y siendo instrumentos con fuerza para desplazar, aun con carácter excepcional, las determinaciones de los planes.

La LSENPC dedica un título específico a regular las actuaciones en el medio urbano, y de modo especial, a las actuaciones de dotación. Se establecen las modalidades para otorgar cobertura urbanística a dichas actuaciones, que pueden encontrarse en el planeamiento general, pero que, de acuerdo con la legislación básica estatal, puede establecerse mediante una norma reglamentaria con efectos de plan general.

Como se recoge desde el Preámbulo de la LSENPC, los PAMU se tramitarán y aprobarán igual que las ordenanzas municipales.

Más adelante, el Título VI recoge el articulado referente a las actuaciones sobre el medio urbano, comenzando con el Artículo 302. Clases de actuaciones, que las define como las actuaciones sobre el medio urbano que podrán consistir en: a) rehabilitación edificatoria; b) reforma o renovación urbana; y c) actuaciones de dotación.

Asimismo, los siguientes artículos distinguen las clases de iniciativas, personas promotoras y personas obligadas:

Artículo 303. Clases de iniciativa y personas promotoras.

1. Las iniciativas para la delimitación u ordenación, según proceda, de las actuaciones sobre el medio urbano podrán ser públicas o privadas.
2. El planeamiento podrá establecer la naturaleza pública o privada de dichas iniciativas. Si no se establece previsión al respecto, se entiende que es posible indistintamente cualquiera de ellas.
3. **Las iniciativas públicas serán promovidas por las administraciones públicas** y sus entes instrumentales.
4. Las iniciativas privadas serán promovidas por los propietarios tal y como son definidos por la legislación estatal.
5. Cuando los propietarios deseen participar activamente en la gestión, deberán constituirse en asociación administrativa de propietarios. Se exceptúa este requisito cuando afecte a un propietario único.



Y006754aa92e04088907e81c4030a27s

Artículo 304. Personas obligadas

Estarán obligados a realizar las obras comprendidas en una actuación sobre el medio urbano, según corresponda, los propietarios o titulares de derechos de uso otorgados por los mismos, las comunidades de propietarios o sus agrupaciones, las cooperativas de viviendas o las administraciones públicas.

Por último, los artículos 305, 306 y 307 establecen los requisitos previos que tener en cuenta para las actuaciones sobre el medio urbano, por lo que se recogen a continuación:

Artículo 305. Memoria de viabilidad económica

La delimitación y ordenación de las actuaciones sobre el medio urbano exigirán, con carácter previo, la presentación por el promotor de dicha actuación de una memoria que asegure su viabilidad económica, con el contenido previsto en la legislación estatal.

Artículo 306. Cobertura urbanística

- 1. Las actuaciones sobre medio urbano podrán estar delimitadas y ordenadas por cualquiera de los instrumentos urbanísticos previstos en la presente ley.*
- 2. Asimismo, podrán ser delimitadas y ordenadas por los programas de actuación sobre medio urbano regulados en el artículo siguiente.*
- 3. Las actuaciones podrán ser continuas, discontinuas o aisladas.*

Artículo 307. Delimitación y ordenación por programas de actuación sobre el medio urbano

- 1. Los programas de actuación sobre el medio urbano (PAMU) podrán delimitar y ordenar las actuaciones sobre el medio urbano, así como modificar las previstas en otros instrumentos de planeamiento urbanístico.*
- 2. Los programas de actuación sobre el medio urbano se tramitarán y aprobarán por el procedimiento previsto para las ordenanzas municipales.*
- 3. Los programas vendrán acompañados de la memoria de viabilidad económica y la delimitación gráfica del ámbito de actuación. Podrán ser propuestos por cualquiera de los sujetos legitimados para intervenir en estas actuaciones.*

9.2.2. DECRETO 181/2018, DE 26 DE DICIEMBRE, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE CANARIAS (BOC 09/01/2019)

El Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias²⁰ desarrolla los preceptos de la LSENPC.

Según el punto 1 de la Disposición adicional tercera. Planes y programas a efectos de evaluación ambiental estratégica, los instrumentos de ordenación ambientales, territoriales y urbanísticos se someten a evaluación ambiental estratégica cuando establezcan, definiendo reglas y procedimiento de control, un conjunto significativo de criterios y condiciones para la autorización de uno o varios proyectos que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

²⁰ En adelante RPC



Y006754aa92e04088907e81c4030a27s

En lo que respecta al presente PAMU, le es de aplicación su reconocimiento como un instrumento de ordenación estratégica y/o sectorial, en su dimensión territorial y urbanística (Art. 2 y 54), así como los contenidos, criterios y metodologías de evaluación ambiental estratégica.

9.2.3. DECRETO 183/2018, DE 26 DE DICIEMBRE, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO DE CANARIAS (BOC 09/01/2019)

El Decreto 183/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias²¹, desarrolla los preceptos de la LSENPC.

El artículo 119 de este Reglamento clasifica y define las actuaciones sobre el Medio Urbano, y dice de la siguiente manera:

Artículo 119. - Definición y clases de actuaciones sobre el Medio Urbano.

1. Se entiende por actuaciones en medio urbano las definidas en el artículo 5.b) del presente Reglamento.
2. Las actuaciones sobre el medio urbano podrán consistir en:
 - a) Actuaciones de reforma o renovación de la urbanización en un ámbito de suelo urbanizado, en los términos previstos para las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización.
 - b) **Actuaciones de dotación**, entendiéndose por tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de este. Estas actuaciones pueden ser:
 - 1) De **iniciativa pública** cuando fueran promovidas por las Administraciones públicas o sus entes instrumentales. Estas actuaciones tendrán por objeto cubrir un déficit dotacional en el ámbito delimitado por la actuación.
 - 2) De **iniciativa privada** cuando fueran promovidas por los propietarios en los términos definidos en la legislación estatal. Estas actuaciones tendrán por objeto compensar a la Administración por un aumento de la edificabilidad, densidad o nuevos usos más lucrativos que se implanten en el ámbito delimitado para la misma.
 - c) Actuaciones de rehabilitación edificatoria, considerando como tales la realización de las obras y trabajos de mantenimiento o intervención en edificios existentes, sus instalaciones o espacios comunes, en los términos previstos en la legislación de ordenación de la Edificación, incluso cuando las mismas requieran obras complementarias de urbanización.

Como se ha recogido en apartados anteriores, el presente PAMU regula una actuación de dotación de iniciativa pública.

A su vez, el artículo 120 recoge los deberes de los propietarios afectados por actuaciones en suelo urbano, que, en su caso, deberán cumplir con las siguientes determinaciones:

Artículo 120.- Deberes de los propietarios afectos a actuaciones en suelo urbano.

(...)

2. **En las actuaciones de dotación**, de conformidad con el artículo 18.2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, en

²¹ En adelante RGEPC



Y006754aa92e04088907e81c4030a27s

relación con el artículo 54 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, serán exigibles los deberes que recaen sobre los propietarios de suelo urbano no consolidado.

No obstante, de conformidad con tales preceptos, en el cumplimiento de los mismos se realizará en los siguientes términos:

- a) En relación con la cesión obligatoria y gratuita del suelo destinado a dotaciones públicas necesario para reajustar su proporción, su contenido se calculará de conformidad con las dotaciones existentes en el momento de aprobación de la actuación, en tanto que índice de calidad de vida que no puede empeorar.
- b) En relación con la cesión obligatoria y gratuita de suelo en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, el porcentaje sobre el incremento adicional de aprovechamiento que resulte de la actuación será del 5% para cualquier actuación de rehabilitación urbana que, implicando nuevos usos o destinos más valiosos, no implique incremento de edificabilidad; o del 15% en aquellas actuaciones de dotación con incremento de edificabilidad.
- c) El aprovechamiento se podrá monetizar para la financiación pública de la actuación y, en el supuesto que se destine a Patrimonio Municipal del Suelo, será para financiar actuaciones de reforma o renovación urbana.
- d) En caso de imposibilidad física de materializar la cesión dotacional en el ámbito correspondiente, la misma se podrá sustituir por la entrega de suelo edificado o edificabilidad no lucrativa, en un complejo inmobiliario emplazado en dicho ámbito.

4. Cualquiera que sea la categoría de intervención sobre el medio urbano, si la intervención se realizará en zonas de alto grado de degradación, se podrá modular el cumplimiento de los deberes urbanísticos para posibilitar la efectiva regeneración del tejido urbano y rehabilitación edificatoria.

Con carácter excepcional, y siempre que se justifique adecuadamente que no cabe ninguna otra solución técnica o económicamente viable, los instrumentos de ordenación urbanística podrán eximir del cumplimiento de los deberes de nuevas entregas de suelo que les correspondiesen, a actuaciones sobre zonas con un alto grado de degradación e inexistencia material de suelos disponibles en su entorno inmediato. La misma regla podrá aplicarse a los aumentos de la densidad o edificabilidad que fueren precisos para sustituir la infravivienda por vivienda que reúna los requisitos legalmente exigibles, con destino al realojamiento y el retorno que exija la correspondiente actuación.

Por último, es preciso traerse el artículo 122 relativo a la delimitación y ordenación de las actuaciones por programas de actuación sobre el medio urbano:

Artículo 122.- Delimitación y ordenación de las actuaciones por programas de actuación sobre el medio urbano.

1. Los programas de actuación sobre el medio urbano (PAMU) podrán delimitar y ordenar las actuaciones sobre medio urbano, así como modificar las previstas en otros instrumentos de planeamiento urbanístico y serán promovidos por cualquiera de los sujetos legitimados para intervenir en estas actuaciones.

2. De conformidad con lo previsto en el artículo 24.1 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, en relación con el artículo 307.2 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, los programas de actuación sobre el medio urbano (PAMU) **se tramitarán por el procedimiento previsto para las ordenanzas municipales**. En particular se deben seguir los siguientes trámites:

- a) Aprobación inicial por el Pleno Municipal.
- b) Información pública de un mes con audiencia a todos los afectados.
- c) Aprobación definitiva por el Pleno Municipal.
- d) El acuerdo de aprobación definitiva se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia, sede electrónica del Ayuntamiento y se notificará personalmente a todos los propietarios y los que hubieran presentado alegaciones durante el trámite de información pública.

3. El contenido de estos instrumentos será el establecido en el artículo anterior de este Reglamento para los instrumentos de la ordenación y delimitación de las actuaciones en el medio urbano y, en particular:



- a) Delimitación geográfica del ámbito de actuación.
- b) Propuesta de la ordenación, con descripción de la actuación de rehabilitación edificatoria, reforma o renovación urbana y de las dotaciones que se propongan.
- c) Documentación gráfica que sea suficiente en atención a la actuación propuesta.
- d) Memoria de viabilidad económica con el contenido establecido en el artículo anterior.
- e) Documentación ambiental.

4. Asimismo, deberá acompañarse a la documentación anteriormente expuesta, la necesaria para la gestión y ejecución de la actuación que se detalla en los siguientes artículos para la ejecución de las actuaciones en el medio urbano de naturaleza pública o privada siempre que sea necesario en atención a la naturaleza y características de la actuación:

a) Propuesta de reparcelación para realizar la equidistribución cuando fuera necesaria. Se entiende por tal la distribución entre todos los afectados de los costos derivados de la ejecución de la correspondiente actuación y de los beneficios imputables a la misma, incluyendo entre ellos las ayudas públicas y todos los que permitan generar algún tipo de ingreso vinculado a la operación.

La equidistribución tomará como base las cuotas de participación que correspondan a cada uno de los propietarios en la comunidad de propietarios o en la agrupación de comunidades de propietarios, en las cooperativas de viviendas que pudieran constituirse al efecto, así como la participación que, en su caso, corresponda, de conformidad con el acuerdo al que se haya llegado, a las empresas, entidades o sociedades que vayan a intervenir en la operación a retribuir su actuación.

b) Plan de realojo y retorno, cuando fuera procedente.

c) Proyecto de urbanización, si hubiera obras de urbanización.

d) Convenios urbanísticos que correspondan para facilitar la gestión. No obstante, estos documentos podrán presentarse con posterioridad.

e) Propuesta de gestión de la actuación.

f) Cualquier otro documento que el promotor considere conveniente en orden a facilitar la gestión.

5. El municipio podrá elegir para el desarrollo de las actuaciones sobre el medio urbano cualquier de los sistemas de ejecución, públicos o privados, regulados en la citada Ley, así como los previstos en la legislación de régimen jurídico, de contratación de las administraciones públicas o de régimen local, que sean adecuados a las características de la actuación.

Salvo que el plan determine la forma de gestión, el promotor público o privado, propondrá la forma de gestión que considere más adecuada para la realización de la actuación sobre el medio urbano de que se trate. El municipio, al resolver el procedimiento de adjudicación de la iniciativa, determinará la forma de gestión que estime oportuna, sin quedar vinculada por la propuesta formulada.

En el supuesto que la actuación afecte a una o varias parcelas que pertenezcan y sean promovidas por un propietario único, por los propietarios que actúen por unanimidad o por una comunidad "proindiviso" que actúe igualmente por unanimidad, el ayuntamiento podrá, en la resolución que apruebe la adjudicación, establecer y adjudicar directamente el sistema de concierto.

9.2.4. LEY 2/2013, DE 29 DE MAYO, DE RENOVACIÓN Y MODERNIZACIÓN TURÍSTICA DE CANARIAS (BOC 31/05/2013)

La Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias²², modificada por la Ley 9/2015, de 27 de abril, y el Decreto 85/2015, de 14 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Desarrollo de la LRMTTC, pretende impulsar la renovación y modernización de urbanizaciones, núcleos e instalaciones turísticas obsoletas, así como las d ellos productos turísticos mediante la diversificación de su oferta y la especialización de usos, modulando el crecimiento de la planta turística y, así mismo, regular el régimen de

²² En adelante LRMTTC



Y006754aa92e04088907e81c4030a27s

autorizaciones administrativas de los establecimientos turísticos y la normativa aplicable a la ordenación de diferentes productos turísticos (Art. 1, LRMTTC).

El presente PAMU deberá mostrarse en sintonía con los preceptos de esta norma, en tanto en cuanto en el ámbito a ordenar se encuentra vigente un instrumento de ordenación urbanística que complementa y, en su caso, sustituye a las determinaciones urbanísticas vigentes, con el objeto de viabilizar la renovación urbana y edificatoria en los términos señalados en esta ley, un Plan de Modernización y Mejora e Incremento de la Competitividad (Art. 77, LRMTTC). Con posterioridad, se hará una alusión expositiva a este instrumento.

9.3. LEGISLACIÓN COMPLEMENTARIA

1. EN MATERIA DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL

a) NIVEL ESTATAL

- Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. (BOC de 25 de mayo de 2023).
- Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de viviendas de protección oficial. (BOE de 8 de noviembre de 1978).
- Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre Política de Vivienda (BOE de 16 de enero de 1979).
- Real Decreto 2076/1979, de 20 de julio, por el que se establecen las condiciones que deben cumplir las viviendas que terminadas o en construcción opten por acogerse al régimen de viviendas de protección oficial establecido por el Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre. (BOE de 5 de septiembre de 1979).
- Real Decreto 2569/1986, de 5 de diciembre, sobre medidas financieras en materia de Viviendas de Protección Oficial. (BOE de 22 de diciembre de 1986).
- Decreto 2114/1968, de 24 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la aplicación de la Ley sobre Viviendas de Protección Oficial, texto refundido aprobado por Decretos 2131/1963, de 24 de julio y 3964/1964, de 3 de diciembre. (BOE de 7 de septiembre de 1968).
- Real Decreto 1336/1999, de 31 de julio, por el que se dispone la formación de los censos de edificios, locales, viviendas y población. (BOE de 24 de agosto de 1999).

b) NIVEL AUTONÓMICO

- Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias. (BOC de 10 de febrero de 2003).
- Ley 2/2014, de 20 de junio, de modificación de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias y de medidas para garantizar el derecho a la vivienda. (BOC de 27 de junio de 2014).
- Decreto 1/2023, de 19 de enero, por el que se establecen las medidas de acceso a la propiedad de viviendas protegidas y se regula el procedimiento para su calificación.
- Decreto 1/2004, de 13 de enero, por el que se establece el precio máximo de venta y la renta máxima inicial anual de las viviendas protegidas de promoción pública.



Y006754aa92e04088907e81c4030a27s

2. EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS FÍSICAS Y DE LA COMUNICACIÓN

- 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 (BOE 03/12/2013).
- Ley 8/1995, de 6 de abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación (BOC 24/04/1995).
- Decreto 227/1997, de 18 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 8/1995 (BOC 21/11/1997).
- Decreto 148/2001, de 9 de julio, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación (BOC número 88, de 18/07/2001).
- 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 la utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones (BOE 11/05/2007).

3. EN MATERIA DE CAMBIO CLIMÁTICO

a) NIVEL ESTATAL

- Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética.

b) NIVEL AUTONÓMICO

- LEY 6/2022, de 27 de diciembre, de cambio climático y transición energética de Canarias.

4. EN MATERIA DE TELECOMUNICACIONES

a) NIVEL ESTATAL

- Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones. (BOC de 29 de junio de 2022).

b) NIVEL AUTONÓMICO

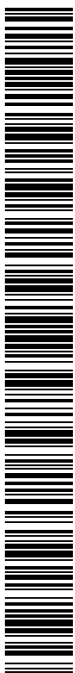
- Ley 11/2009, de 15 de diciembre, reguladora de la Ordenación Territorial de las Telecomunicaciones de Canarias (BOC de 21 de diciembre de 2009).

10. PLANEAMIENTO VIGENTE

10.1. ÁMBITO TERRITORIAL

10.1.1. PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE GRAN CANARIA

Con fecha 29 de diciembre de 2022 el Pleno del Excmo. Cabildo Insular de Gran Canaria, en sesión extraordinaria, adoptó acuerdo relativo a la aprobación definitiva de la *“Revisión del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria para su adaptación a la Ley 19/2003, de 14 de abril, por el que se aprueban las*



Y006754aa92e04088907e81c4030a27s

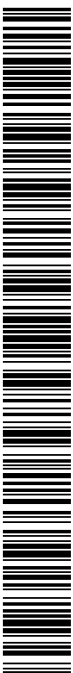
*Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias*²³, con publicación en el BOC núm. 13, de 19/01/2023.

El PIOGC tiene como objetivo básico la planificación del territorio y de los recursos naturales. La mencionada Revisión ha realizado un ejercicio de síntesis, actualización, revisión y reestructuración de los contenidos, creando un documento “sistematizado”, más ágil, funcional y fácil para la consulta pública general. Como no podía ser menos, las consideraciones y conclusiones formuladas por el PIOGC del año 2004 han sido revisadas a la luz de la nueva realidad ambiental y territorial, y de la actual y previsible coyuntura socioeconómica. Se trata del instrumento que establece la zonificación con las determinaciones de ordenación asociadas, el régimen de usos y la categorización del suelo rústico.

El ámbito de ordenación del presente instrumento está constituido por dos parcelas independientes, las cuales se encuentran situadas en dos categorías terrestres diferentes según el PIOGC:

- **PARCELA A4: Zona C.1.2., de suelos urbanizables, dentro del grupo de zonas terrestres clasificadas para crecimiento regular.** Esta zona está constituida por áreas con actividades productivas no tradicionales que, por determinación expresa del planeamiento, son susceptibles de acoger procesos regulares de urbanización y edificación.
- **PARCELA A5: Zona B.a.2., de alto o moderado valor natural y moderada aptitud agraria, dentro de la zona terrestre de aptitud natural productiva,** formada por aquellas áreas donde coexistan valores naturales de importancia con actividades humanas productivas de tipo tradicional, incluyéndose los Espacios Naturales Protegidos declarados, en parte o en su totalidad, como Parques Rurales, Paisajes Protegidos, Monumentos Naturales y Sitios de Interés Científico.

²³ En adelante PIOGC



Y006754aa92e04088907e81c4030a27s

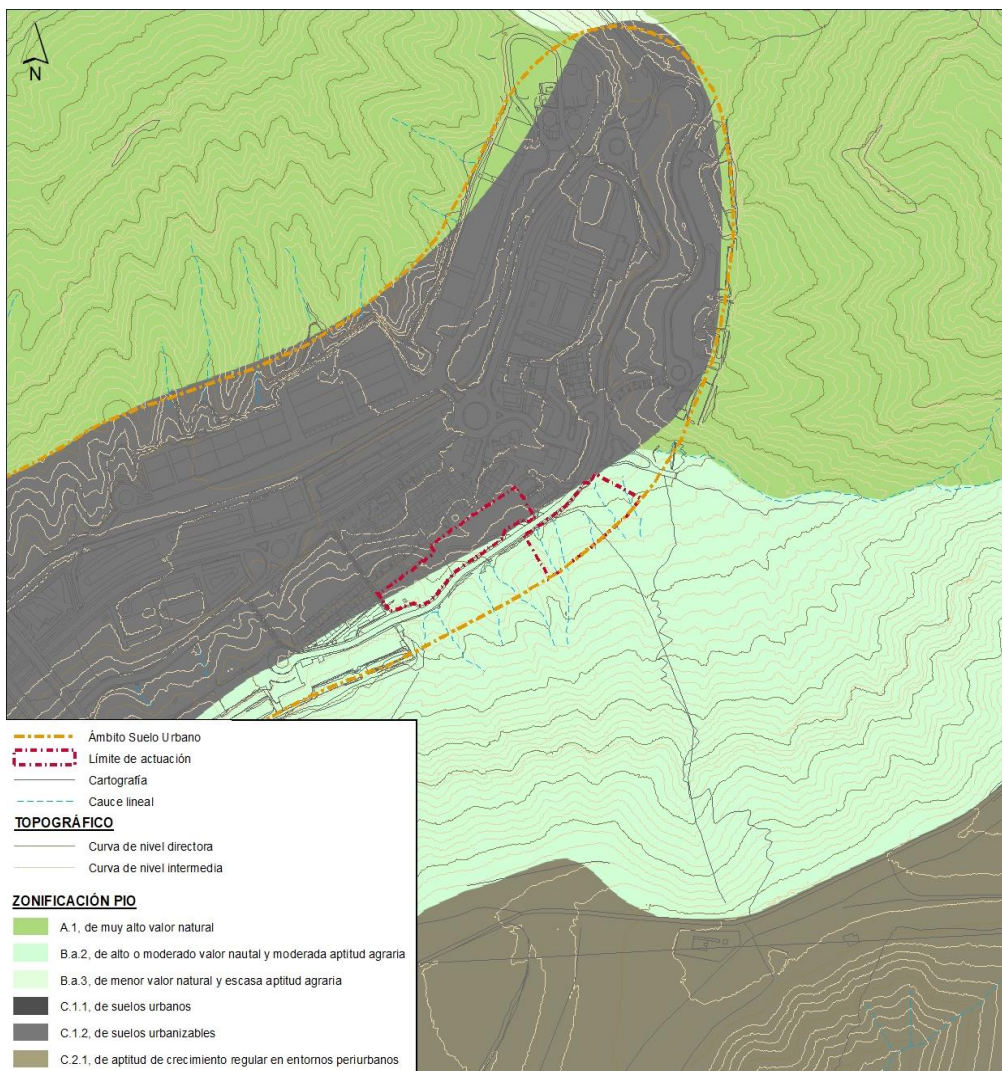


Ilustración 6. Zonificación PIOGC. Fuente: aportación propia.

Para cada zona el PIOGC establece un alcance relativo a la regulación de los usos, siendo esta una cuestión que se traerá al documento.

La **Zona B.a.2.** se define en el artículo 52 del Tomo 1. *Normas Generales y específicas del Plan*, del documento Normativo, como aquella zona constituida por áreas de alto y moderado valor natural caracterizadas por la coexistencia de valores forestales, paisajísticos y rurales debido a la coexistencia de suelos que albergan o son susceptibles de albergar actividad forestal, agroforestal, pastizales, o incluso una actividad agraria dispersa y de escasa entidad territorial. Esta zonificación incluye áreas como la parcela A5, en la que se da alguna de las siguientes circunstancias:

1. Suelos con presencia de valores naturales de interés.
 2. Suelos con especial aptitud para la repoblación o restauración ecológica o que deben destinarse a su regeneración natural.
- (...)

La Zona tiene como objetivo de ordenación según el artículo 53 del PIOGC, *el mantenimiento del equilibrio entre la preservación de los valores forestales, paisajísticos y rurales existentes, y la potenciación de las actividades tradicionales compatibles, de la restauración de la vegetación, así como del aprovechamiento sostenible de sus recursos naturales*. Dicho objetivo coincide con la ordenación del presente instrumento sobre la Parcela A5: el cambio de uso a Espacio Libre en el cual se aplicarán los parámetros siguiendo la Ordenanza de Zonas Libres del Municipio, instrumento que se recogerá con posterioridad en el apartado de planeamiento vigente de ámbito urbanístico.

En cuanto a la Parcela A4, esta se encuentra dentro de la **Zona C.1.2 de suelos urbanizables**, cuya definición en el artículo 104 del Tomo 1. *Normas Generales y específicas del Plan de la Normativa dice que está constituida por áreas que el planeamiento urbanístico vigente ha clasificado como suelo urbanizable en las condiciones y los términos que dicho planeamiento haya determinado, sin perjuicio de las determinaciones del PIOGC aplicables a los mismos. La inclusión de suelo en dicha Zona tiene carácter meramente orientativo, no declarativo, y no supone límite a la eficacia de las reclasificaciones o recategorizaciones de suelo producidas por previsiones de tipo legal o las derivadas de la alteración, aprobación o ejecución de un instrumento de ordenación.*

Consecuentemente, las zonificaciones recogidas en el PIOGC son compatibles con la clase y categoría de suelo del planeamiento municipal vigente, toda vez que el suelo ha sido urbanizado en ejecución del planeamiento y se le ha reconocido el carácter de suelo urbano por parte del PMM.

En lo que al ámbito territorial respecta, las parcelas objeto del presente PAMU se encuentran dentro de la *Zona Turístico-Residencial Litoral del Sur*, y más concretamente, en un suelo que está calificado como un *Asentamiento poblacional de carácter fundamentalmente urbano en el que existen centros sin servicios o con servicios sin repercusión territorial*. Se trata de aquel territorio urbanizado configurado como un mosaico de piezas urbano-turísticas, de escasa adecuación morfológica a cada lugar y sin articulación en su conjunto, con importantes disfunciones urbanas. Por otro lado, en cuanto a las acciones estructurantes del Plan, este incorpora la ejecución de una vía local estructurante por medio del núcleo.

10.1.2. PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN TURÍSTICA INSULAR DE LA ISLA DE GRAN CANARIA – PTEOTI-GC – (BOC 19/03/2014)

El *Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Gran Canaria*²⁴, fue aprobado definitivamente por Acuerdo de la COTMAC adoptado en sesión de 28 y 30 de noviembre de 2011 (BOC núm. 55 de 19/03/2014).

El PTEOTI tiene por objeto establecer para Gran Canaria previsiones específicas de desarrollo territorial y turístico fijados en la *Ley 19/2003, de 14 de abril, de Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias*, y de la *Ley 6/2009, de 6 de mayo, de Medidas Urgentes en Materia de Ordenación Territorial para la*

²⁴ En adelante PTEOTI



Y006754aa92e04088907e81c4030a27s

Dinamización Sectorial y la Ordenación del Turismo, en la parte que continúa vigente después de la entrada en vigor de la LSENPC.

A grandes rasgos, las propuestas recogidas en el PTEOTI se orientan a la consecución de la renovación de la planta de alojamiento turístico existente, la creación controlada y la implantación de nuevas camas bajo la idea de la sostenibilidad, la implantación de nuevas zonas para el ocio y la puesta en valor de los rincones más valiosos de la isla. Además, asume los objetivos medioambientales establecidos por el PIOGC.

Al igual que pasa en el PIOGC con el ámbito de ordenación del presente PAMU, el cual comprende dos parcelas aisladas situadas en el núcleo urbano de El Motor Grande, en el PTEOTI cada una se encuentra en una Zona Turística Insular diferente.

- **PARCELA A4: Zona Turística Litoral del Sur**²⁵
- **PARCELA A5: Zona de Turismo Interior**²⁶

²⁵ En adelante ZTLS

²⁶ En adelante ZTI



Y006754aa92e04088907e81c4030a27s

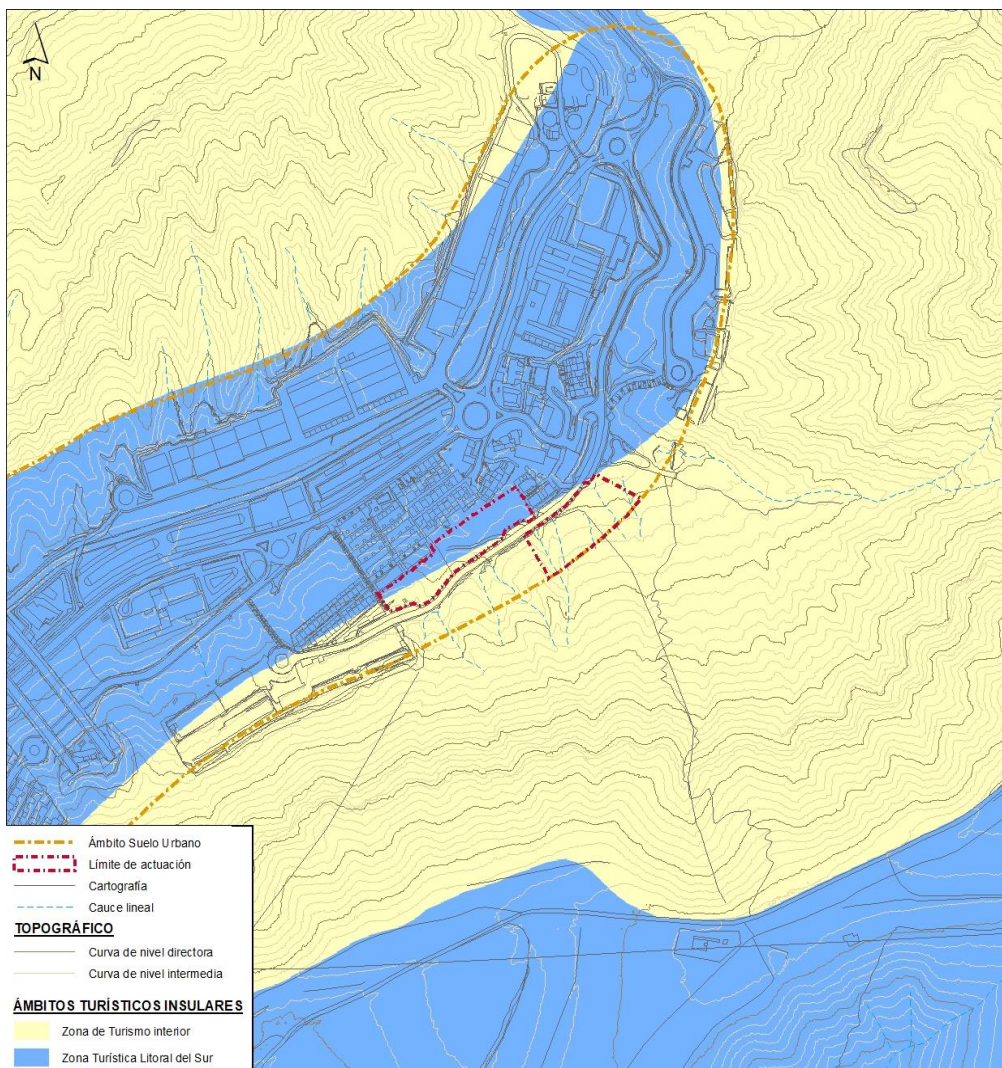


Ilustración 7. Zonificación PTEOTI. Fuente: aportación propia.

Las Zonas Turísticas Insulares que recoge el PTEOTI son las áreas que admiten usos turísticos en cualquiera de sus modalidades, así como su compatibilidad con otros usos distintos al turístico. En tanto se encuentran en el marco establecido en el PIOGC, como las que atañen al presente instrumento, se recoge la definición de la ZTLS y la ZTI establecida en el artículo 7 del PTEOTI:

(...)

a. Zona Turística Litoral del Sur (ZTLS): Constituida por los suelos ya destinados al uso turístico por el planeamiento municipal de acuerdo con el PIO-GC, siempre que estén situados dentro del ámbito grafiado como están en el Plano de Ordenación nº 2.2.1. correspondiente a la Zona Turística Litoral del Sur (Z.T.L.S.) de la documentación gráfica de este Plan, así como cualquier otro que se genere en desarrollo de las determinaciones del PTEOTI-GC.

(...)

c. Zona de Turismo Interior (ZTI): Constituida por suelo donde el vigente PIO-GC permite instalaciones de turismo rural y de naturaleza, así como el Parador Nacional de la Cruz de Tejada.



Y006754aa92e04088907e81c4030a27s

(ND) En el marco del modelo de ordenación insular, las instalaciones de turismo de naturaleza deben localizarse siempre en los Ámbitos de Sistemas Territoriales Disperso (STD) señalados por el PIO-GC y en las condiciones establecidas por este.

En cuanto a la especialización del uso residencial en las zonas turísticas establecidas por el PTEOTI, se recoge tanto el Artículo 22. *Uso residencial permanente en la Zona Turística Litoral Sur (ND)* como el Artículo 23. *Compatibilidad de usos en la Zona Turística Litoral Noreste y en la Zona Turística Interior (ND)*, para así conocer las determinaciones urbanísticas territoriales que se establecen en este instrumento acerca del uso residencial y sus limitaciones.

Artículo 22.- Uso residencial permanente en la Zona Turística Litoral Sur. (ND)

1. Este PTEOTI-GC, de conformidad con los principios de las DOT y el modelo territorial establecido en el PIO-GC, declara incompatibles el uso de Alojamiento Turístico y el Residencial Permanente. Por lo tanto, la regulación del uso residencial permanente dentro de las zonas turísticas litorales tendrá por objeto separar el alojamiento turístico de la residencia permanente.

2. En las Piezas Territoriales Turísticas, no se autorizará el uso Residencial Permanente de nueva implantación, salvo en los ámbitos que el planeamiento, de conformidad con lo establecido en este Plan, identifique como Áreas Consolidadas Mixtas con especialización Residencial (ACR).

3. En todo caso, en el interior de las Piezas Territoriales Turísticas identificadas en este Plan no podrá clasificarse suelo urbanizable con destino al uso de Residencia Permanente.

4. A los sectores que el planeamiento destine al uso Residencial Permanente, en el ámbito de las zonas turísticas litorales, les será de aplicación la regulación al efecto establecida en el TRLOTENAC y en el PIO-GC, y más específicamente los principios de jerarquía, proporcionalidad, contigüidad y articulación formal previstos en dicho instrumento.

5. (R) Con objeto de ordenar adecuadamente los usos globales implantados o por implantar en la Zona Turística Litoral Sur se reforzará la centralidad de los núcleos residenciales de San Fernando- Bellavista y el Tablero- El Salobre, en el municipio de San Bartolomé de Tirajana y de Arguineguín-Loma Dos y Puerto de Mogán en Mogán.

Fuera de estos ámbitos y sus posibles extensiones por contigüidad y/o regularización de bordes el planeamiento municipal no podrá clasificar nuevos suelos destinados a residencia permanente.

Artículo 23.- Compatibilidad de usos en la Zona Turística Litoral Noroeste y en la Zona Turística Interior. (NAD)

El Planeamiento Territorial y/o Urbanístico regulará la compatibilidad de usos en la Zona Turística Litoral del Noroeste y en la Zona Turística Interior en los términos previstos en este Plan y en los que disponga el PIO-GC y sus instrumentos específicos de desarrollo.

Por todo lo recogido, se entiende que el presente instrumento no arrojará determinaciones ni limitaciones sobre las parcelas.

10.1.3. PLAN HIDROLÓGICO INSULAR DE LA DEMARCACIÓN HIDROGRÁFICA DE GRAN CANARIA (BOC 27/01/2019)

El Plan Hidrológico Insular de la Demarcación Hidrográfica de Gran Canaria²⁷, se aprobó definitivamente mediante Decreto 2/2019, de 21 de enero. El Plan se encuentra en su Tercer Ciclo de Planificación Hidrológica, comprendiendo el periodo de tiempo de 2021 – 2027. Todos los planes hidrológicos se elaboren para cada demarcación hidrográfica tenderán a la consecución de los siguientes objetivos generales dentro de la demarcación.

²⁷ En adelante Plan Hidrológico



Y006754aa92e04088907e81c4030a27s

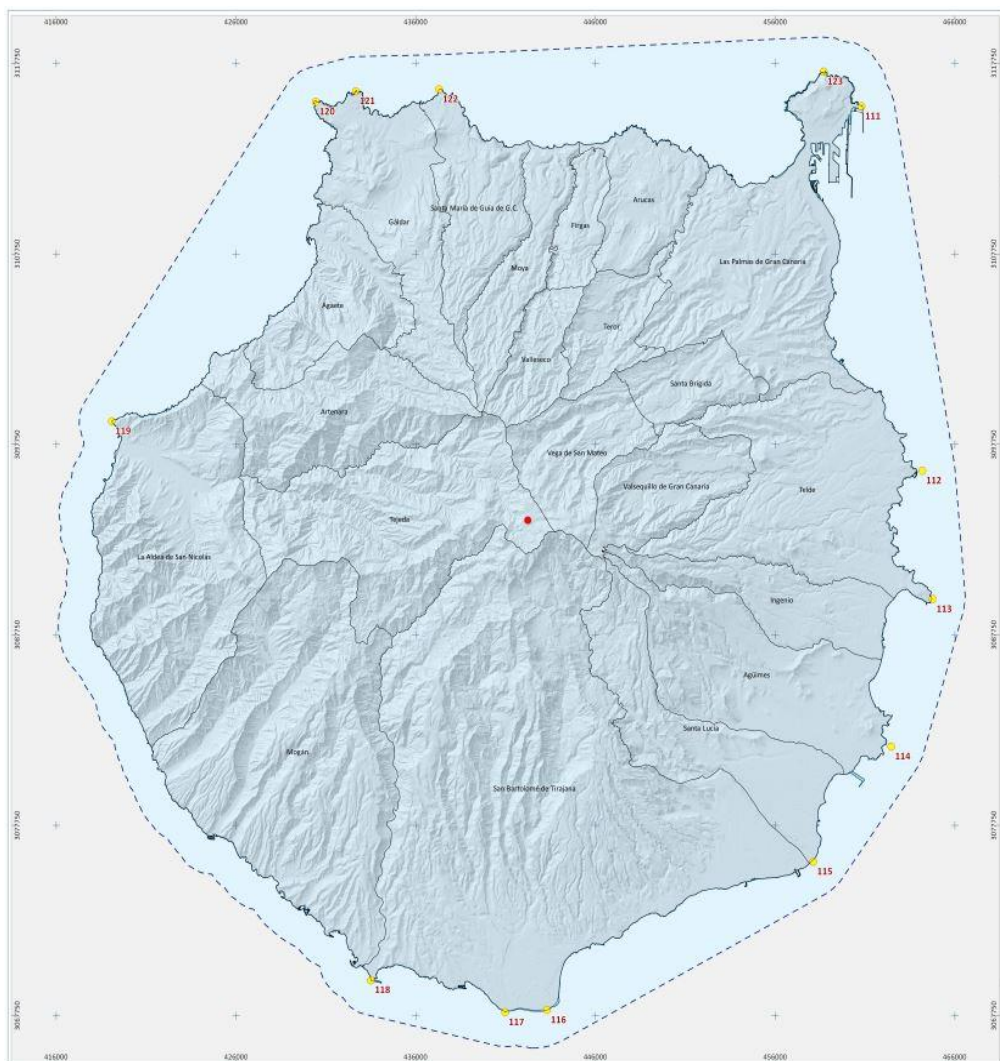


Ilustración 8. Demarcación Hidrográfica Gran Canaria. Fuente: Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica de Gran Canaria.

- **Objetivos medioambientales (A):** Conseguir el buen estado y adecuada protección del dominio hidráulico y de las aguas superficiales y subterráneas, así como de las zonas protegidas.
- **Satisfacción de las demandas de agua con adecuados niveles de garantía (D).**
- **Contribuir a paliar los efectos de las sequías e inundaciones (E).**
- **Articular el equilibrio y armonización del desarrollo regional y sectorial, incrementando las disponibilidades del recurso, protegiendo su calidad, economizando su empleo y racionalizando los usos en armonía con el medio ambiente y los demás recursos naturales (OG).**

Según la información del Plan, las parcelas de ordenación se encuentran en la Intercuenca Arguineguín – Mogán, sobre una masa de agua subterránea, cuyo punto de control es el Acuífero ES70GC007.- Pozo Motor Chico. A su vez, existen en el ámbito tanto un pozo como una estación depuradora de aguas residuales, ambos elementos no afectan a las parcelas de ordenación.



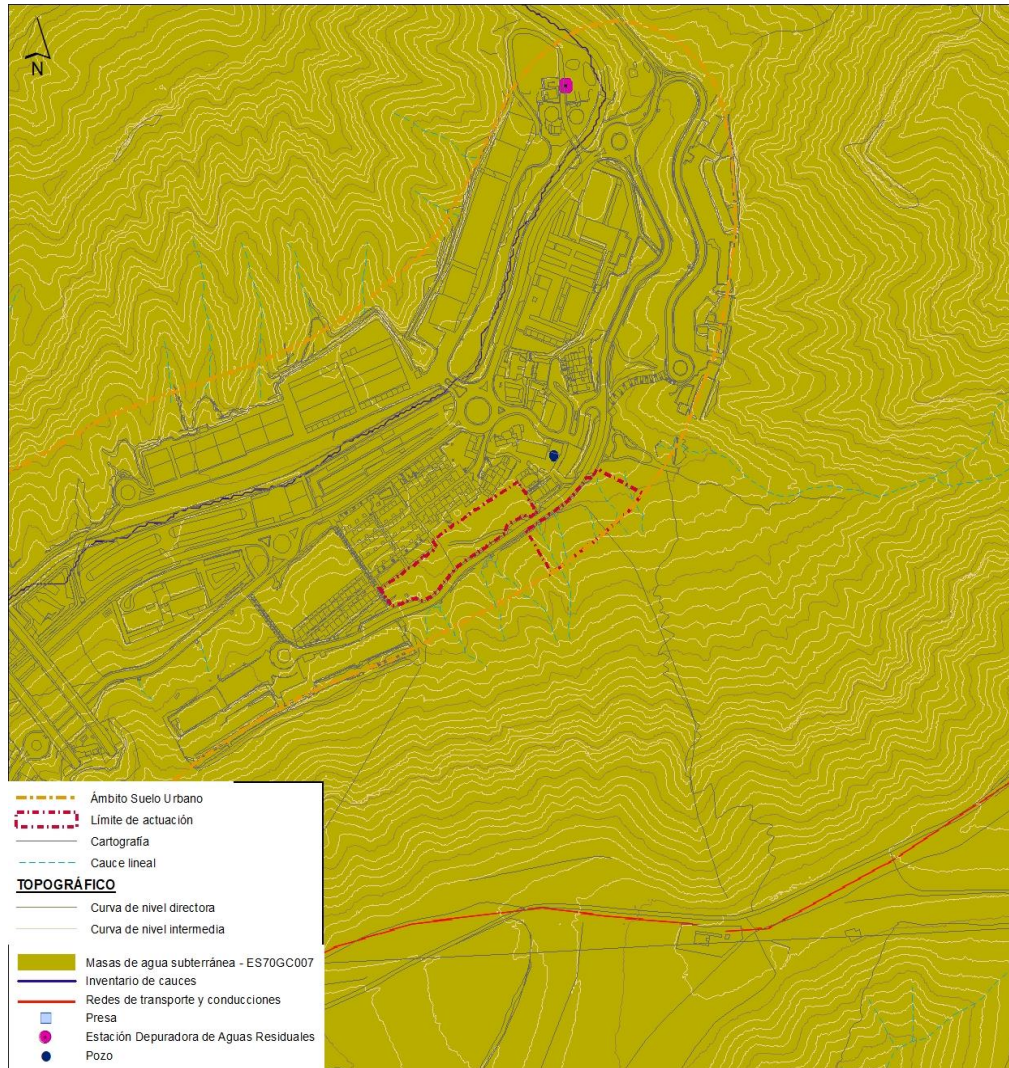
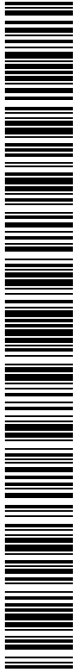


Ilustración 9. Plano con elementos recogidos en el PLAN HIDROLÓGICO INSULAR DE LA DEMARCACIÓN HIDROGRÁFICA DE GRAN CANARIA. Fuente: aportación propia.

En cuanto a posibles afecciones, sobre la Parcela A5, en concreto, discurren ciertos cauces de barrancos, sin embargo, ninguna de las parcelas se ve afectada por la zona de servidumbre de cauce público.



Y006754aa92e04088907e81c4030a27s

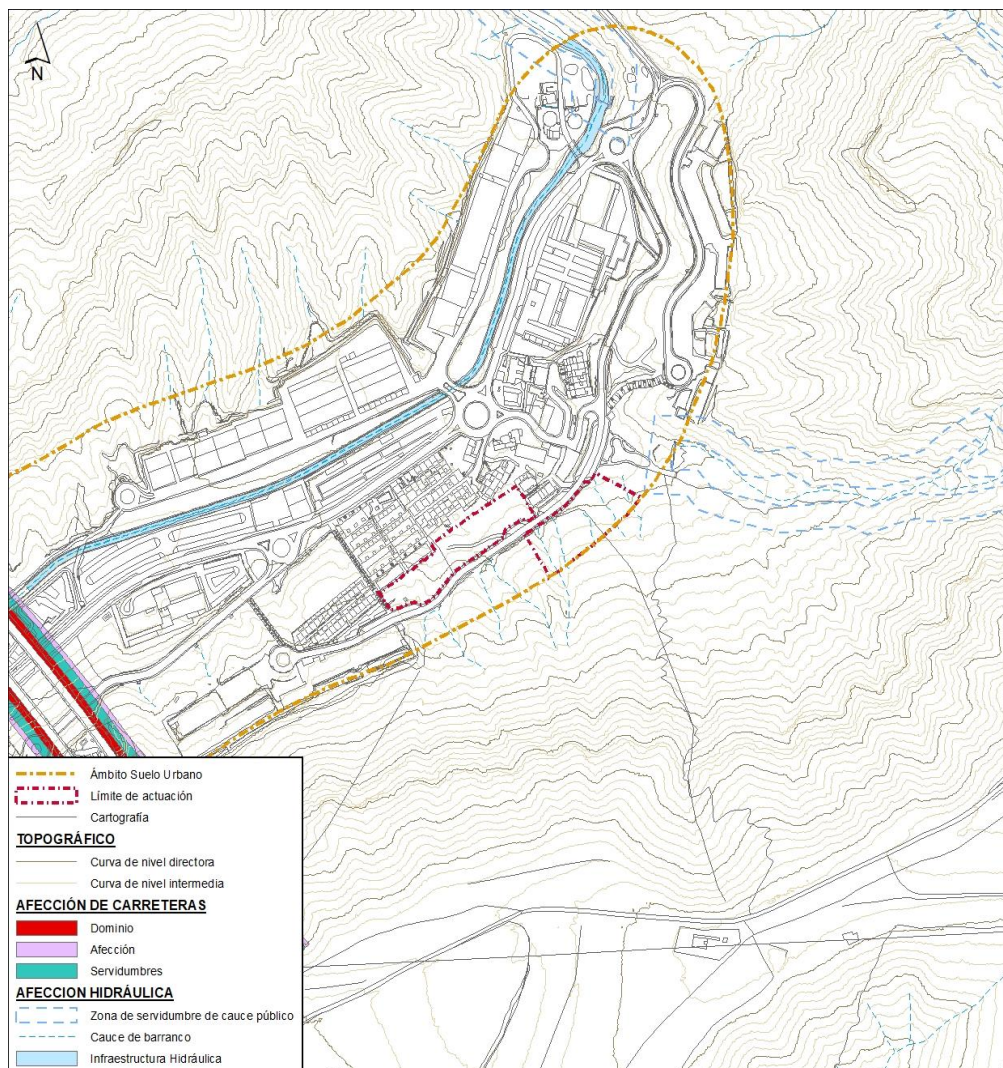


Ilustración 10. Plano de afecciones sectoriales. Fuente: aportación propia.

10.1.4. PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DEL PAISAJE – PTE-05 – (BOC 20/05/2014)

El Plan Territorial Especial del Paisaje de Gran Canaria²⁸, se formula en desarrollo de las determinaciones del PIOGC. Este fue aprobado mediante Orden de 2 de abril de 2014, y publicado en el Boletín Oficial de Canarias de 20 de mayo de 2014. El Plan abarca las acciones de protección, gestión y ordenación de los paisajes de la isla de Gran Canaria, y tiene como objetivo *establecer medidas para la protección del paisaje y una programación de actuaciones priorizadas en función de los objetivos previstos, con objeto de lograr una mejora paisajística de la isla en todos los sentidos*. El Plan establece determinaciones en la totalidad del territorio, con independencia de la clase y categoría de suelo.

²⁸ En adelante PTE-05



Y006754aa92e04088907e81c4030a27s

El PTE-05 establece una clasificación en Unidades Ambientales de Paisaje, siendo la que afecta al ámbito en el que se encuentran las parcelas la UNIDAD AMBIENTAL DE PAISAJE 67. AMADORES.

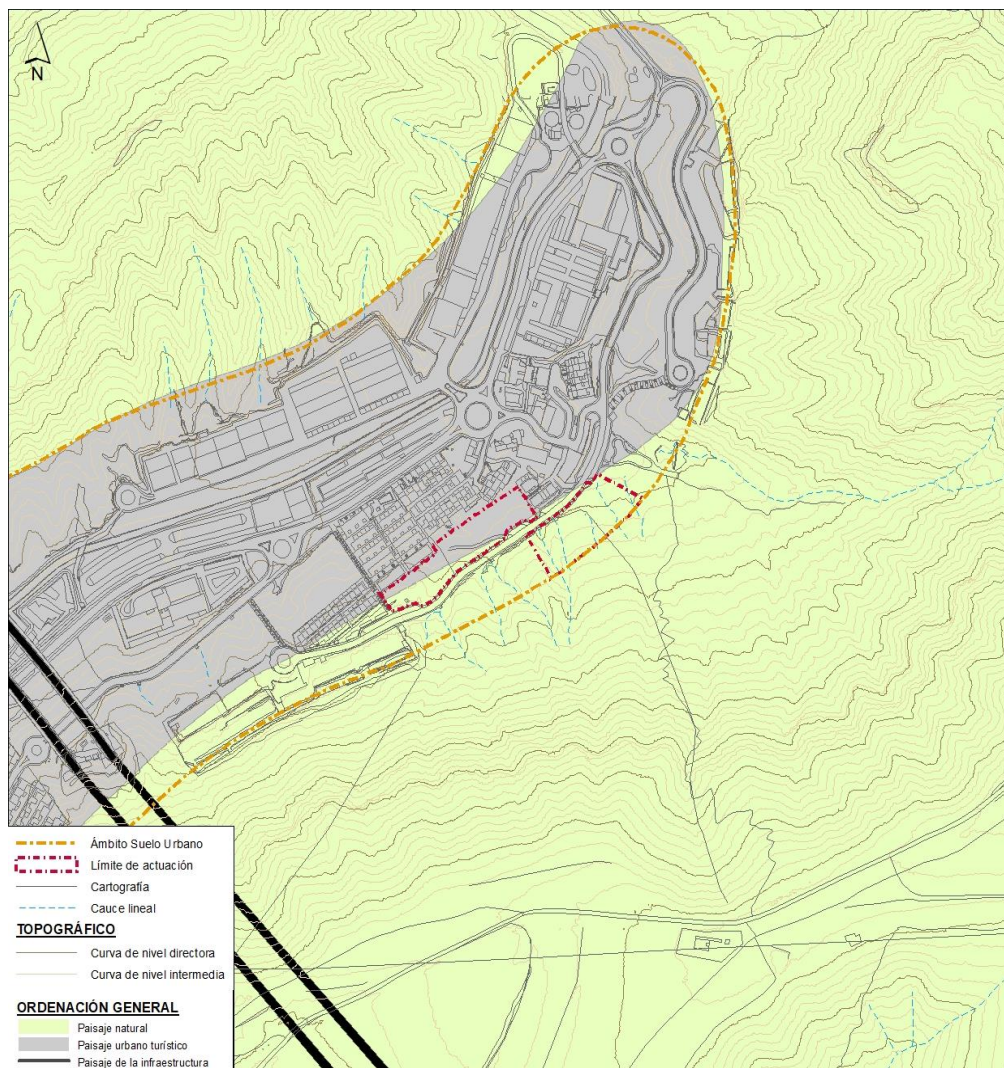


Ilustración 11. Zonificación PTE-05. Fuente: aportación propia.

De la Unidad de Paisaje reseñada, se procede a extraer de su ficha de ordenación general la afección que tiene en el ámbito y cómo se prevé que le afecte. Se recoge también la *Calidad visual del paisaje* y la *Conclusión del diagnóstico*, al igual que la tabla de ordenación en la que se reseñan los tipos de paisaje que afecta a la unidad en cuestión.

UNIDAD AMBIENTAL DE PAISAJE 67. AMADORES

(...)

3.- DIAGNÓSTICO

- **Naturalización/Antropización:** 60% natural – 40% antropizado
- **Relación de lo natural con lo antropizado. Formas de lo natural – formas de lo antropizado. (En función del tipo de UAP):** Continuos y brazos de lo antropizado en lo natural



Y006754aa92e04088907e81c4030a27s

en la parte baja de la Unidad, y continuo natural en la parte alta y media de la Unidad y brazos de lo natural en lo antropizado en la parte baja de la misma.

- **Relación de la naturalización/antropización con la protección:** La unidad está en su parte más natural en la parte alta de la misma, dentro del Espacio Natural Protegido, encontrándose la antropización en la parte baja de la UAP fuera de la protección.
- **Grados de antropización:** La UAP se encuentra fuertemente antropizada en el encuentro con el litoral por edificación de carácter turístico, así como por la infraestructura viaria que atraviesa la Unidad por su parte baja y que funciona como hilo conductor de la industria turística en el sur de la isla de Gran Canaria. Sin embargo el resto superior de la UAP es totalmente natural.
- **Desglose de paisajes:**
 - Natural;
 - Paisaje Natural.
 - Antropizado;
 - Paisaje Antropizado de la Infraestructura Viaria
 - Paisaje Antropizado Urbano
 - Paisaje Litoral
- **Dinámica de transformación, Tendencia al crecimiento:**
 - Paisaje Natural: Se prevé un decremento puntual del Paisaje Natural en la llegada de la nueva infraestructura viaria a la parte baja de la UAP, así como un retroceso de este paisaje por la superposición de Paisaje Antropizado Urbano de carácter turístico en el espacio no protegido de la Unidad, coincidiendo con la parte baja litoral de la misma.
 - Paisaje Antropizado de la Infraestructura Viaria: En incremento: se prevé la llegada de la nueva infraestructura viaria potencial que unirá esta UAP con las UAP del sur de la isla.
 - Paisaje Antropizado Urbano: En incremento. Crecimiento de la masa urbana turística en la parte baja de la UAP.
 - Paisaje Litoral: En decremento del Paisaje Litoral Natural y en incremento el Paisaje Litoral Antropizado, fundamentalmente por Paisaje Antropizado Urbano turístico.
- **Potencialidad para la transformación. Limitaciones de Uso:**
 - Posibilidades de superposición con otros paisajes:
 - Paisaje Natural: superposición nula
 - Paisaje Antropizado de la Infraestructura Viaria: superposición sobre el Paisaje Natural
 - Paisaje Antropizado Urbano: superposición sobre el Paisaje Natural y Paisaje Litoral
 - Paisaje Litoral: superposición del Paisaje Litoral Antropizado sobre el Paisaje Litoral Natural
 - Posibilidades de regeneración y estabilización (crecimiento sobre sí mismo):
 - Paisaje Natural: tiene altas posibilidades de regenerarse y estabilizarse, la tendencia actual es la estabilidad del medio natural en la parte alta de la UAP, sin embargo existe una tendencia desahogada y peligrosa de crecimiento turístico en la parte baja de la Unidad.
 - Paisaje Antropizado de la Infraestructura Viaria: tiene posibilidades de regenerarse evitando la aparición de nuevos trazados y aprovechando los existentes para mejorarlos, pero no se fomenta lo suficiente.
 - Paisaje Antropizado Urbano: tiene altas posibilidades de regenerarse y estabilizarse pero debería fomentarse en la medida de lo posible el reciclaje de edificaciones ya obsoletas, evitando así la aparición exhaustiva de edificación de nueva construcción.
 - Paisaje Litoral: está en retroceso peligroso el Paisaje Litoral Natural, debería fomentarse su regeneración y estabilización.
 - Posibilidades de protección: el Paisaje Natural de la UAP se encuentra en su parte media y superior dentro de las categorías de protección. Debería fomentarse, en la medida de lo posible, la protección del litoral en su parte natural puesto que tiene una tendencia peligrosa de transformación.
- **Escenografía diferenciada:**
 - Situación: Sur. Por su situación tiene una escenografía seca en la parte baja de la UAP, con vegetación de tabaibales, y rico en vegetación de tabaibales y matorral asociado, cardonal, jarales y matorral de retama amarilla y escabón en su parte alta. Soleamiento intenso en gran parte del día.
 - Cotas climáticas (anillos): Costa baja, costa alta, medianía baja, medianía alta. La escenografía de la Unidad varía considerablemente en función de los anillos de cota, siendo muy distinto el paisaje



Y006754aa92e04088907e81c4030a27s

que nos encontramos en la parte baja de la UAP (muy antropizada), de la parte media y alta (antropización escasa o nula).

Grados de accesibilidad:

Paisaje Natural: accesible en un 20%

Paisaje Antropizado de la Infraestructura Viaria: accesible en un 100%

Paisaje Antropizado Urbano: accesible en un 100%

Paisaje Litoral: accesible en un 80%

Paisaje Antropizado Rural: accesible en un 100%

Espacialidad: Repercusión sobre la UAP 50 Mogán, UAP 64 Taurito, UAP 66 El Cura, UAP 60 Tauro, UAP 71 Puerto Rico y UAP 53 Arguineguín por sus relaciones de tránsito y por la comprensión de la Unidad como nexo de unión entre las Unidades del Sur de la isla. Se trata de una UAP de paso.

- **Problemática Ambiental. Impactos:** La problemática ambiental está producida principalmente por el cierre de la UAP al mar mediante edificaciones de carácter turístico, por la superposición de la masa urbana creciente sobre el Paisaje Litoral y Natural y por la imposición de la infraestructura viaria que irrumpe en la Unidad a gran escala y sin tener en consideración la morfología de la mismas. Los impactos principales están localizados fundamentalmente en la parte baja de la UAP y están constituidos principalmente por áreas deterioradas ligadas a lo natural, edificaciones en abandono, extracciones de tierras y vertidos.
- **Calidad visual del paisaje:** Media, aunque cabe mencionar que la parte alta de la Unidad está en muy buen estado, sin embargo la parte baja tiene una calidad visual del paisaje bastante baja.
- **Conclusión del diagnóstico:** Se trata de una UAP que enlaza el litoral con las medianías en el Sur de la isla. El Paisaje Natural de la UAP se ha visto afectada por el cierre de los barrancos al mar debido a la industria turística que se impone en la parte sur de la isla. Asimismo se prevé un cambio en la forma de transitar en la UAP debido a la llegada de la nueva gran infraestructura viaria prevista. La dinámica de transformación se fundamenta en la llegada de esta nueva infraestructura viaria importante y potencial, y en los suelos urbanizables de carácter turístico en la parte baja de la Unidad, siendo ahí donde se localiza fundamentalmente la problemática ambiental existente.

4.- ORDENACIÓN:

- **Adelanto de propuesta de ordenación general:**

U.A.P.	PAISAJE NATURAL	PAISAJE ANTROPIZADO DE LA INFRAESTRUCTURA VIARIA	PAISAJE ANTROPIZADO URBANO	PAISAJE LITORAL NATURAL Y ANTROPIZADO	PAISAJE ANTROPIZADO RURAL	PAISAJE ANTROPIZADO OTROS	Nº FICHAS
U.A.P.67. AMADORES	P.N. 01. AMADORES	P.A.I.V. 01. AMADORES	P.A.U. 01. AMADORES	P.L. 01. PUERTO RICO P.L. 02. AMADORES			5

A su vez, también se recoge del Anexo de la Normativa, la tabla en la que se establecen las *Determinaciones Generales de Ordenación para la protección, rehabilitación, conservación y gestión de la unidad*, remarcándose en ella los artículos de la Normativa que le son de aplicación al ámbito que incluye las parcelas.



Y006754aa92e0408b907e81c4030a27s

U.A.P.67. AMADORES		
P.A.U. 01. AMADORES		
DETERMINACIONES GENERALES DE ORDENACIÓN PARA LA PROTECCIÓN, REHABILITACIÓN, CONSERVACIÓN Y GESTIÓN		APLICACIONES
Art 42	Consideraciones relativas a las edificaciones.	X
Art 43	Consideraciones acerca de los suelos urbanizables y nuevos crecimientos.	X
Art 44	Consideraciones sobre la descentralización de equipamientos de interés general.	
Art 45	Consideraciones sobre laboratorios tipológicos. Nuevos modos de ocupar el territorio.	
Art 46	Modos de habitar la periferia de los principales núcleos de población.	
Art 47	Modos de habitar la periferia de los principales núcleos de población.	
Art 48	Desarrollo equilibrado de las villas.	
Art 49	Consideraciones para una transición correcta entre el Paisaje Antropizado Urbano y el Paisaje Antropizado Rural.	X
Art 50	Consideraciones acerca de los límites.	Al. Límite con el Paisaje Natural.
		Bi. Límite con otros Paisajes Antropizados Urbanos.
		Cj. Límite con el Paisaje Litoral.
		D). Límite con el Paisaje Antropizado Rural.
Art 51	Consideraciones sobre la edificación autoconstruida.	
Art 52	Potenciación de los valores de lo urbano. Nuevos modos de ocupar el territorio.	
Art 53	Consideraciones acerca de la superficie y el volumen del conjunto edificado.	X
Art 54	Consideraciones sobre el paisaje nocturno.	X
Art 55	Consideraciones sobre la percepción del conjunto edificado.	Al. Visión frontal del núcleo edificado.
		Bi. Visión del núcleo edificado desde cotas superiores.
		Cj. Visión del núcleo edificado desde cotas inferiores.
Art 56	Restauración de edificaciones insalubres y erradicación del chabolismo.	
Art 57	Consideraciones sobre la relación entre la infraestructura viaria y los núcleos urbanos consolidados.	X
Art 58	Tratamiento de entradas y salidas a los núcleos urbanos residenciales, así como sus travesías.	X
Art 59	Planteamiento de nuevos corredores de espacio libre.	X
Art 60	Integración y reconocimiento del Patrimonio.	
Art 61	Consideraciones sobre las infraestructuras energéticas y de tratamiento de aguas residuales. Consideraciones acerca de las energías renovables.	X
Art 62	Tratamiento sobre los límites municipales.	
Art 63	Consideraciones de los elementos urbanos como hitos: vegetales, edificios, esculturas, etc.	X
Art 64	Consideraciones sobre áreas restringidas.	
Art 65	Consideraciones acerca de la publicidad.	X
Art 66	Consideraciones acerca de los contenedores.	X
Art 67	Consideraciones acerca de los códigos cromáticos.	X
Art 68	Consideraciones sobre las grandes áreas comerciales e industriales.	
Art 69	Consideraciones sobre la ordenación turística.	X
Art 70	Atenciones sobre los aeropuertos.	

Se considera necesario, para la intervención en el medio urbano que se propone desde el presente PAMU, recoger tanto el *Artículo 43. Consideraciones acerca de los suelos urbanizables y nuevos crecimientos (R)*, como el *Artículo 112. Acciones sobre lo urbano (R)*, y por último el *Artículo 114. Acciones sobre la estructura acumulativa de impactos (R)*, el cual propone actuaciones específicas para la zona de Motor Grande, y dicen lo siguiente:

Artículo 43. Consideraciones acerca de los suelos urbanizables y nuevos crecimientos. (R)

- 1.- Los planes generales podrán incorporar valoraciones específicas de paisaje y ambientales para los suelos urbanos y urbanizables que permitan establecer la localización, dimensión y diseño idóneos de las intervenciones urbanísticas desde consideraciones paisajísticas.
- 2.- La selección, por parte del planeamiento urbanístico, de los modelos tipológicos de crecimiento se recomienda que se realice atendiendo a la reducción del consumo de suelo y a su adaptación a las características del medio en el que se inserten las actuaciones. Se prestará especial atención al diseño y la escala de la intervención, evitando preferiblemente implantaciones de dimensión excesiva o con morfologías que supongan rupturas o fuertes impactos paisajísticos, evitando el adosamiento de la edificación y la formación de hileras edificatorias.
- 3.- En los suelos urbanizables limítrofes entre suelo urbano y suelo rural o natural, el planeamiento urbanístico procurará garantizar una transición suave y serena de lo urbano hacia el medio natural, reduciendo la escala de la edificación, concentrándola para destinar más cantidad de suelo a espacio libre y dotando a la edificación de espacios agrícolas de escala doméstica, ya sean de uso público comunitario o privado, que actúen como vacíos cualificados del conjunto urbanizable.

Artículo 112. Acciones sobre lo urbano. (R)

1. Objetivos y criterios.

Las Administraciones actuarán en los ámbitos territoriales de las Actuaciones Estructurantes denominadas "Acciones sobre lo urbano" con los siguientes criterios:

- Promover alternativas tipológicas a las edificaciones adosadas, que ofrezcan una mejor integración en el medio físico insular mediante nuevos modos de ocupar el territorio.
- Impulsar actuaciones de paisaje que potencien los valores históricos urbanos, reconociendo y tratando de integrar el patrimonio existente.
- Adecuar y ofrecer un tratamiento paisajístico integral a las nuevas áreas de oportunidad y sus entornos anexos, que puedan surgir de la reconversión de áreas obsoletas como pueden ser algunas áreas industriales inmersas en el tejido urbano.



Y006754aa92e04080907e81c4030a27s

- Promover la mejora y el acondicionamiento paisajístico de la infraestructura viaria a su paso por los núcleos urbanos consolidados, de tal forma que se fomenten, en la medida de lo posible y siempre en relación con los estudios de movilidad que se realicen por parte de los municipios, las conexiones peatonales, promoviendo así una mayor permeabilidad transversal y evitando que el viario se constituya como una frontera infranqueable.
- Atender al contacto de las grandes áreas urbanas con su entorno y al tratamiento paisajístico de sus límites, tanto con el medio costero como con zonas agrícolas y naturales.
- Enlazar los espacios libres a modo de red, conformando corredores de espacios libres integrados en el área urbana.

Artículo 114. Acciones sobre la estructura acumulativa de impactos. (R)

1. Objetivos y criterios.

Las Administraciones intentarán atender a la amplia diversidad de circunstancias que producen la acumulación de impactos, procurando resolver la problemática paisajística que generan las infraestructuras viarias, los vertidos, las extracciones de tierra y las edificaciones con una incidencia negativa en el paisaje, siempre atendiendo a lo establecido en el PTE 12.

2. Actuaciones propuestas:

D.1.12. LOMO DEL BURRO.

En el caso en que se lleve a cabo esta Actuación, el Ayuntamiento de Mogán, junto al Gobierno Autónomo de Canarias y el Cabildo de Gran Canaria, colaborarán en la mejora paisajística del ámbito de la misma.

El PGO de Mogán incluirá, en la medida de lo posible, determinaciones dirigidas a:

1. Favorecer la generación de una franja de vegetación en el perímetro edificado de Motor Grande, El Chaparral y La Candelaria y en el perímetro del núcleo urbano situado en la cima de la Loma de Puerto Rico, con el fin de minimizar el impacto paisajístico de las edificaciones turísticas en las laderas de los barrancos.
2. Promover una operación de acondicionamiento y limpieza de vertidos en los cauces y laderas de los barrancos existentes. Se propiciará el acondicionamiento del camino existente en el cauce del barranco del núcleo poblacional de Motor Grande para uso peatonal y ciclista hasta donde la orografía del territorio lo permita.
3. Favorecer la posible ubicación de un pequeño mirador sin edificación asociada en las inmediaciones de la Avenida Roque del Este que ofrezca visuales hacia el paisaje de barrancos.

Además de las operaciones descritas anteriormente, serán de aplicación las determinaciones generales de ordenación que se apliquen en las siguientes fichas del Anexo de la Normativa:

U.A.P. 67. AMADORES - P.N. 01. AMADORES

U.A.P. 67. AMADORES - P.A.I.V. 01. AMADORES

U.A.P. 67. AMADORES - P.A.U. 01. AMADORES

10.1.5. PLAN TERRITORIAL ESPECIAL AGROPECUARIO – PTE-09 – (BOC 08/03/2017)

El Plan Territorial Especial Agropecuario²⁹ fue aprobado mediante Orden de 30 de enero de 2017, y publicado en el BOCA 08/03/2017. Se trata del instrumento que desarrolla las determinaciones del PIOGC en materia de ordenación del suelo para la implantación de las actividades y de los usos característicos agrícolas, ganaderos y forestales de la isla. De conformidad con el artículo 247 del PIOGC, el PTE-09 tiene por objetivo desarrollar la ordenación territorial de los usos agrícolas, ganadero y forestal productivo, y deberá tener en cuenta lo siguiente:

- A. Establecer determinaciones para lograr un equilibrio en la competencia por el uso del suelo con valor y potencialidad agraria con otros usos no agrarios.

²⁹ En adelante PTE-09



Y006754aa92e04088907e81c4030a27s

Memoria

Programa de Actuación en el Medio Urbano, Motor Grande.



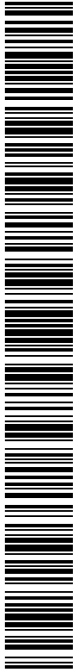
B. Desarrollar las determinaciones expresamente establecidas en la zonificación de recursos naturales del presente Plan, y de manera especial las relativas a la identificación de ámbitos agrarios en las Zonas A.3, B.a.1, B.a.2, B.a.3 y B.b.5.

C. Promover una gestión de los residuos agrícolas y ganaderos que garantice la viabilidad de las explotaciones, el cumplimiento de la normativa sectorial de aplicación y la mínima afección al entorno.

Por otro lado, el PTE-09 tiene entre sus principales finalidades la búsqueda de un equilibrio satisfactorio entre la preservación de los valores y recursos naturales y paisajísticos y la utilización humana de dichos recursos, pues el objeto es lograr un desarrollo sostenible de las actividades agrarias y del medio rural isleño y favoreces la mejora de la calidad de vida de los agricultores y ganaderos de la Isla.

En general, Gran Canaria es una isla compleja debido a la gran diversidad ambiental, paisajística y cultural de los ámbitos actuales y potenciales para el desarrollo de la actividad, lo que conlleva la necesidad de adecuación de la implantación de los diferentes usos agrarios y forestales a dichos valores.

En concreto, el PTE-09 afecta a la parcela A5 completamente y a la A4 en uno de sus extremos, encontrándose ambas en un *Ámbito de Escasa Actividad Agraria*, regulada en el Artículo 24. *Ámbitos de Escasa Actividad Agraria*, de la Normativa del Plan, y que dice lo siguiente:



Y006754aa92e04088907e81c4030a27s

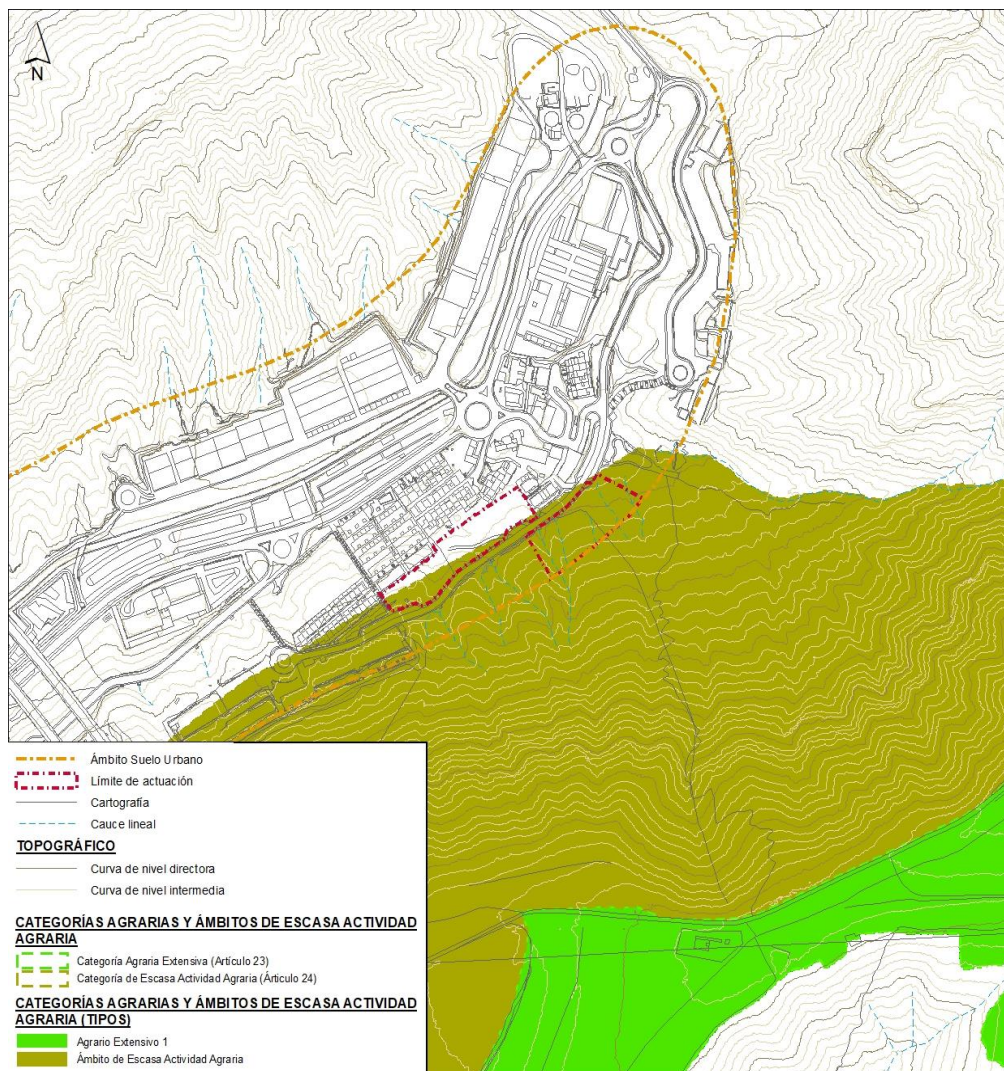


Ilustración 12. Zonificación PTE-09. Fuente: aportación propia.

Artículo 24. Ámbitos de Escasa Actividad Agraria.

1. En estos ámbitos, que conforman la mayoría de las Zonas Ba1, buena parte de las Zonas Ba2 y determinados sectores de las Zonas Bb4, en los que no se han identificado usos ni potencialidades agrarias destacables, no se consideran compatibles las nuevas actividades agrarias, salvo que se trate de parcelas agrícolas existentes y con las salvedades establecidas en el presente documento normativo y en los Cuadros de regulación de usos de los Anexos del presente documento normativo.
2. Sólo serán compatibles en este tipo de ámbitos las actuaciones previstas en el Cuadro de Regulación de Usos de este Plan con el nivel de alcance e intensidad correspondiente. Se permiten las actuaciones de integración paisajística y mejora ambiental de explotaciones, los aprovechamientos tradicionales de especies forestales y agroforestales, las instalaciones básicas relacionadas con la actividad de pastoreo (redileo, abrevaderos, etc.), la actividad ganadera y la ubicación de colmenas para la apicultura. Podrán plantarse parcelas claramente delimitadas e identificadas actualmente abandonadas. Igualmente se permitirán cerramientos para proteger las explotaciones agrarias, respetando una tipología que garantice su integración paisajística.



Y006754aa92e04088907e81c4030a27s

3. En dichas zonas serán compatibles las actuaciones para la mejora y acondicionamiento de construcciones agrarias básicas, como las conducciones de agua y los depósitos de riego, entre otras, relacionadas en los Cuadros de regulación de usos de los Anexos de la presente Normativa.

Se recoge a continuación el Cuadro Integrado de Regulación Específica de Usos de la Parcela A5, relativo a la Zona Ba2 Ámbito de escasa actividad agraria, Uso PRIMARIO: Ganadero.

CUADRO INTEGRADO DE REGULACIÓN ESPECÍFICA DE USOS
INTEGRA LAS DETERMINACIONES DEL PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN (PIO-IO)
Y LAS DEL PLAN TERRITORIAL ESPECIAL AGROPECUARIO, ESTABLECIDAS EN DESARROLLO DE AQUEL

Zona: Ba2 Ámbito de escasa actividad agraria
Uso PRIMARIO: Ganadero

ACTOS DE EJECUCIÓN		UNIDAD MINIMA APTA PARA LA EDIF. n2	EDIFICAB. MAX. n2/m2 SUP. MAX. CONST. n2	ALCANCE					INTENSIDAD			O REMISIÓN A OBSERVACIONES	CONDICIONANTES					P REMISIÓN A PLANEAMIENTO
				1	2	3	4	5	1	2	3		RANG O	TITUL PUBL.	INTERES OPAL	DESIGNA- CIÓN	TABLE	
MANEJO DE TIERRAS	VEGETACIÓN Y FLORA	DESBRUCE							O		O	Asociadas a explotaciones existentes.						
		EXCAVACIÓN							O		OP							
		DESMONTE							O		OP	Asociadas a explotaciones existentes.						Planeamiento de ENP cuando esté en ENP
		RELLENO Y TERRAPLEN							O		OP							
INSTALACIONES		EXPLANACIÓN							O		O							
		CORRECCIÓN DE LADERAS					O											
		MUROS DE CONTENCIÓN							O									
		VALLADO O CERCADO							O									
		CERRAMIENTOS DE PARCELA							O									
		CERRAMIENTO MIXTO							O									
		CERRAMIENTO CIEGO							O		OP							Planeamiento de ENP cuando esté en ENP
		PORTALÓN					O											
		COBERTIZO							O									
		PATIO DE EJERCICIO (CORRAL O REDIL)							O									
		CONDUCCIONES DE AGUA Y OTRAS ACCESORIAS							O			Asociado a explotaciones existentes						
		ALJIBE							O									
		DEPÓSITO, ESTANQUE O SIMILARES							O									
		FOSA SÉPTICA Y CONDUCCIÓN DE SANEAMIENTO							O									
		ÁREAS E INSTALACIONES DE TRATAMIENTO DE RESIDUOS GANADEROS							O									
		ÁREAS DE TRANSFERENCIA DE RESIDUOS							O									

10.2. ÁMBITO URBANÍSTICO

Como se ha recogido en el apartado 6. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS, el planeamiento vigente que afecta a las parcelas objeto de ordenación resulta únicamente en las NNSS y su planeamiento de desarrollo y el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa Mogán, los cuales se recogen a continuación.

10.2.1. NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE MOGÁN (GRAN CANARIA) (BOC 06/03/1988)

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Término Municipal de Mogán se aprobaron definitivamente por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias el 17 de noviembre de 1987, publicándose dicho acuerdo en el BOC núm. 3, de 6 de enero de 1988, y posteriormente el texto de su articulado en el BOP de Las Palmas núm. 162, de 19 de diciembre de 2008.

Cabe mencionar que la franja temporal desde la publicación del acuerdo en 1988 hasta la publicación de su Normativa, y con ello, entrada en vigor, propició la nulidad de todo el planeamiento aprobado dentro de dicha franja temporal, véase el Plan Parcial Valle de Puerto Rico, Pol 30 y 30', y sus sucesivas modificaciones, siendo el único planeamiento vigente las NNSS y el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa Mogán, el cual se recogerá a continuación.



Y006754aa92e04088907e81c4030a27s

En cuanto al ámbito territorial que comprende las dos parcelas de ordenación del presente PAMU, estas se encuentran en un suelo clasificado como **Suelo Apto para Urbanizar**, de **uso turístico**, cuya denominación es la de **Polígono 30.- Cortadores**, con una **superficie de 512.000m²**.

El suelo apto para urbanizar viene definido en el articulado de las NNSS como el *suelo reservado en función del crecimiento previsible de la población, siguiendo un criterio de amplitud en torno a los núcleos de población*. El Polígono en el que se encuentran las dos parcelas de ordenación se ha englobado en el suelo urbanizable cuya función es la ampliación de los actuales núcleos. A continuación, se recogen las determinaciones a las que obligan las NNSS.

Cabe mencionar que el Polígono 30.- Cortadores, se encuentra subdividido, comprendiendo otro polígono dentro, en el cual se sitúan las parcelas objeto del presente PAMU, siendo este el **Polígono 30'.- Motor Grande**, y cuyo **uso es el residencial**.

Polígono 30.- Fig. 7.24 (Cortadores)

S = 51,20 has.

U = Turístico.

U.P. = Comercial y administrativo.

D. max. = 25 viv/ha.

Nº de viv. = 1.280

Nº habitantes = 5.120

Edificabilidad = 0,25 m²/m²

Nº de aparc. = 1.024

Organización = 14 uds de 73 viv.

Uso hotelero mínimo = 15%

Parcela mínima = 500 m².

Polígono 30'.- Fig. 7.24 (Motor Grande)

S = 10,75 has.

U = Residencial.

U.P. = Comercial, administrativo y peq. industria.

D. max. = 60 viv/ha.

Nº de aparc. = 320 plazas.

Organización = 10 de 65 viv.

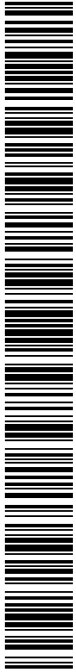
Parcela mínima = 120 m².

Altura = 2 plantas y ático.

Edificabilidad = 0,5 m²/m².

**En los polígonos 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 21, 32 y 33 se permitirá un uso complementario no vividero del 20% sobre la edificabilidad total, como edificaciones cerradas tal como:*

Oficinas, Comercial, Espectáculos, Social, Sanitario, Artesanal, etc.



Y006754aa92e04088907e81c4030a27s

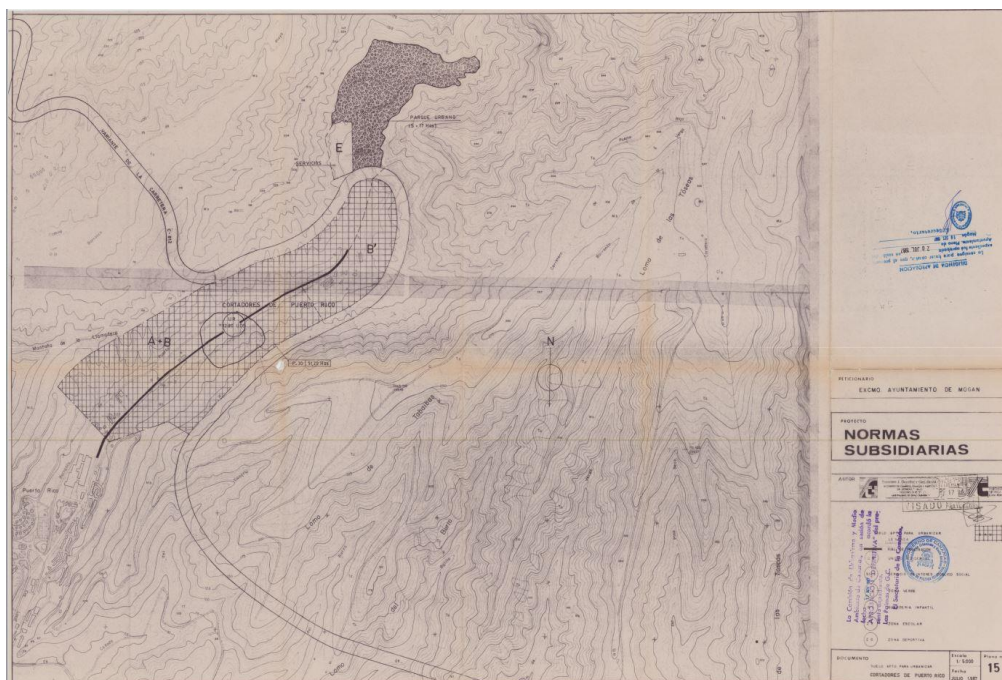


Ilustración 13. Plano del Suelo Apto para Urbanizar P30.- Cortadores de Puerto Rico. Fuente: NNSS Mogán

El *Capítulo 4: Normas en el suelo apto para urbanizar* regula las actuaciones que se desarrollan en dicho suelo, incluido el que se encuentra dentro de los planes parciales aprobados con anterioridad al 2 de mayo de 1975, y aquellos aprobados posteriormente que hayan incumplido el Plan de Etapas.

El suelo apto para urbanizar está constituido por polígonos completos de distinto uso; residencial, industrial, mixto y turístico. Los tipos de actuaciones que pueden realizarse serán mediante la aprobación de Planes Parciales o Proyectos de Urbanización.

En el caso que nos comprende, el polígono tiene asignado un uso turístico y ha sido desarrollado por un Plan Parcial, previamente recogido en los antecedentes urbanísticos del suelo. Se establece desde las NNSS que los Planes Parciales que desarrollan suelo apto para urbanizar tendrán en cuenta las condiciones de uso y aprovechamiento que se indican en los planos y que se resumen a continuación:

**En el caso de que alguna de las zonas con planeamiento urbanístico de uso turístico, no cumpla con lo dispuesto en el artículo 5.8. de este documento, se equiparan a suelo apto para urbanizar de uso turístico, con las siguientes condiciones:*

USO: Turístico.

USOS PERMITIDOS: Comercial y Administrativo.

DENSIDAD: 100 hab./ha.

EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,25 m²/m².

En cuanto al resto de las determinaciones, se recogen en el presente documento las de interés relativas a las zonas verdes:



ZONAS VERDES

4.42.- (...) las zonas libres de uso público deberán clasificarse en base a su ubicación, características, usos, fines, etc., y especificar el tratamiento y pautas para la creación de las mismas específicamente.

4.43.- Los espacios libres resultantes, tanto públicos como privados, y que no comprenda zonas pavimentadas, paseos calles, plazas, sendas, aceras, aparcamientos, etc., o zonas deportivas, se tratarán con carácter de parques y jardines, con zonas de plantaciones de arbolado y zonas libres de descanso, esparcimiento y juegos de niños.

Las plantaciones de arbolado en alineaciones de calles, paseos y plazas se efectuarán con el espacio necesario que permita su suficiente desarrollo.

En todo caso, habrá de evitarse que las plantaciones disminuyan la eficacia del alumbrado público.

4.46.- Los taludes existentes no sobrepasarán las pendientes del 30% y se tratarán con jardinería, escogiendo las especies y elementos que se consideren más convenientes en cada caso. En caso de mayores pendientes será necesario la construcción de terrazas de forma tal que no se sobrepase dicho 30%.

4.48.- Las zonas verdes naturales serán de obligada conservación, no permitiéndose en las mismas, más actuaciones que la plantación de especies vegetales autóctonas tales como cardones, tabaibas, veroles, palmeras canarias, etc.

Por último, como determinaciones definitivas que aplicar en el ámbito de ordenación se recogen las del Cuadro, Anexo a Convenios de Determinaciones de los Sectores adjunto a la Normativa, en el que se fijan definitivamente las determinaciones en cuanto a la edificabilidad residencial y complementaria, superficies y densidad de población, todo ello por existir errores materiales en algunos sectores y por estar destinadas las parcelas objeto del presente PAMU al uso residencial.

• P30.- CORTADORES:

Edificabilidad (m ² /m ²)	Nº de camas	Sup. Máxima Edificable (m ²)	
		Residencial	Complemen.
0,30	5.120	128.000	25.600

Cabe mencionar que todo lo que no esté regulado por las NNSS sobre el ámbito de ordenación, lo estará por el ANEXO MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL VALLE DE PUERTO RICO, POL-30 Y 30', recogido en el apartado 7. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS, subapartado 7.2.2., siendo este un instrumento de desarrollo complementario al instrumento de ordenación municipal.

10.2.1.1. ORDENANZAS MUNICIPALES PROVISIONALES ZONAS LIBRES NN.SS.

Desde el servicio de urbanismo del Ayto. de Mogán, surge la necesidad de llevar a cabo la modificación de los instrumentos de planeamiento necesarios para la consecución de un régimen urbanístico más flexible al existente, de usos tolerados para dotaciones y/o equipamientos públicos en el dominio público municipal correspondiente a las << Zonas Libres >>.

Debido a ello, se considera necesario propiciar una mejor adecuación de los espacios de dominio público municipal destinados a <<Zonas Libres>>, estableciendo un régimen urbanístico tal que, sin incrementar las superficies edificables reconocidas por el planeamiento vigente, permita su compatibilidad con el



Y006754aa92e04088907e81c4030a27s

correspondiente a otras dotaciones y/o equipamientos públicos, en especial con aquellos que pudieran situarse en niveles con la consideración de sótano y/o semisótano.

Juntamente con lo anterior, otro objeto de la nueva ordenación que se propone es atender a la normativa vigente en materia de accesibilidad universal. En particular en aquello que se establece en el artículo 24.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

Artículo 24. Reglas específicas en las actuaciones sobre el medio urbano

(...)

4. Será posible ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos que **garanticen la accesibilidad universal**, así como las superficies comunes de uso privativo, tales como vestíbulos, descansillos, sobrecubiertas, voladizos y soportales, tanto si se ubican en el suelo, como en el subsuelo o en el vuelo, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución y siempre que quede asegurada la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones y demás elementos del dominio público.

Los instrumentos de ordenación urbanística garantizarán la aplicación de la regla básica establecida en el párrafo anterior, bien permitiendo que aquellas superficies no computen a efectos del volumen edificable, ni de distancias mínimas a linderos, otras edificaciones o a la vía pública o alineaciones, bien aplicando cualquier otra técnica que, de conformidad con la legislación aplicable, consiga la misma finalidad.

Asimismo, el acuerdo firme en vía administrativa a que se refiere el apartado 2, además de los efectos previstos en el artículo 42.3, legitima la ocupación de las superficies de espacios libres o de dominio público que sean de titularidad municipal, siendo la aprobación definitiva causa suficiente para que se establezca una cesión de uso del vuelo por el tiempo en que se mantenga la edificación o, en su caso, su recalificación y desafectación, con enajenación posterior a la comunidad o agrupación de comunidades de propietarios correspondiente. Cuando fuere preciso ocupar bienes de dominio público pertenecientes a otras Administraciones, los Ayuntamientos podrán solicitar a su titular la cesión de uso o desafectación de los mismos, la cual procederá, en su caso, de conformidad con lo previsto en la legislación reguladora del bien correspondiente.

Asimismo, se propicia la modificación del régimen de <<Zonas Libres>> y con ello, que se declare la extraordinaria y urgente necesidad pública o interés social del trámite de las Ordenanzas Municipales Provisionales. Las mismas recogen la siguiente propuesta de ordenación:

El presente régimen urbanístico será de aplicación exclusiva para aquellos espacios urbanizados que, disponiendo de la consideración de << ZONAS LIBRES >>, deben ser destinados al uso y disfrute público.

- Condiciones de Uso:

- *Uso principal:*
 - Parques.
 - Plazas públicas.
 - **Zonas verdes y/o ajardinadas.**
 - Esparcimiento.
 - Áreas de juegos infantiles.

El uso principal incluirá todas aquellas infraestructuras y/o elementos que se requieran para la configuración de dicho uso (jardines, plantación de arbolado, paseos, sendas, aceras, servicios sanitarios – urinarios –, instalaciones de infraestructuras urbanas, mobiliario urbano, etc.)

- *Usos permitidos (tolerancia total):*



Y006754aa92e04088907e81c4030a27s



Y006754aa92e04088907e81c4030a27s

- Dotaciones públicas de carácter << Social >>, cuya finalidad sea la de atender a actividades de vida social o de relación entre individuos.
- Dotaciones públicas de carácter << Cultural – Recreativo >>, como locales de exposición museos, bibliotecas, salas de conferencias, etc.
- Dotaciones públicas de carácter << Deportivo >>, para la práctica de dicha actividad.
- Dotaciones públicas de carácter << Sanitario >>, que comprendan, tanto la prestación de asistencia sanitaria médica y servicios sanitarios, sin hospitalización, como establecimientos funerarios – tanatorios o velatorios –.
- Rodonales, entendiéndose por tal aquellos peatonales con posibilidad de tránsito ocasional de vehículos rodados para la prestación de los servicios públicos asociados a las << Zonas Libres >>.
- Instalación de equipos complementarios infraestructuras de servicios urbanos de naturaleza hidráulica (suministro de agua potable y saneamiento), energía eléctrica y de telecomunicaciones.
- Instalaciones desmontables ocasionales para eventos de carácter público, tales como carpas, atracciones recreativas, etc.
- De forma excepcional, se permitirá la ocupación de los espacios libres con la instalación de ascensores, rampas o plataformas elevadoras que se dispongan en edificios existentes en colindancia con << Zonas Libres >>, para mejora, tanto de sus condiciones de accesibilidad, como de los elementos derivados de las obras acometidas para reducir, al menos en un 30 por ciento, la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio, todo ello en las condiciones expresadas en los apartados 4º y 5º del artículo 24 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 >>, en adelante << TRLSRU'15 >>, o norma que las pueda modificar.
- Serán permitidos en niveles con la consideración de sótano y semisótano, además de todos los anteriores, el aparcamiento de vehículos.

- Usos prohibidos: los incompatibles con el principal.

- Condiciones para materialización de las edificaciones asociadas a las << Zonas Libres >>.

- Edificabilidad máxima:
 - **Para << Zonas Libres >> con superficie igual o superior a 2.000,00m²: 500,00m²c.**
 - Para << Zonas Libres >> con superficie inferior a 2.000,00m²: la que resulte de la aplicación de los parámetros urbanísticos de <<Ocupación Máxima>>, <<Número Máximo de Plantas>> y <<Retranqueos>>.

No computarán a estos efectos la que puedan generar las instalaciones o elementos que se refieren los apartados 4º y 5º del artículo 24 del <<TRLSRU'15>>. Igualmente, no computarán a estos mismos efectos los volúmenes construidos en niveles de sótano y semisótano.

- Ocupación máxima:
 - Sobre rasante: 25%
 - Bajo rasante: 100%

Conjuntamente con lo anterior, se podrá destinar un máximo del 25% de la superficie total de la << Zona Libre >> a canchas deportivas al aire libre.

- Rasante: Interior a la << Zona Libre >>, pudiendo considerar a este respecto tanto la adaptación a razón de lo preexistente, como la rasante natural, en ambos casos del terreno en cada punto.
- Número máximo de plantas: 1

- *Altura de la edificación: Libre*
- *Retranqueos:*
 - *Con linderos que se establezcan hacia otros dominios de uso y disfrute público: libre.*
 - *Otros linderos: la altura de la edificación.*
- *Sótanos y semisótanos: Podrán disponer de fachadas libres abiertas siempre que estas se dispongan hacia dominio de uso y disfrute público.*
Dichos niveles se podrán situar fuera de la proyección de los construido sobre rasante.

Recogida la información anterior, se presenta que el Pleno, en sesión de fecha 28 de mayo de 2020, acordó aprobar inicialmente dicha Ordenanza, publicándose el anuncio en el tablón de edictos del Ayuntamiento, en el BOP de Las Palmas núm. 67, de 3 de junio de 2020, y durante el plazo de exposición pública que finalizó el 15 de julio de 2020 no se presentaron alegaciones, por lo que el acuerdo adoptado en el citado Pleno se elevó a definitivo, publicándose anuncio en el BOP de Las Palmas núm. 98 de 14 de agosto de 2020, además del tablón de edictos y página web del Ayuntamiento.

Atendiendo a las características del Espacio Libre calificado, se trata una zona verde y/o ajardinada en la que se pueden materializar 500m²/c.

10.2.1.2. ORDENANZA MUNICIPAL DE LA EDIFICACIÓN DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE MOGÁN

En sesión de Pleno ordinario celebrado el 3 de marzo de 2023 se aprobó inicialmente la “Ordenanza Municipal de la Edificación del Término Municipal de Mogán”. Dicha ordenanza fue sometida a información pública mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas núm. 30, de 10 de marzo de 2023, y dicho plazo finalizó el 25 de abril de 2023. Con ello, la Ordenanza se aprobó de forma definitiva de conformidad con lo previsto en el artículo 70.2 de la *Ley 8/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local* y su consiguiente publicación en el BOP.

Según el artículo 153 de la LSENPC, las Ordenanzas Municipales de Edificación son instrumentos urbanísticos complementarios y determinantes para regular la ejecución de la ordenación urbanística. Antiguamente las ordenanzas de edificación estaban contenidas en la normativa del instrumento correspondiente, sin embargo, en la actualidad y según el artículo 153, *los instrumentos de planeamiento urbanístico no podrán establecer determinaciones propias de las ordenanzas municipales de edificación y urbanización, remitiéndose las mismas, de forma genérica y específica.*

Se recoge a continuación el artículo correspondiente para conocer el objeto de dicho instrumento.

Artículo 153. Ordenanzas municipales de urbanización y de edificación

1. Las ordenanzas municipales de urbanización tienen por objeto la regulación de todos los aspectos relativos a la proyección, ejecución material, recepción y mantenimiento de las obras y los servicios de urbanización. Incluirán igualmente los criterios morfológicos y estéticos que deban respetarse en los proyectos. Estas ordenanzas deberán ajustarse a las disposiciones sectoriales reguladoras de los distintos servicios públicos y, en su caso, a las normas técnicas del planeamiento urbanístico.



Y006754aa92e04088907e81c4030a27s

2. Las ordenanzas municipales de edificación tienen por objeto la regulación de todos los aspectos morfológicos, incluidos los estéticos, y cuantas otras condiciones, no definitorias directamente de la edificabilidad y destino del suelo, sean exigibles para la autorización de los actos de construcción y edificación, incluidas las actividades susceptibles de autorización en los inmuebles. Estas ordenanzas deberán ajustarse a las disposiciones relativas a la seguridad, habitabilidad, salubridad, accesibilidad y calidad de las construcciones y edificaciones y ser compatibles con los instrumentos de planeamiento de ordenación urbanística y las medidas de eficiencia energética, protección del medioambiente y del paisaje urbano y el patrimonio arquitectónico e histórico-artístico.

Dicha Ordenanza se formula con el fin de homogeneizar criterios y reglas interpretativas, sirviendo de herramienta que contribuya a mejorar la calidad de los proyectos y de las obras, así como facilitar la labor de los profesionales implicados y mejorar la eficiencia de los servicios técnicos y jurídicos municipales.

Se recogen a continuación tanto el artículo 1, en el que se aclara su objeto, como el artículo 2, en el que se delimita su ámbito de aplicación.

ARTÍCULO 1. OBJETO.

La presente Ordenanza de la Edificación tiene por objeto establecer, en el marco de las competencias atribuidas a las corporaciones locales, una regulación de todos los aspectos morfológicos, incluidos los estéticos, y cuantas otras condiciones, no definitorias directamente de la edificabilidad y destino del suelo, sean exigibles para la autorización de los actos de construcción y edificación, incluidas las actividades susceptibles de autorización en los inmuebles, para garantizar la calidad adecuada de la edificaciones e instalaciones destinadas a los usos residencial, turístico, terciario, industrial, de dotaciones y equipamientos, etc. a través de los proyectos y obras correspondientes.

ARTÍCULO 2. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Estas Ordenanzas se aplican con el carácter de normas de aplicación directa, con carácter complementario a las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Término Municipal de Mogán o al Instrumento de ordenación vigente en el municipio, sin perjuicio de las competencias de otras administraciones.

Con carácter general, los proyectos y las obras reguladas por estas Ordenanzas cumplirán, complementariamente a sus disposiciones, con las normas, pliegos de prescripciones técnicas generales, con el resto de la normativa urbanística municipal y demás disposiciones sectoriales vigentes, de carácter estatal y autonómico que les afecten, en función del tipo de obra a realizar.

Con todo ello, la Ordenanza de Edificación establece la regulación de todos los aspectos relativos a la proyección, ejecución material y conservación de las edificaciones obras, instalaciones y elementos y servicios que concurren en el proceso edificatorio que se realicen dentro del término municipal.

10.2.2. PLAN DE MODERNIZACIÓN, MEJORA E INCREMENTO DE LA COMPETITIVIDAD DE COSTA MOGÁN

El Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa Mogán, se aprobó definitivamente por Decreto del Gobierno de Canarias núm. 116/2015, de 22 de mayo, publicado en el BOC núm. 157 de jueves 13 de agosto de 2015. El PMM adoptó el Plan Parcial del Polígono 30 y 30' para darle seguridad jurídica al mismo y a su vez especializó el área a uso residencial.

Cabe mencionar que, al tratarse de un suelo cuya urbanización ha sido ejecutada y recibida, el PMM reconoce la situación fáctica del suelo y lo clasifica como un suelo urbano consolidado.

El citado Plan tiene como objeto promover la renovación y modernización de las urbanizaciones e instalaciones turísticas, así como las de los establecimientos turísticos regulando los procesos de recualificación de los núcleos



Y006754aa92e04088907e81c4030a27s

turísticos. Una de las finalidades del Plan es la de evitar, y en su caso, reconducir la residencialización en el ámbito. Así pues, las parcelas objeto del presente PAMU se encuentran en un área sin intervenciones privadas previstas por el Plan y con una especialización de uso residencial, entrando dentro de la finalidad mencionada. Sin embargo, sí comprende una intervención pública; **IA-03.04 Restauración paisajística de espacios libres en ladera de Motor Grande**, sobre la ladera este del barranco de Puerto Rico, constituida por un relieve irregular, de pendientes moderadas y junto a las parcelas urbanizables no ocupadas existentes. En la misma se propone la restauración paisajística del ámbito mediante la retirada de residuos urbanos y la disminución del volumen de escombros; la sustitución de las mallas por un vallado adaptado a las condiciones estéticas del entorno; la aplicación de las medidas de erradicación adecuadas para cada una de las especies presentes; y la revegetación puntual especialmente en las escombreras que no puedan ser retiradas.

Por otro lado, el PMM recoge unas ordenanzas particulares de ordenación pormenorizada para el Valle de Puerto Rico (Polígonos 30 y 30'), y en lo no previsto por el PMM serán de aplicación las NNSS. Se recoge a continuación el **Artículo 37. Ordenanzas particulares del ámbito Valle de Puerto Rico (Cortadores)**, en el que se establecen las condiciones generales de la edificación.

CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

I. Normas generales de volumen.

A. Definiciones.-

(...)

B. Normas de aplicación.-

B.1 Parcela máxima, o lote.- Dada la tipología de las edificaciones y teniendo en cuenta la fuerte topografía del terreno y, por tanto, de los requerimientos de accesibilidad a compatibilizar con los de índole medioambiental se ha ordenado el suelo residencial permanente y turístico en lotes, como parcelas máximas susceptibles de una única actuación edificatoria.

B.2 Parcela mínima para suelo residencial permanente: Se fija en el ámbito del Plan para estos suelos la parcela mínima de 600 m con un frontis mínimo de 15 ms. La división de un lote en varias parcelas requerirá siempre el correspondiente Estudio de Detalle que ordene los volúmenes de la totalidad del lote y que se establezca las vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca.

B.3 Parcela mínima para usos terciarios en parcela exclusiva.- Las parcelas pueden subdividirse en parcelas iguales o mayores a 2.500 m² mediante el procedimiento y trámite urbanístico indicado anteriormente.

B.4 Sótanos y semisótanos.- Aparte del mínimo de plantas que se establecen para cada lote se podrá construir un semisótano y/o uno o varios sótanos. En tales cuerpos no computará la volumetría de las dependencias situadas dentro de la proyección vertical de la edificación exterior siempre y cuando no tengan un uso vividero.

B.5 Construcciones auxiliares.- Las construcciones que se relacionan a continuación no computarán a efecto de volumetría ni ocupación; asimismo podrán estar situadas, total o parcialmente, dentro de las zonas de retranqueo obligatorio.

- a. Aljibes y transformadores.*
- b. Piscina con vaso y equipos enterrados o semienterrados.*
- c. Depósitos de combustibles.*
- d. Cuartos de contenedores de basuras y de contadores.*
- e. Paneles solares.*
- f. Pérgolas.*
- g. Toldos.*

B.6 Separación entre cuerpos constructivos.- Cuando se establezca un lote o parcela cuerpos constructivos exentos la distancia mínima entre dos puntos cualesquiera de ellos será igual o mayor de 4 ms. y que la mitad de la altura del cuerpo más alto; la cota de referencia para medir



Y006754aa2e04088907e81c4030a27s

dicha altura será la del terreno en contacto con la edificación más baja en el punto más cercano al otro edificio. La altura se medirá hasta el pretil o alero, en su caso.

B.7 Altura de la edificación.- La altura de la edificación se medirá en número de plantas, y con respecto a las rasantes en metros.

Del número de plantas quedan excluidos los sótanos y semisótanos.

La altura de la edificación se computará hasta el pretil o cumbrera, en su caso. Sobre la altura máxima permitida no podrá elevarse sino, los siguientes elementos de la edificación.

- Chimeneas de humos y ventilación.
- Salas de máquinas de aparatos elevadores, incluyendo el acceso a las mismas, en sus estrictas dimensiones.
- Antenas colectivas.

B.8 Longitud máxima de fachadas.- Se establece que la longitud máxima de fachada de los cuerpos edificatorios residenciales será de 90 ms.

A continuación, se recoge la ORDENANZA PARTICULAR aplicable a las parcelas concretas:

A5 (Superficie: 6.303,10m²)

- CONDICIONES DE USO
 - *Uso principal:* Residencial -edificación unifamiliar (sujeto al régimen de protección pública)-.
 - *Usos permitidos:* Aparcamientos
 - *Uso prohibido:* Todos los restantes
- CONDICIONES DE VOLUMEN
 - *Edificabilidad máxima:* $E = 0,5131\text{m}^2/\text{m}^2$
 - *Nº máximo de plantas:* 2
 - *Superficie máxima de ocupación:* 30%
 - *Tipo de rasante a aplicar:* interna
 - *Altura máxima sobre la rasante:* 6,50m
 - *Retranqueos:*
 - *A alineaciones públicas:* 4m a calle y 3m a sendas
 - *A ejes medianeros:* 3m
- APARCAMIENTOS
 - *Una plaza por cada 100m² de edificación*

A4 (Superficie: 6.000,00m²)

- CONDICIONES DE USO
 - *Uso principal:* Residencial -edificación unifamiliar (sujeto a régimen de protección pública)-.
 - *Usos permitidos:* Apartamentos
 - *Uso prohibido:* Todos los restantes
- CONDICIONES DE VOLUMEN
 - *Edificabilidad máxima:* $E = 0,4875\text{m}^2/\text{m}^2$
 - *Nº máximo de plantas:* 2
 - *Superficie máxima de ocupación:* 30%
 - *Tipo de rasante a aplicar:* interna
 - *Altura máxima sobre la rasante:* 6,50m
 - *Retranqueos:*
 - *A alineaciones públicas:* 4m a calles y 3m a sendas
 - *A ejes medianeros:* 3m
- APARCAMIENTOS
 - *Una plaza por cada 100m² de edificación*

El PMM actúa sobre una extensión territorial denominada Ámbito de Actuación, definiéndose este como un territorio formado a su vez por el suelo residencial en el que se encuentran las parcelas objeto de ordenación, sin embargo, como se recoge a continuación, en dicho suelo no llega a desplegar sus efectos.



Y006754aa92e04088907e81c4030a27s

- Los **suelos residenciales** de Arguineguín y las Lomas, Los Caideros y la ladera sureste de Cortadores en los que este instrumento no determina parámetros urbanísticos, pero que forman parte del ámbito para entender de manera unitaria la lectura territorial del ámbito de actuación.

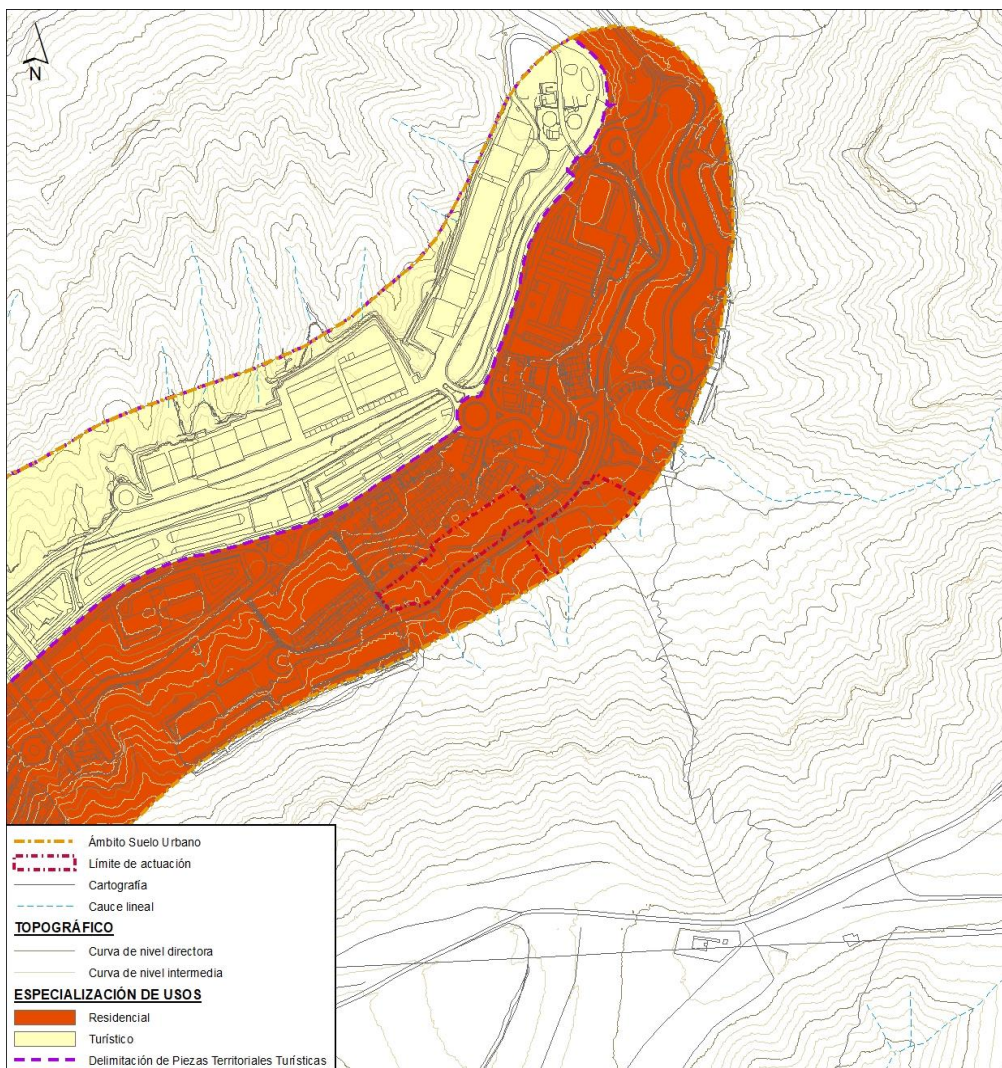


Ilustración 14. Plano de la especialización de usos del PMM. Fuente: aportación propia.

La incorporación del suelo residencial sin determinaciones urbanísticas en el PMM se justifica teniendo en cuenta los siguientes criterios:

- Tanto en el caso de Arguineguín como en el de Cortadores de Puerto Rico su posición estratégica hace que sean accesos directos desde la GC-1, con lo cual funcionalmente hacen de “puerta de entrada” a la zona turística.
- En los casos de Arguineguín, Los Caideros y Cortadores forman parte de los ejes de actividad que se describen en el sistema de actividad que se recoge en el punto de la ordenación y potenciación del espacio público.
- Para tener una lectura única desde el litoral se considera tanto Arguineguín como la playa de Balito (colindante a la urbanización de Los Caideros) nodos tensores del eje del paseo marítimo y el paseo mirador que a modo de corredores costeros recorren la costa del ámbito de actuación.



Y006754aa92e04088907e81c4030a27s

Como se ha mencionado, el PMM no establece determinación alguna sobre las parcelas de ordenación situadas en suelo residencial, pero sí recoge las determinaciones urbanísticas establecidas por el Plan Parcial y sus Modificaciones.

CAPÍTULO V. CARACTERIZACIÓN DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN

11. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE ESTUDIO

El ámbito de estudio, compuesto por terrenos comprendidos en el PP, tiene una clara vocación urbana, evidencia de ello es la presencia de construcciones dispersas relacionadas con la Urbanización de Puerto Rico, con todos los servicios urbanos asociados. Dichos terrenos fueron asumidos e incorporados en el PMM de Costa Mogán como suelo urbano, manteniendo su uso residencial.

Existen los siguientes núcleos habitacionales recogidos desde el PP:

- Conjunto de viviendas "Amany", promovidas en su día por EICONTESA como VPO. Está en su mayor parte terminado y habitado, posee sus propios servicios urbanos. Comprende en su totalidad 1660 unidades.
- Agrupación de 14 viviendas en línea "El Chaparral", situadas al pie de las anteriores. Poseen los servicios de vial, agua, luz y alcantarillado.
- "Motor Grande", núcleo poblacional tradicional del Valle de Puerto Rico. Está formado por dos agrupaciones; una compuesta por 24 unidades que se sitúan formando 3 hileras junto a la carretera y a la derecha de la caseta del motor; y otra formada por 6 unidades, situadas a la izquierda de un pequeño altozano. El núcleo posee una pequeña iglesia y un centro escolar.

A su vez, existen las siguientes infraestructuras y usos:

- Estación depuradora, situada al fondo mismo del Valle, en el margen izquierdo del barranco, donde se encuentran los módulos nº 3 y 4 de la Urbanización Puerto Rico, y donde se instalará un nuevo módulo para absorber la demanda de los asentamientos previstos en el PP. Ocupa una superficie de 7.000m².
- Parque acuático, comenzado a construir en el año 1989 con licencia municipal. Hoy se encuentra en pleno funcionamiento y constituye un importante foco de atracción lúdico que sirve de necesario contrapeso a la playa en una urbanización turística desarrollada en profundidad. Ocupa una superficie de 34.000m².
- Templo ecuménico, en construcción, situado casi a continuación de la Urbanización Puerto Rico en una parcela de 3.200m², donada al obispado por la sociedad promotora.
- La extensión del valle hasta el núcleo "Motor Grande" por la calle Tomás Roca Bosch incluye diferentes redes infraestructurales de los núcleos antes mencionados. La carretera fue construida por iniciativa conjunta del Ayuntamiento y Puerto Rico S.A., teniendo un ancho asfaltado de 12m y aceras de 2,15m de ancho en el margen de la calle y de 1,40 en el margen de la montaña. Al final de esta vía existe una pista de tierra que conduce a la estación depuradora de la urbanización.



Y006754aa92e04088907e81c4030a27s

- Pozos “Motor Chico” y “Motor Grande”. Se trata de instalaciones en explotación que forma parte del activo de suministro de agua potable a la urbanización actual y futura.

Aparte de comprender todo lo anterior, el ámbito cuenta con los servicios completos de urbanización, por lo que las parcelas tienen la condición de solar y están listas para ser edificadas.

12. CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL

El ámbito de ordenación se localiza en una de las laderas del barranco de Puerto Rico, a una cota entre 65 a 85 m de altitud y a 2,3 km hacia el interior respecto de la costa.

Se dispone en dos parcelas: la primera, localizada al este siendo la denominada A5, tiene una pendiente del 36%; la segunda, al oeste denominada A4, dispone una pendiente del 30%.

Las características ambientales de este ámbito, fruto de su ubicación en un barranco del suroeste de Gran Canaria, y el hecho de que, a pesar de ser un suelo urbano, no haya sido objeto de actuación edificatoria alguna; ha propiciado la formación vegetativa del matorral xerofítico. Este se singulariza por la presencia de vegetación suculenta, es decir, aquella que almacena agua en sus tallos y/o hojas. Se configura por especies de cardón canario (*Euphorbia canariensis*), balos (*Plocama pendula*), tabaibas dulces (*Euphorbia balsamifera*) y tabaibas amargas (*Euphorbia regis-jubae*), acompañadas de verodes (*Kleinia neriifolia*) y otras especies como incienso canario (*Artemisia thuscula*) o vinagrera (*Rumex lunaria*), juntamente con tuneras (*Opuntia maxima*), en las zonas cercanas a asentamientos. En ocasiones, esta comunidad se encuentra desplazada por amplias zonas de aulagas (*Launaea arborescens*).

En las visitas de campo que se han realizado con motivo de la redacción del presente PAMU, se ha podido identificar una variedad de estas especies de esta comunidad vegetal en el ámbito de ordenación, sobre todo, en la Parcela A5:



Ilustración 15. Cardón, balo y tabaibas en el ámbito de ordenación. Fuente: aportación propia.



Con ello, se confirma la presencia de este tipo de formación vegetal del piso infracanario en dicha parcela:



Ilustración 16. Matorral xerofítico al sureste del ámbito de ordenación. Fuente: aportación propia.

Además, se han identificado otras especies asociadas a esta comunidad, como son las aulagas o el incienso:



Ilustración 17. Aulaga e incienso identificados en el ámbito de ordenación. Fuente: aportación propia.

Cuestión relevante en el análisis de esta comunidad vegetal la establece el hecho de que esta constituye una comunidad característica del Hábitat de Interés Comunitario³⁰ "5330. Matorrales Termomediterráneos y pre-estépicos". Este es descrito como sigue:

³⁰ En adelante, HIC.



Y006754aa92e04088907e81c4030a27s

Tipo de hábitat (de interés comunitario) 5330 Canarios³¹

El matorral suculento canario, presente en todas las islas, está dominado generalmente por especies suculentas arbustivas del género *Euphorbia* (Tabaibales y Cardonales) en las zonas más áridas de las islas formando la vegetación potencial del piso basal, donde los recursos hídricos no permiten el crecimiento de un estrato arbóreo (<250 mm de precipitación media anual). Crece entre los pisos bioclimáticos inframediterráneo-árido e infra-termomediterráneo-semiárido (Rivas Martínez et al. 1993) que se ubican entre 0-200 m de altitud a barlovento y 0-400 m (en el suroeste de las islas hasta 800m) de altitud a sotavento.

Este tipo de hábitat es muy diverso florística y estructuralmente. En cada isla destaca por una composición florística diferente, caracterizada por especies endémicas o nativas como *Euphorbia canariensis*, *E. balsamifera*, *E. lamarckii*, *E. obtusifolia*, *E. berthelotii*, *E. handiensis*, *E. aphylla*, *Ceropegia fusca*, *C. dichotoma*, *Periploca laevigata*, *Kleinia neriifolia*, *Rubia fruticosa*, *Schizogyne sericea*, *Plocama pendula* o *Neochamaelea pulverulenta*. Además, participan especies de géneros como *Argyranthemum*, *Asparagus*, *Aeonium*, *Allagopappus*, *Campylanthus*, *Atalanthus*, *Echium*, *Helianthemum*, *Kickxia*, *Lavandula*, *Nauplius*, *Reseda*, *Scilla*, etc.

Esta formación vegetal tiene una afinidad florística con la Paleoflora africana, llamada Rand Flora (Lebrun 1947, Quézel 1978), que tenía una distribución amplia en el África tropical semiárida al final del Terciario. Hoy se encuentran elementos relictos de esta flora, en algunos casos especies vicariantes de especies canarias, en las costas mediterráneas (por ejemplo *Euphorbia dendroides*), Cuerno de África y África del Sur. Formaciones vegetales muy parecidas al matorral suculento canario las encontramos en la costa del sur de Marruecos, pudiendo incluso hablarse de comunidades vicariantes de las Canarias.

Los matorrales suculentos canarios son ricos en fauna, destacando los lagartos endémicos canarios. Los cardonales presentan además una fauna invertebrada interesante, destacando el cerambícido *Lepromoris gibba*.

Este ha sido cartografiado por el Gobierno de Canarias en dos cartografías de Hábitats naturales de Interés Comunitario en Canarias (2005 y 2016), reconociendo en su última actualización la existencia en el ámbito de ordenación.

³¹ Cabello Piñar, J., Morata Toledo, D., Otto, R., Fernández Palacios, J.M. (2009). 5330. Matorrales termomediterráneos, matorrales suculentos canarios (macaronésicos) dominados por euphorbias endémicas y nativas y tomillares semiáridos dominados por plumbagináceas y quenopodiáceas endémicas y nativas [Ficha que forma parte de la publicación “Bases ecológicas preliminares para la conservación de los tipos de hábitat de interés comunitario en España”, promovida por la Dirección General de Medio Natural y Política Forestal (Ministerio de Medio Ambiente, y Medio Rural y Marino)]. Grupo Tragsa y Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino. [Disponible en: https://www.miteco.gob.es/content/dam/miteco/es/biodiversidad/temas/espacios-prottegidos/5330_tcm30-196831.pdf]



Y006754aa92e04088907e81c4030a27s

Memoria

Programa de Actuación en el Medio Urbano, Motor Grande.

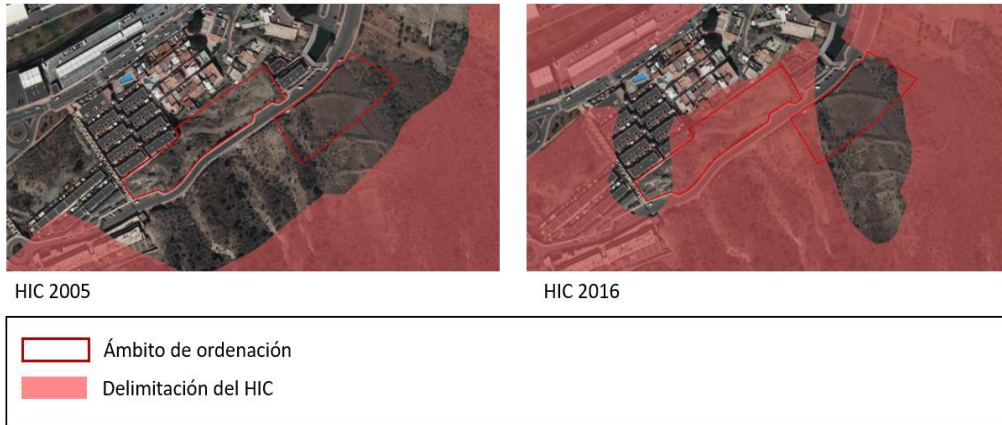


Ilustración 18. Cartografía de HIC del Gobierno de Canarias. Fuente: Grafcan.

Cabe advertir que la Parcela A4 ha sido objeto de una mayor transformación antrópica con lo que la presencia de vegetación es muchísimo menor, a diferencia del matorral xerofítico que se determina al este, en una cota superior a la calle Zaragoza. Con lo que no se considera en el discurso de este análisis que exista HIC en dicha parcela:



Y006754aa92e04088907e81c4030a27s



Y006754aa92e0408b907e81c4030a27s

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



Ilustración 19. Fotografías de la Parcela A4 en el ámbito de ordenación. Fuente: aportación propia.

Este carácter antrópico motiva que se hayan identificado ejemplares de vegetación invasora según el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras,

modificándose posteriormente por el Real Decreto 216/2019, de 29 de marzo, por el que se aprueba la lista de especies exóticas invasoras preocupantes para la región ultraperiférica de las islas Canarias y por el que se modifica el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras; concretamente, en el entorno de la calle Zaragoza y las Parcelas A4 y A5 existen algunas de estas especies como puede ser el rabo de gato (*Pennisetum setaceum*), el tabaco moro (*Nicotiana glauca*) o lo que se puede concluir que es yerbamora roja (*Solanum villosum* Mill. subsp. *miniatum* (Bernh. ex Willd.) Edmonds) o alguna subespecie de este género.



Ilustración 20. Rabo de gato, incienso moro y yerbamora roja en el ámbito de ordenación. Fuente: aportación propia.

De otra parte, aunque en el trabajo de campo no se han identificado especies faunísticas en el ámbito de ordenación, se asocian al matorral xerofítico las comunidades faunísticas caracterizadas por pocos animales vertebrado como aves, reptiles e insectos, muchos de ellos endémicos dada su relación con los cardones y tabaibas. Ello puede implicar la presencia de especies en régimen de protección por su singularidad recogidas en el Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de especies silvestres en régimen de protección especial y del Catálogo español de especies amenazadas (y las diferentes Órdenes que modifican sus anexos de listados de especies) y la Ley 4/2010, de 4 de junio, del Catálogo Canario de Especies Protegidas con su modificación por el Decreto 20/2014, de 20 de marzo, que modifica los anexos de la Ley 4/2010, de 4 de junio, del Catálogo Canario de Especies Protegidas.

Se concluye, por tanto, que será fundamental establecer una ordenación que no interfiera en la correcta conservación y preservación de estas especies.

12.1. INCIDENCIA DEL CAMBIO CLIMÁTICO EN EL ÁMBITO DE ORDENACIÓN

Las principales afecciones del cambio climático en Canarias según datos de la “Estrategia insular de adaptación al Cambio Climático e impulso de la economía baja en carbono en Gran Canaria”³² se concretan en: la subida del nivel del mar, el incremento de las temperaturas medias, las afecciones al régimen de lluvias, las sequías, las nevadas, los fenómenos meteorológicos adversos, tales como los períodos de calima densa; efectos que causan un impacto negativo sobre la biodiversidad o la salud humana.

³² En adelante, EIACCGC. El EIACCGC se encuentra publicado en la web del Consejo Insular de la Energía de Gran Canaria, pudiendo ser consultado en su plenitud en el siguiente enlace: <https://www.energiagrancanaria.com/2021/09/27/gran-canaria-presenta-su-estrategia-insular-de-adaptacion-al-cambio-climatico-de-canarias/>



En datos aportados por el Plan de Acción por el Clima y la Energía Sostenible del municipio de Mogán, se muestran los indicadores relativos a las amenazas climáticas del municipio:

Tipo de riesgo climático		Indicador	Código	Valor	Nivel de riesgo
Calor extremo		Días con temperaturas máximas igual a superior a 32°C y temperaturas mínimas iguales o superiores a 24°C en el último año	CE	3	Bajo
Frío extremo		Días con temperaturas mínimas iguales o inferiores a -1°C en el último año	FE	0	Bajo
Precipitación extrema		Días con precipitaciones iguales o superiores a 25mm en 24 horas en el último año	PE	0	Bajo
Inundaciones y elevación del nivel del mar		Presencia de barrancos con riesgo de inundación fluvial	IN	1	Moderado
		Presencia de tramos de costa con riesgo de inundación marina		8	Alto
Sequía y escasez de agua		Índice SPI de los últimos 24 meses	SE	-0,6	Moderado
Tormentas		Número medio anual de días de tormenta	TO	2,7	Moderado
		Viento extremo. Días en los que la racha de viento supera los 70 km/h		5	Moderado
Movimientos en masa		Riesgo de dinámica de laderas (RIESGOMAP)	MM	Alto	Alto
Incendios naturales		Nivel de riesgo municipal por incendio forestal (DGSE)	IF	Bajo	Bajo
Alteraciones químicas		Intrusión marina	AQ	Malo	Alto
Amenazas biológicas		Amenazas por enfermedades	AB	1,16	Moderado
Otros	Oleaje	Meses en los que se supera la altura máxima de ola de 4m en el último año	OL	4	Moderado
	Calima	Días de calima al año	CA	85	Moderado

Ilustración 21. Indicadores de amenazas climáticas. Fuente: PACES Mogán

Son varios los efectos que pueden tener una mayor incidencia en el ámbito de ordenación como puede ser el calor y el frío extremo, los movimientos en masa o la sequía y escasez de agua.

Como se ha mencionado con anterioridad, la pendiente del ámbito puede ser de una relevancia tal que, tanto por el detonante de las consecuencias del cambio climático como directamente por la acción gravitatoria, suscite situaciones de riesgo natural por movimientos en masa. En el esbozo de la ordenación pormenorizada que se genere, se debe tener en cuenta esta exposición, mayor en la Parcela A5 debido a la colindancia con crestas de la Loma de Puerto Rico. En el caso de la Parcela A4, la vía de la calle Zaragoza actúa como “colchón”, recibiendo las posibles masas o material que se desprendan de la ladera y reduciendo su afección al uso residencial previsto en la parcela A4.



Y006754aa92e04080907e81c4030a27s

13. CARACTERIZACIÓN URBANÍSTICA

13.1. USOS PRINCIPALES DEL SUELO

Como se ha ido recogiendo a lo largo de todo el documento, el núcleo poblacional de Motor Grande comprende un uso principal residencial, manteniendo la especialización establecida desde las NNSS, aun encontrándose en la actualidad dentro del ámbito de ordenación del PMM.

Se trata de un núcleo poblacional que mantiene su carácter residencial, combinado con una variedad de usos que le dan servicio a la población residente. En la parte baja del Valle, más cercana a la costa, se desarrolla el uso turístico con múltiples usos que prestan servicio tanto a los turistas como a la población residente de lo alto del Valle.

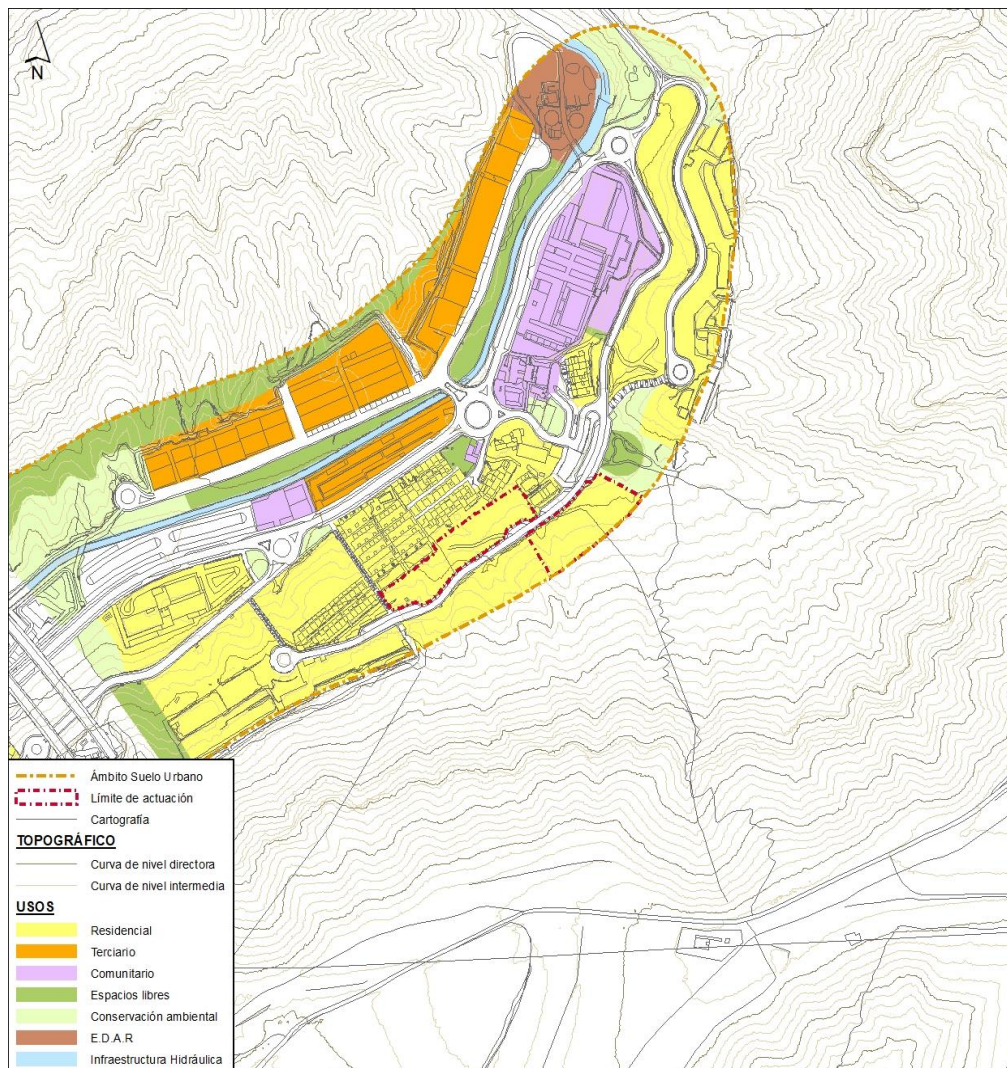


Ilustración 22. Plano especialización de usos pormenorizados del PMM. Fuente: aportación propia.

El ámbito incorpora a lo largo de todo el frente oeste del Valle el uso terciario mediante instalaciones de tipo industrial. Dicho uso se encuentra definido en la Normativa del PMM como aquel que *comprende las actividades de carácter lucrativo, destinadas a la prestación de servicios a las personas, empresas y organismos*. Las categorías del uso terciario que se encuentran en el ámbito van desde el comercial con comercios minoristas y un Mercadona, este último dentro de la categoría de “instalación fija destinada a establecimientos expendedores de comidas y bebidas”, hasta el de hostelería con una pequeña cantidad de bares y restaurantes repartidos por el ámbito.



Ilustración 23. Imagen de los establecimientos comerciales con tipología edificatoria industrial. Fuente: aportación propia.

Se trata de un ámbito bastante completo en lo que a diversidad de usos se refiere. A su vez, comprende una gran cantidad de espacios libres distribuidos -la mayoría en la ladera oeste del Valle- que prestan servicio al resto de los usos, oxigenando el ámbito en cuanto a edificaciones se refiere. También incorpora el uso comunitario, definido en el PMM como *aquel que tiene como fin la prestación a la población de servicios de índole colectiva o general, así como de usos y servicios públicos básicos para la vida colectiva*. Dicho uso se materializa con una edificación educativa, una religiosa y varias de servicio público.

En cuanto a los espacios libres mencionados, existen ciertas zonas con la connotación de espacios de *conservación ambiental*, se trata de espacios definidos por la Normativa del PMM como aquellos que *tienen por finalidad asegurar la protección, conservación, mejora y recuperación de los valores naturales y el paisaje*. Suponen el ejercicio sobre el territorio de actividades cuyo fin es la conservación y conocimiento de los recursos naturales. En ellos son compatibles las actividades que tienen por objeto el mantenimiento de los elementos bióticos y abióticos del medio, así como los procesos ecológicos, sea su estado original a de forma compatible con su aprovechamiento.

Por todo ello, se considera un núcleo poblacional que comprende una variedad de usos complementarios para prestar servicio al uso residencial. La implantación de un espacio libre de mayor magnitud en la ladera este del Valle, en la que se desarrolla con más intensidad el uso residencial, constituye una herramienta para oxigenar la zona, a la vez que, para transformarla a una mejor, al igual que para darle servicio al uso residencial en ejecución.





Ilustración 24. Construcción de un complejo residencial contiguo a la Parcela A5, en la ladera este del Valle. Fuente: aportación propia.

13.2. DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS

En cuanto a la relación de dotaciones y equipamientos existentes en el ámbito, como se ha ido mencionando en el apartado anterior relativo a los usos principales, existen tanto una edificación docente como una religiosa para darle servicio público comunitario a la población.

A su vez, se encuentran distribuidos por el ámbito distintas tipologías de espacios libres con sus características propias. Analizadas las mismas, mediante la ordenación del presente instrumento, se podrán realizar las acciones necesarias para adecuarse a estos espacios característicos. Para la intervención habrá que cumplir con la Ordenanza Municipal Provisional de Espacios Libres, en desarrollo de las NNSS.



Ilustración 25. Espacio libre con uso de conservación ambiental. Fuente: aportación propia.



Y006754aa92e04088907e81c4030a27s

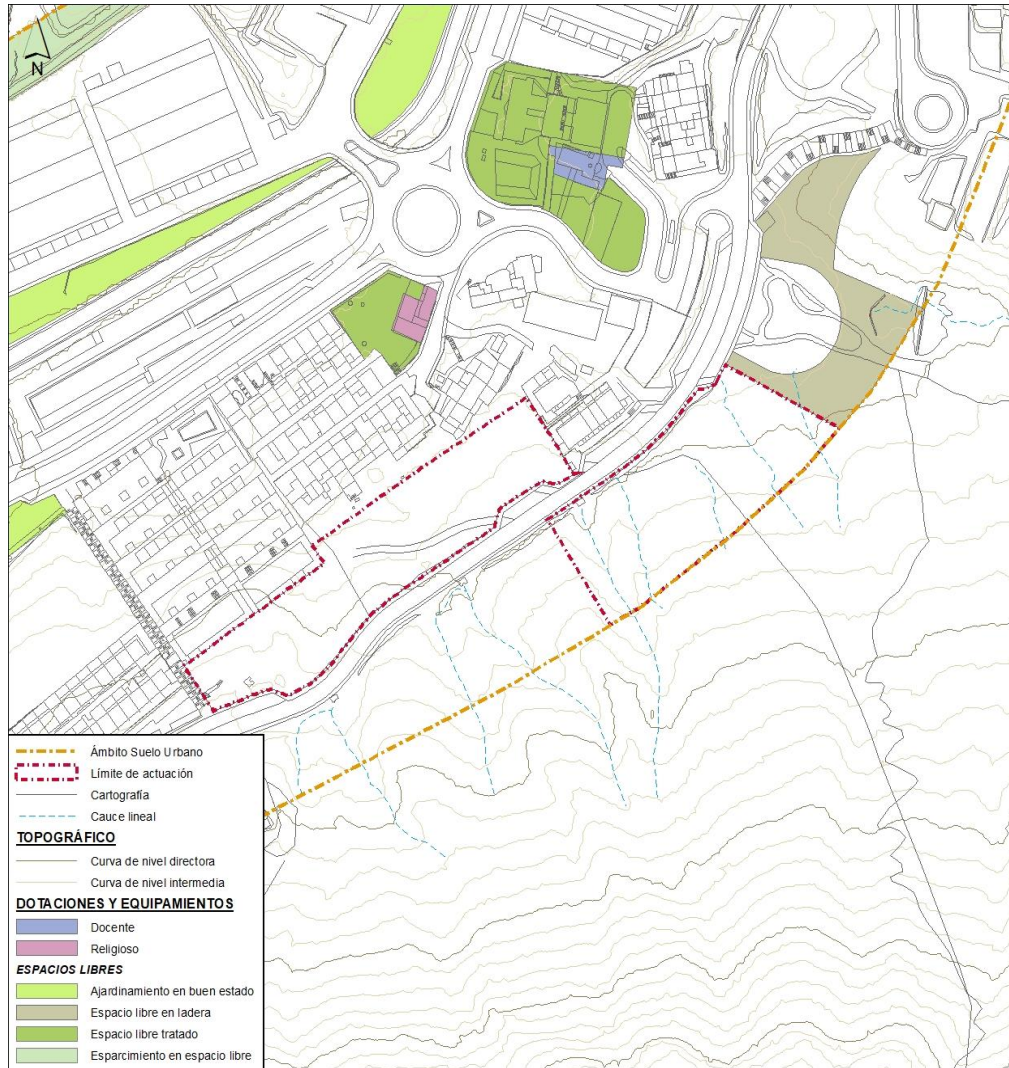


Ilustración 26. Equipamientos y dotaciones dentro del ámbito. Fuente: aportación propia.

Cabe mencionar que a lo largo del Valle existe una mayor oferta de equipamientos y dotaciones debido al uso turístico que se desarrolla en su parte inferior, junto a la costa.

14. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

La infraestructura de interés en el ámbito, lo constituye la red viaria. Interesa conocer la jerarquía viaria establecida por el PMM que le da servicio a las parcelas objeto de ordenación y a su vez, los elementos que incorpora.



Y006754aa92e04088907e81c4030a27s

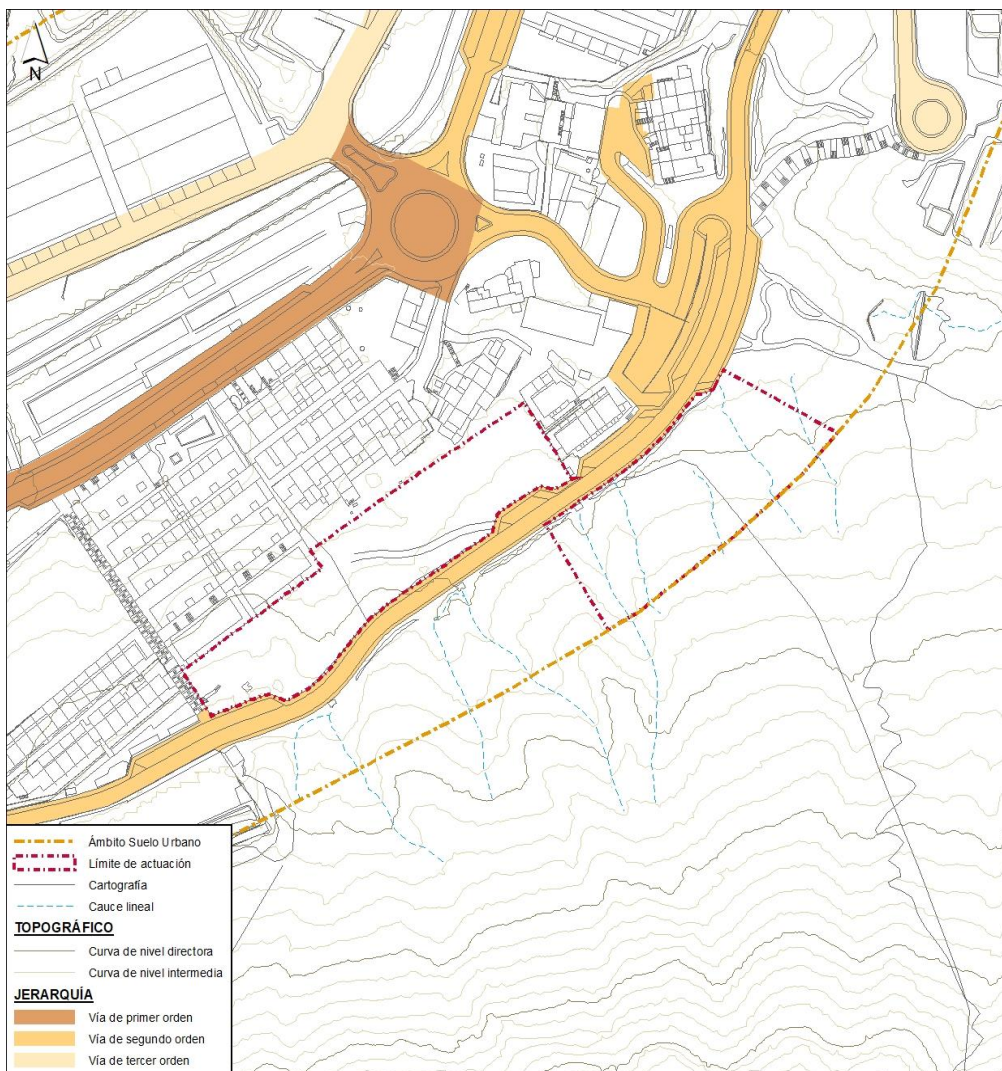


Ilustración 27. Jerarquía viaria del ámbito. Fuente: aportación propia.

Se trata de una vía que atraviesa por el medio las dos parcelas y que, según el PMM, es una vía de segundo orden. El PMM la define como una de las vías cuya función principal es la de dar acceso a las viviendas y comercios de la zona. Permiten el aparcamiento de vehículos en combinación con las zonas de carga y descarga. Están provistas de aceras y pueden incluir en su trazado vías exclusivas, o en convivencia por el peatón o vehículo, ciclistas.

Como se recoge en dicho PMM, la vía le da servicio y acceso al uso residencial planteado a lo largo de toda la ladera este del Valle. A lo largo de dicha vía existen aparcamientos dispuestos en batería uno al lado del otro con cierta inclinación, ocupando de esta forma el menor espacio posible. También incorpora dos bandas de acera a ambos lados, con espacio suficiente para la circulación de las personas.

Se adjunta a continuación una sección tipo de la vía a la altura de la Parcela A4.



Y006754aa92e04086907e81c4030a27s

VÍA DE SEGUNDO ORDEN
Asfaltada, bidireccional con acera a ambos lados y franja de aparcamiento

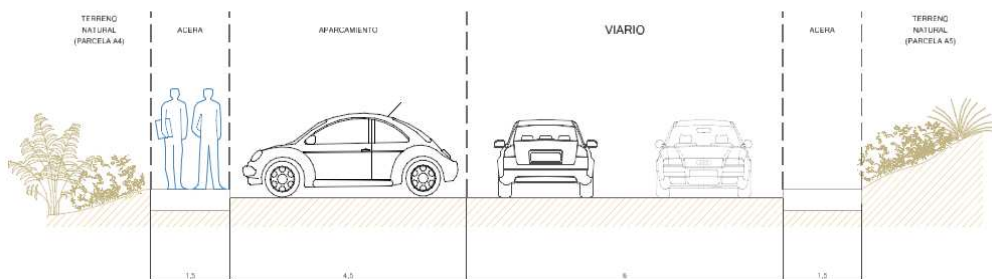


Ilustración 28. Sección tipo de la vía de segundo orden entre las Parcelas A4 y A5. Fuente: aportación propia.

Desde la ordenación establecida en el PMM para ambas parcelas objeto del PAMU, se recoge que debe existir al menos una (1) plaza de aparcamiento por cada 100m²c, las cuales se pueden situar a lo largo de la carretera tal y como se encuentran actualmente dispuestos en ciertos puntos de la misma.

CAPÍTULO VI. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

Las alternativas que se describen a continuación presentan distintos escenarios respecto a los parámetros urbanísticos del ámbito de ordenación objeto del presente instrumento: Parcelas A4 y A5.

15. ALTERNATIVA 0

La Alternativa 0 propone mantener los parámetros urbanísticos establecidos desde el PP y sus consecutivas modificaciones, parámetros posteriormente adoptados por el PMM para dar seguridad jurídica, resultando en el planeamiento vigente actualmente. Cabe mencionar que el PMM especializó el área en el que se encuentran las parcelas al uso residencial, por lo que este no prevé ninguna intervención sobre dicho ámbito, siendo su finalidad la de *reconducir la residencialización*.

Esta alternativa se concreta en las siguientes determinaciones:

- Definiciones de “sótano y semisótano”: se mantienen las definiciones tal y como están establecidas actualmente en la Normativa del PMM:

A.6. Sótano.- Pieza enterrada, estanca, con fachada en todo su perímetro, situada entre los cimientos de un edificio y dentro de la proyección vertical de este.

A.7. Semisótano.- Pieza estanca semienterrada, situada entre los cimientos de un edificio y dentro de la proyección vertical de este.

- Parámetros urbanísticos: se mantienen los parámetros urbanísticos tal y como están recogidos actualmente en el PMM:



Y006754aa92e04088907e81c4030a27s

	PARCELA A4	PARCELA A5
Superficie	6.000m ²	6.303,10m ²
Condiciones de uso	Viviendas unifamiliares de protección pública	Viviendas unifamiliares de protección pública
Condiciones de volumen	Edif. Máx.: 0,4875m ² /m ² = 2.925m ² c	Edif. Máx.: 0,5131m ² /m ² = 3.234,12m ² c
	Nº plantas: 2	Nº plantas: 2
	Ocupación: 30%	Ocupación: 30%
	Rasante interna	Rasante interna
	Altura máx.: 6,50m	Altura máx.: 6,50m
	Retranqueos: 4m a la calle y 3m a sendas. 3m a medianeras	Retranqueos: 4m a la calle y 3m a sendas. 3m a medianeras
	Aparcamientos 1 cada 100m ² c	Aparcamientos 1 cada 100m ² c

Tabla 1. Datos urbanísticos del planeamiento vigente de ambas parcelas. Fuente: PMM Costa de Mogán.

- Plano de ordenación: se recoge el plano en el que se cristaliza la Alternativa 0.

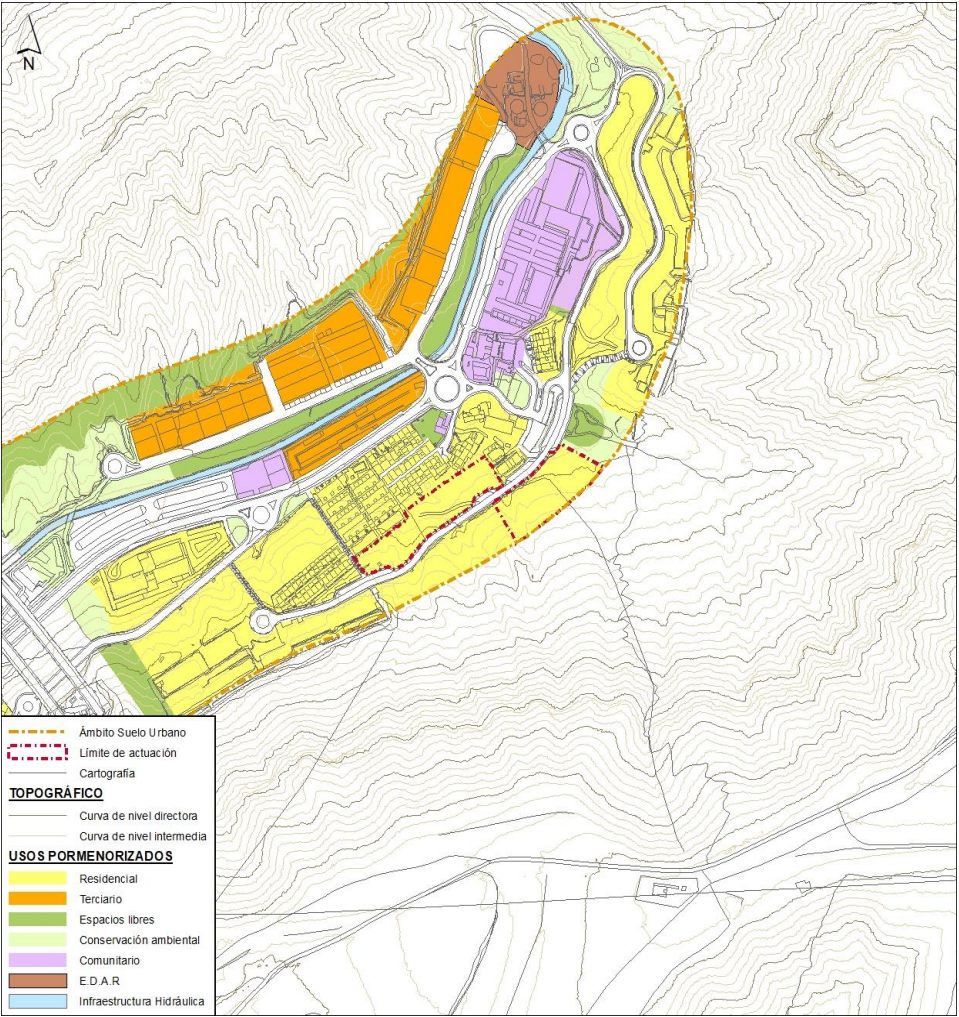


Ilustración 29. Plano Alternativa 0. Fuente: aportación propia.



Y006754aa92e0408d8907e81c4030a27s

16. ALTERNATIVA 1

La Alternativa 1 propone modificar los parámetros del PMM para permitir la implantación de una actuación de dotación con las determinaciones de ordenación que a continuación se exponen, a fin de dar cumplimiento al objeto descrito en el apartado 6 de esta Memoria.

Esta alternativa se concreta en las siguientes determinaciones:

- Definiciones de “sótano y semisótano”: se altera el contenido del *Artículo 37. Ordenanzas particulares del ámbito Valle de Puerto Rico (Cortadores)* del PMM, concretamente en las *CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN, I. Normas generales de volumen, A. Definiciones.*, reformulándolas de manera que dichos espacios no tengan la obligatoriedad de situarse dentro de la proyección vertical del edificio, quedando ambos conceptos definidos tal como sigue:

A.6. Sótano.- Pieza enterrada, estanca, sin fachada³³ en todo su perímetro, situada entre los cimientos de un edificio.

A.7. Semisótano.- Pieza estanca semienterrada, situada entre los cimientos de un edificio. Se considera que una pieza está semienterrada cuando sobresale como máximo una media de 1,5 ms medidos desde el terreno circundante a la parte superior de su forjado.

- Alteración de los parámetros urbanísticos: se modifican los parámetros urbanísticos del PMM para posibilitar la actuación de dotación que recoge el presente PAMU. Dicha actuación implica:
 - El cambio de uso en la Parcela A5: de uso Residencial a uso de Espacio Libre, ostentando consecuentemente los parámetros urbanísticos de la Ordenanza Municipal Provisional de Zonas Libres de las NNSS.
 - El trasvase de la edificabilidad de la Parcela A5 a la Parcela A4, que resulta en un incremento de ocupación total de un 10% respecto a la suma del porcentaje de ocupación de cada parcela aisladamente considerada (30% +30%).
 - La implantación de normas particulares en las condiciones de volumen; ya sea para el cómputo de la edificabilidad, el establecimiento de la rasante, la modificación de los retranqueos, la consideración de sótanos y semisótanos y las condiciones de implantación para el Espacio Libre.

Los parámetros urbanísticos resultantes de la Alternativa 1 son los siguientes:

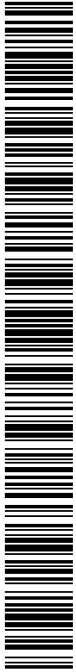
	PARCELA A4	PARCELA A5
Superficie	6.000m ²	6.303,10m ²
Condiciones de uso	Viviendas PLURIFAMILIARES de protección pública	Espacio libre
	Edif. Máx.: 2925m ² c + 3234,12m ² c = 6.159,12m ² c	Edif. Máx.: 500m ² c

³³ Con ocasión del presente PAMU se corrige el error material existente en este precepto respecto a la expresión “con fachada” ya que debe decir “sin fachada”.



Y006754aa92e04088907e81c4030a27s

Condiciones de volumen	de	<i>*Para su cómputo se tendrá en consideración lo dispuesto en las Normas Generales de Volumen, y en particular lo siguiente:</i> - Se computarán al 50% las superficies de los cuerpos de terrazas, galerías, pasarelas y escaleras exteriores que sean abiertas. - No computarán las superficies de las zonas de comunicación interiores a modo de galerías, que se desarrollen en el espacio residual existente entre las piezas constructivas habitables y el terreno.	
	Nº plantas: 2		Nº plantas: 1
	Ocupación 70% = 4.200m ²		Ocupación: 25% SR 100% BR
	Rasante: c/Zaragoza. <i>*En el caso de disponerse varios cuerpos edificatorios dentro de un mismo solar, podrán adaptarse el terreno estableciendo diferentes plataformas de asentamiento de la edificación, desde la cual se medirán las diferentes rasantes, con la condición de que dicha adaptación no suponga la modificación sustancial del terreno.</i>		Rasante la de la calle
	Altura máx.: 6,50m		Altura máx. libre
	Retranqueos: 3m a la calle y 3m a sendas. 3m a ejes medianeros.		Retranqueos: Con otros linderos hacia otros dominios de uso y disfrute público: libre. Otros: la altura de la edificación.
Sótanos y semisótanos:	y	Además de lo especificado de forma general en las Normas Generales de Volumen, en particular se considerarán sótanos, aquellas piezas constructivas que estando bajo la rasante establecida, por la configuración topográfica del solar presenten alguna fachada libre sea abierta o cerrada, no computando ni como volumen ni como planta, siempre y cuando el destino de las mismas sean unos no vivideros y no resulten como producto de una excavación.	Podrán disponer de fachadas libres abiertas siempre que estas se dispongan hacia dominio de uso y disfrute público.
Aparcamientos		1 por cada vivienda	-
Condiciones de implantación	de	-	Zonificación: el volumen edificado se deberá situar en los límites de la parcela; bien en su extremo norte en colindancia con la parcela contigua calificada como Espacio Libre, o en el límite este, colindante con la c/Zaragoza sumando la edificabilidad de este Espacio Libre a la del ya calificado, configurando un único



Y006754aa2e04088907e81c4030a27s

	volumen que garantizará mejor el acceso a la parcela debido a la topografía de esta.
--	--

Tabla 2. Datos urbanísticos de resultado de ambas parcelas. Fuente: Elaboración propia.

- Plano de ordenación: se recoge el plano en el que se cristaliza la Alternativa 1.

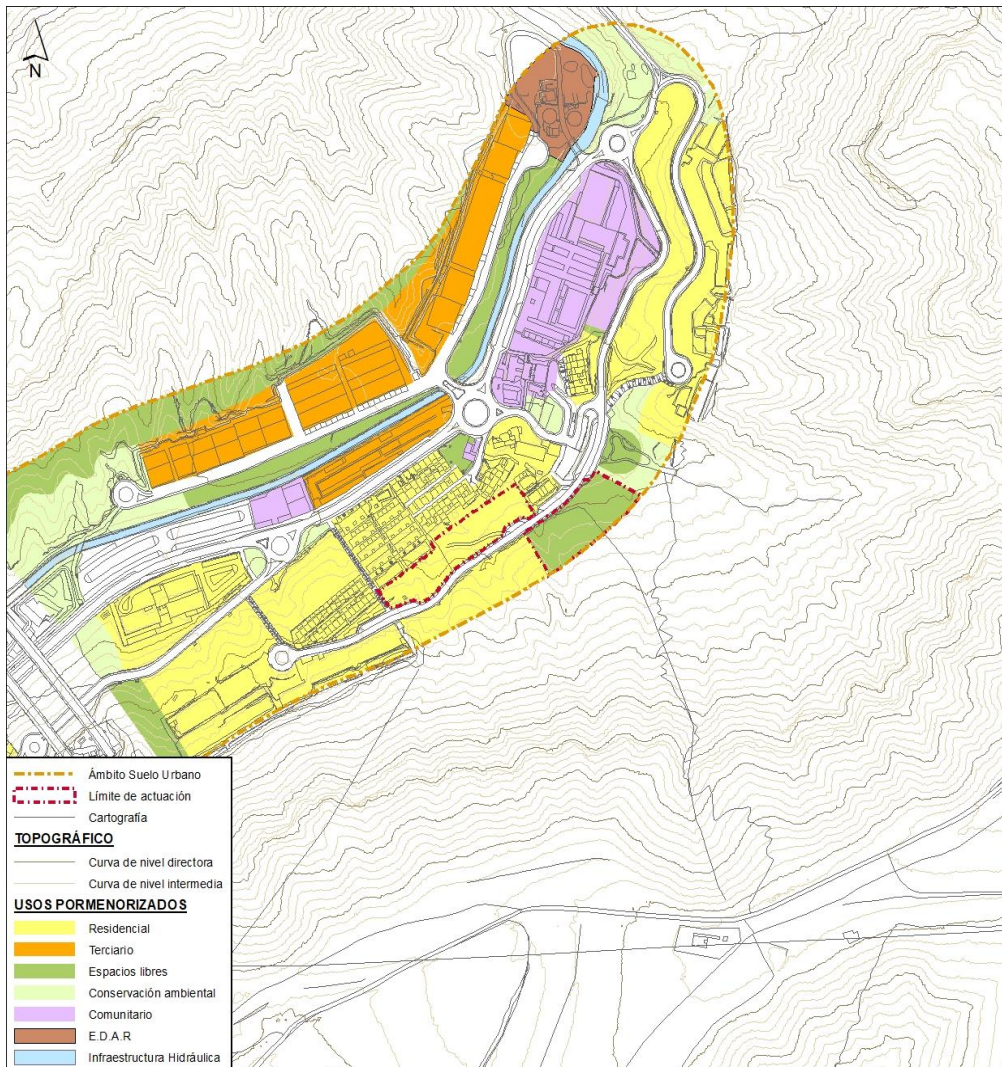


Ilustración 30. Plano Alternativa 1. Fuente: aportación propia.

La actuación de dotación que se materializa en esta alternativa se incardina en uno de los principios de desarrollo territorial y urbano sostenible establecidos en el artículo 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*, que dice lo siguiente:

3. Los poderes públicos formularán y desarrollarán, en el medio urbano, las políticas de su respectiva competencia, de acuerdo con los principios de competitividad y sostenibilidad económica, social y medioambiental, cohesión territorial, eficiencia energética y complejidad funcional, procurando que, esté suficientemente dotado, y que el suelo se ocupe de manera eficiente, combinando los usos de forma funcional.



Y006754aa92e04088907e81c4030a27s

CAPÍTULO VII. PROPUESTA DE ORDENACIÓN: MODELO DE ORDENACIÓN

17. PREMISAS DE LA ORDENACIÓN

Como ya se ha expuesto con anterioridad, existe un proyecto de carácter público municipal actualmente en proceso de licitación que cristaliza los parámetros que se recogen en la Alternativa 1, predisponiendo que esta haya de tenerse en cuenta a la hora de hacer prevalecer un modelo de ordenación respecto a otro, puesto que constituye prácticamente una invariable de dicho modelo.

18. COMPARACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS

Como se ha recogido en el *CAPÍTULO VI. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN*, la Alternativa 0 se corresponde con el planeamiento actualmente vigente y de aplicación. Dicha alternativa mantiene como uso principal de ambas parcelas el Residencial – viviendas sujetas a régimen de protección pública –. En cuanto a los parámetros urbanísticos, tanto la edificabilidad como la ocupación están repartidas equitativamente entre ambas parcelas y junto con la rasante del terreno se computan de acuerdo con la Normativa del PMM. En lo que respecta a la obligación de disponer de una (1) plaza de aparcamiento por cada 100m² no se recoge ninguna condición de implantación.

En la Alternativa 1 se modifican los mencionados parámetros urbanísticos: se produce un cambio de uso en la Parcela A5 pasando a ostentar la calificación de Espacio libre, con el consecuente trasvase de edificabilidad de esta Parcela hacia la Parcela A4, alterándose tanto el uso residencial de la primera como la edificabilidad de ambas. Consecuencia del trasvase de edificabilidad descrito, se modifica la ocupación de la Parcela A4, que se incrementa en un 10% respecto a la resultante de unificar el porcentaje del parámetro de ocupación de las parcelas tal y como figuran en la Alternativa 0, resultando en un 70% de ocupación total. A su vez, se añaden normas particulares a las condiciones de volumen respecto al cómputo de la edificabilidad, establecimiento de la rasante y situación del aparcamiento en sótano y semisótano, modificándose asimismo la definición establecida en la Normativa del PMM en lo que a estos dos conceptos respecta. Cabe mencionar que en esta alternativa se aprovecha la modificación de la definición de sótano y semisótano para corregir un error material existente en este precepto respecto a la expresión “con fachada” ya que debe decir “sin fachada”.

Se recoge en la siguiente tabla la comparación de los parámetros urbanísticos producto de cada alternativa:

Nomenclatura	ALTERNATIVA 0 (planeamiento vigente)	ALTERNATIVA 1 (actuación de dotación)
PARCELA A4 (6.000,00m²)	- <i>Uso principal: Residencial- Edificación unifamiliar (sujeto a régimen de protección pública).</i> - <i>Usos permitidos: Aparcamientos.</i> - <i>Uso prohibido: Todos los restantes.</i> - <i>Superficie: 6.000m²</i> - <i>Edificabilidad máxima: E = 0,4875m²/m²</i>	- <i>Uso principal: Viviendas plurifamiliares de protección pública</i> - <i>Superficie: 6.000m²</i> - <i>Edificabilidad máxima: E = 2.925m²c + 3234,12m²c = 6.159,12m²c</i>



Y006754aa92e0408d8907e81c4030a27s



Y006754aa92e04088907e81c4030a27s

	- Número máximo de plantas: 2 - Ocupación máxima: 30% - Tipo de rasante: interna - Altura máxima sobre la rasante: 6,50m - Retranqueos: A alineaciones públicas: 4m a calle y 3m a sendas A ejes medianeros: 3m - Aparcamientos: 1 plaza por cada 100m²	<i>*Para su cómputo se tendrá en consideración lo dispuesto en las Normas Generales de Volumen, y en particular lo siguiente:</i> <i>Se computarán al 50% las superficies de los cuerpos de terrazas, galerías, pasarelas y escaleras exteriores que sean abiertas.</i> <i>No computarán las superficies de las zonas de comunicación interiores a modo de galerías, que se desarrollen en el espacio residual existente entre las piezas constructivas habitables y el terreno.</i> - Número máximo de plantas: 2 - Ocupación máxima: 70% = 4.200m² - Tipo de rasante: c/Zaragoza <i>*En el caso de disponerse varios cuerpos edificatorios dentro de un mismo solar, podrán adaptarse el terreno estableciendo diferentes plataformas de asentamiento de la edificación, desde la cual se medirán las diferentes rasantes, con la condición de que dicha adaptación no suponga la modificación sustancial del terreno.</i> - Altura máxima sobre la rasante: 6,50m - Retranqueos: A alineaciones públicas: 3m a calle y 3m a sendas A ejes medianeros: 3m - Sótanos y semisótanos: Además de lo especificado de forma general en las Normas Generales de Volumen, en particular se considerarán sótanos, aquellas piezas constructivas que estando bajo la rasante establecida, por la configuración topográfica del solar presenten alguna fachada libre sea abierta o cerrada, no computando ni como volumen ni como planta, siempre y cuando el destino de las mismas sean unos no vivideros y no resulten como producto de una excavación. - Aparcamientos: 1 plaza por cada vivienda
PARCELA A5 (6.303,10m²)	- Uso principal: Residencial- Edificación unifamiliar (sujeto a régimen de protección pública). - Usos permitidos: Aparcamientos. - Uso prohibido: Todos los restantes. - Superficie: 6.303,10m² - Edificabilidad máxima: E = 0,5131m²/m² - Número máximo de plantas: 2 - Ocupación máxima: 30% - Tipo de rasante: interna - Altura máxima sobre la rasante: 6,50m	- Uso principal: Espacio libre - Superficie: 6.303,10m² - Edificabilidad máxima: E = 500m²c Zonificación: el volumen edificado se deberá situar en los límites de la parcela; bien en su extremo norte en colindancia con la parcela contigua calificada como Espacio Libre, o en el límite este, colindante con la c/Zaragoza sumando la edificabilidad de este Espacio Libre a la del ya calificado, configurando un único

	- Retranqueos: A alineaciones públicas: 4m a calle y 3m a sendas A ejes medianeros: 3m - Aparcamientos: 1 plaza por cada 100m²	volumen que garantizará mejor el acceso a la parcela debido a la topografía de esta. - Número máximo de plantas: 1 - Ocupación máxima: 25% SR, 100% BR - Tipo de rasante: La de la calle - Altura máxima sobre la rasante: Libre - Retranqueos: Con otros linderos hacia otros dominios de uso y disfrute público: libre. Otros: la altura de la edificación. - Sótanos y semisótanos: Podrán disponer fachadas libres abiertas siempre que estas se dispongan hacia dominio de uso y disfrute público. - Aparcamientos: -
--	---	--

Tabla 3. Tabla con la comparación de los parámetros urbanísticos entre la Alternativa 0 y la Alternativa 1. Fuente: aportación propia.

El interés en dotar Motor Grande con un espacio que sirva al servicio público mejora la calidad de vida de la población, proporcionando un lugar para su disfrute y esparcimiento. Si a esta circunstancia se añade las características ambientales analizadas, que advierten la necesidad de actuar frente a posibles riesgos naturales y da la posibilidad de implementarla con una intervención ambiental en pro de la conservación y preservación de la naturaleza; se justifica la recalificación de la Parcela A5 a Espacio Libre.

19. VALORACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS PROPUESTAS Y JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA

La Alternativa 0, en la que se mantienen los parámetros urbanísticos recogidos en el planeamiento vigente, en comparación con la Alternativa 1, mantiene el frente del Valle totalmente colmatado por la edificación.

La Alternativa 1 por el contrario, propone un cambio de uso en la Parcela A5 -que pasa a calificarse como Espacio Libre-, liberándose el frente del Valle de superficie construida para la implantación de espacios que favorecen su oxigenación. La concentración de edificabilidad en una única parcela supone una reducción en los costes y tiempo de construcción, resultando en una actuación de dotación en favor de la sostenibilidad.

A su vez, la Alternativa 1 resulta preseleccionada debido a la necesidad de desarrollo de las obras programadas en el ámbito: proyecto de intervención para la construcción de la edificación de VPP.

Con esta Alternativa se contribuye a dar cumplimiento a los principios que inspiran la Ordenanza Municipal Provisional de Zonas Libres, que recalca la *extraordinaria y urgente necesidad pública o de interés social de propiciar una mejor adecuación de los espacios de dominio público municipal destinados a <<Zonas Libres>>*, estableciendo un régimen urbanístico tal, que sin incrementar las superficies edificables reconocidas por el planeamiento vigente, permita su compatibilidad con el correspondiente a otras dotaciones y/o equipamientos públicos, al igual que garantizar la accesibilidad universal en los mismos.



La Parcela A5, objeto del cambio de uso, resultará en un incremento de edificabilidad no lucrativa según lo establecido por la Ordenanza:

Condiciones para materialización de las edificaciones asociadas a las << Zonas Libres >>.

Edificabilidad máxima:

*Para << Zonas Libres >> con superficie igual o superior a 2.000,00m²: **500,00m²c***

Esta Alternativa genera continuidad espacial con la parcela contigua, calificada como Espacio Libre y Conservación Ambiental, ambos usos compatibles con la vocación de mejorar y valorar la calidad de la naturaleza. La ubicación de un espacio libre contiguo permitirá incrementar la superficie calificada como tal oxigenando el frente edificado del ámbito. El incremento de edificabilidad no lucrativa permitido en una amplia magnitud de espacio libre podría desconfigurar su morfología espacial, por lo que la Alternativa 1 establece condiciones para su implantación.

A su vez, a tenor del PIOGC del año 2022, la Parcela A5 se encuentra situada en una zonificación *B.a.2. de alta y moderada aptitud agraria*, zona en la que existen limitaciones y condiciones de implantación de los usos en la clase de suelo urbano, siendo el uso de espacio libre el más acorde a dicha zonificación.

La ordenación de estas zonas debe establecer medidas que garanticen la compatibilidad y adecuación de los distintos usos y actuaciones existentes con los valores y características naturales y paisajísticas de la zona y de su entorno.

Finalmente, desde el punto de vista ambiental y tras la evaluación llevada a cabo en el Documento Ambiental Estratégico, la Alternativa 1 presenta una ordenación más acorde con los principios de conservación, preservación y sostenibilidad ambiental, haciéndola más idónea para representar el modelo de ordenación.

20. MODELO DE ORDENACIÓN

Recogida toda la información anterior, en la que se ha recalcado la vocación residencial del ámbito y considerando la valoración de las alternativas propuestas, se concluye que la calificación de la parcela A4 para la implantación de VPP y la necesidad de acondicionamiento de zonas verdes con vocación pública están en consonancia con las necesidades del ámbito. Por lo tanto, los parámetros urbanísticos de la **Alternativa 1**, conforman el modelo de ordenación.

Se recoge a continuación la tabla con los parámetros urbanísticos finalistas:

	PARCELA A4	PARCELA A5
Superficie	6.000m ²	6.303,10m ²
Condiciones de uso	<i>Uso principal: Viviendas PLURIFAMILIARES de protección pública</i> <i>Usos permitidos: Aparcamientos</i> <i>Usos prohibidos: Recreativo, terciario, turístico, ambiental, comunitario y de infraestructuras.</i>	Espacio libre
	<i>Edif. Máx.: 2925m²c + 3234,12m²c</i> <i>= 6.159,12m²c</i>	<i>Edif. Máx.: 500m²c</i>



Y006754aa92e0408b907e81c4030a27s

Condiciones de volumen	<i>*Para su cómputo se tendrá en consideración lo dispuesto en las Normas Generales de Volumen, y en particular lo siguiente:</i> <i>- Se computarán al 50% las superficies de los cuerpos de terrazas, galerías, pasarelas y escaleras exteriores que sean abiertas.</i> <i>- No computarán las superficies de las zonas de comunicación interiores a modo de galerías, que se desarrollen en el espacio residual existente entre las piezas constructivas habitables y el terreno.</i>	
	<i>Nº plantas: 2</i>	<i>Nº plantas: 1</i>
	<i>Ocupación 70% = 4.200m²</i>	<i>Ocupación: 25% SR 100% BR</i>
	<i>Rasante: c/Zaragoza.</i> <i>*En el caso de disponerse varios cuerpos edificatorios dentro de un mismo solar, podrán adaptarse el terreno estableciendo diferentes plataformas de asentamiento de la edificación, desde la cual se medirán las diferentes rasantes, con la condición de que dicha adaptación no suponga la modificación sustancial del terreno.</i>	<i>Rasante la de la calle</i>
	<i>Altura máx.: 6,50m</i>	<i>Altura máx. libre</i>
	<i>Retranqueos:</i> <i>3m a la calle y 3m a sendas.</i> <i>3m a ejes medianeros.</i>	<i>Retranqueos:</i> <i>Con otros linderos hacia otros dominios de uso y disfrute público: libre.</i> <i>Otros: la altura de la edificación.</i>
Sótanos y semisótanos:	<i>A. Definiciones.-</i> <i>A.6. Sótano.- Pieza enterrada, estanca, sin fachada en todo su perímetro, situada entre los cimientos de un edificio.</i> <i>A.7. Semisótano.- Pieza estanca semienterrada, situada entre los cimientos de un edificio. Se considera que una pieza está semienterrada cuando sobresale como máximo una media de 1,5 ms medidos desde el terreno circundante a la parte superior de su forjado.</i>	
	<i>Además de lo especificado de forma general en las Normas Generales de Volumen, en particular se considerarán sótanos, aquellas piezas constructivas que estando bajo la rasante establecida, por la configuración topográfica del solar presenten alguna fachada libre sea abierta o cerrada, no computando ni como volumen ni como planta, siempre y cuando el destino de las mismas sean unos no vivideros y no resulten como producto de una excavación.</i>	<i>Podrán disponer de fachadas libres abiertas siempre que estas se dispongan hacia dominio de uso y disfrute público.</i>
Aparcamientos	<i>1 por cada vivienda</i>	-



Y006754aa92e04088907e81c4030a27s

Condiciones de implantación	-	Zonificación: el volumen edificado se deberá situar en los límites de la parcela; bien en su extremo norte en colindancia con la parcela contigua calificada como Espacio Libre, o en el límite este, colindante con la c/Zaragoza sumando la edificabilidad de este Espacio Libre a la del ya calificado, configurando un único volumen que garantizará mejor el acceso a la parcela debido a la topografía de esta.
-----------------------------	---	---

Tabla 4. Parámetros urbanísticos de resultado de ambas parcelas. Modelo de ordenación. Fuente: Elaboración propia.

En el siguiente plano se plasma el modelo de ordenación:

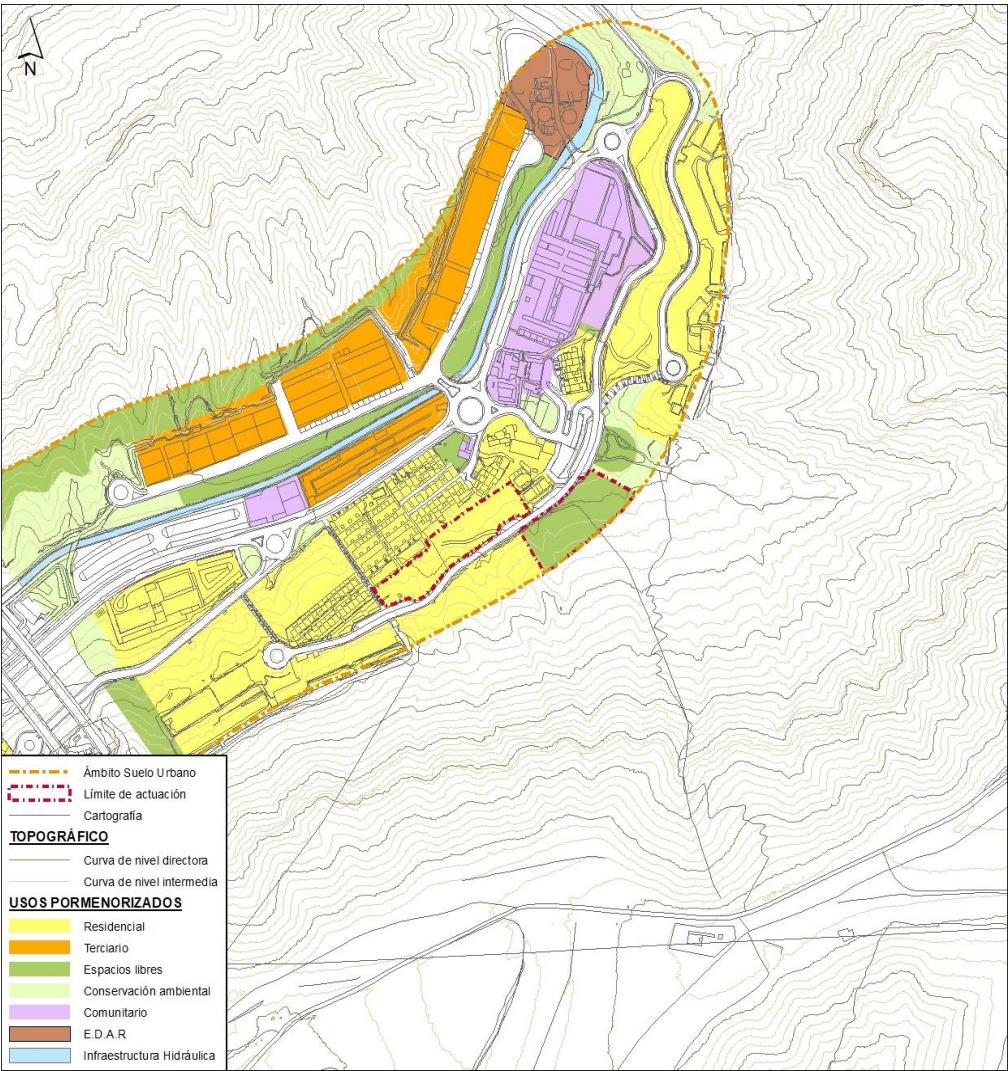
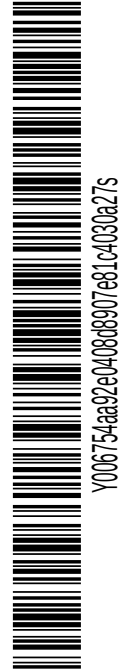


Ilustración 31. Plano modelo de ordenación. Fuente: aportación propia.

Cabe mencionar que en la Parcela A4, donde se concentra toda la edificabilidad residencial y se aumenta la ocupación en la parcela, se establece una tipología de viviendas plurifamiliares, resultando en un



Y006754aa92e04088907e81c4030a27s

aprovechamiento máximo del espacio sin incremento de número de plantas de la edificación, limitada a 2 alturas. Con ello se mantiene el frente edificado homogéneo en cuanto a la altura de la edificación se refiere.

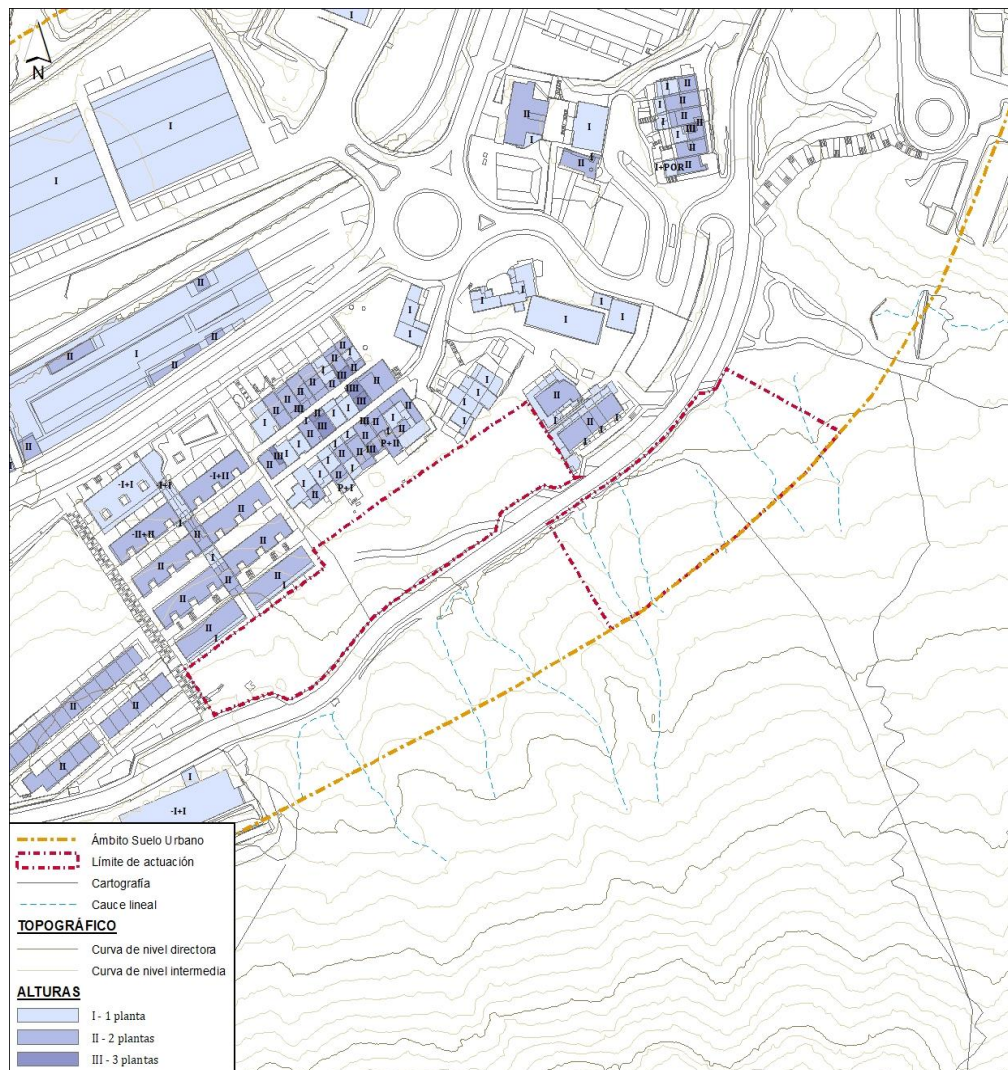


Ilustración 32. Altura de la edificación. Fuente: aportación propia.

Para la proyección e implantación de las VPP se estará a lo dispuesto en la Ordenanza Municipal de la Edificación del T.M de Mogán y la Normativa del PMM, en su Artículo 32.2. *Condiciones de usos y volúmenes.*

20.1. CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN DEL ESPACIO LIBRE

En el caso que compete y atendiendo a las características de la Parcela A5, el Espacio Libre tendrá un uso y disfrute público; según la vigente Ordenanza se le asigna como uso principal el denominado *zona verde y/o ajardinada* en el que se puede materializar la edificabilidad correspondiente a 500m²c. En cuanto a la mencionada edificabilidad, en la tabla de los parámetros urbanísticos del modelo de ordenación se



Y006754aa92e04088907e81c4030a27s

recogen condiciones de implantación para situar dicha edificabilidad, entendida como -zonificación-; el resto de los parámetros son los ya dispuestos en la Ordenanza.

21.ALTERACIONES RESPECTO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

En cuanto a las alteraciones producidas respecto al planeamiento vigente, este, tal y como se ha ido exponiendo a lo largo del presente instrumento, viene constituido por el Plan Parcial del Valle de Puerto Rico, Pol. 30 y 30', bajo el que se llevó a cabo la ordenación del suelo y se materializó la Urbanización para el ámbito. Dicho PP y sus consiguientes modificaciones puntuales establecieron la ordenación particular de ambas parcelas objeto del presente PAMU -Parcelas A4 y A5-. Su ordenanza particular fue incluida en la Normativa del PMM, resultando por ello en el planeamiento vigente y de aplicación en las parcelas.

La modificación que se plantea desde el presente instrumento consiste principalmente en un cambio de uso junto con la modificación de los parámetros urbanísticos que ello implica. El cambio de uso producido en la Parcela A5 también supone una modificación en los parámetros urbanísticos como consecuencia de la aplicación de la Ordenanza Municipal particular para las <<Zonas Libres>>.

A continuación, se recoge un cuadro comparativo en el que se apuntan las diferencias de los parámetros urbanísticos vigentes del PMM y los suelos modificados por el PAMU.

Nomenclatura	Parámetros urbanísticos vigentes (PMM)	Parámetros urbanísticos propuestos (PAMU)
PARCELA A4 (6.000,00m²)	- <i>Uso principal: Residencial- Edificación unifamiliar (sujeto a régimen de protección pública).</i> - <i>Usos permitidos: Aparcamientos.</i> - <i>Uso prohibido: Todos los restantes.</i> <i>Superficie: 6.000m²</i> <i>Edificabilidad máxima: $E = 0,4875m^2/m^2$</i> <i>Número máximo de plantas: 2</i> <i>Ocupación máxima: 30%</i> <i>Tipo de rasante: interna</i> <i>Altura máxima sobre la rasante: 6,50m</i> <i>Retranqueos:</i> - <i>A alineaciones públicas: 4m a calle y 3m a sendas</i> - <i>A ejes medianeros: 3m</i> <i>Aparcamientos: 1 plaza por cada 100m²</i>	- <i>Uso principal: Viviendas plurifamiliares de protección pública</i> <i>Superficie: 6.000m²</i> <i>Edificabilidad máxima: $E = 2.925m^2c + 3234,12m^2c = 6.159,12m^2c$</i> <i>*Para su cómputo se tendrá en consideración lo dispuesto en las Normas Generales de Volumen, y en particular lo siguiente:</i> - <i>Se computarán al 50% las superficies de los cuerpos de terrazas, galerías, pasarelas y escaleras exteriores que sean abiertas.</i> - <i>No computarán las superficies de las zonas de comunicación interiores a modo de galerías, que se desarrollen en el espacio residual existente entre las piezas constructivas habitables y el terreno.</i> <i>Número máximo de plantas: 2</i> <i>Ocupación máxima: 70% = 4.200m²</i> <i>Tipo de rasante: c/Zaragoza</i> <i>*En el caso de disponerse varios cuerpos edificatorios dentro de un mismo solar, podrán adaptarse el terreno estableciendo diferentes plataformas de asentamiento de la edificación, desde la cual se medirán las diferentes rasantes,</i>



Y006754aa92e04088907e81c4030a27s

		con la condición de que dicha adaptación no suponga la modificación sustancial del terreno. Altura máxima sobre la rasante: 6,50m Retranqueos: - A alineaciones públicas: 3m a calle y 3m a sendas - A ejes medianeros: 3m Sótanos y semisótanos: Además de lo especificado de forma general en las Normas Generales de Volumen, en particular se considerarán sótanos, aquellas piezas constructivas que estando bajo la rasante establecida, por la configuración topográfica del solar presenten alguna fachada libre sea abierta o cerrada, no computando ni como volumen ni como planta, siempre y cuando el destino de las mismas sean unos no vivideros y no resulten como producto de una excavación. Aparcamientos: 1 plaza por cada vivienda
PARCELA A5 (6.303,10m²)	- Uso principal: Residencial- Edificación unifamiliar (sujeto a régimen de protección pública). - Usos permitidos: Aparcamientos. - Uso prohibido: Todos los restantes. Superficie: 6.303,10m² Edificabilidad máxima: E = 0,5131m²/m² Número máximo de plantas: 2 Ocupación máxima: 30% Tipo de rasante: interna Altura máxima sobre la rasante: 6,50m Retranqueos: - A alineaciones públicas: 4m a calle y 3m a sendas - A ejes medianeros: 3m Aparcamientos: 1 plaza por cada 100m²	- Uso principal: Espacio libre Superficie: 6.303,10m² Edificabilidad máxima: E = 500m²c Número máximo de plantas: 1 Ocupación máxima: 25% SR, 100% BR Tipo de rasante: La de la calle Altura máxima sobre la rasante: Libre Retranqueos: Con otros linderos hacia otros dominios de uso y disfrute público: libre. Otros: la altura de la edificación. Sótanos y semisótanos: Podrán disponer fachadas libres abiertas siempre que estas se dispongan hacia dominio de uso y disfrute público. Aparcamientos: -

Tabla 5. Cuadro comparativo del planeamiento vigente (PMM) y los parámetros propuestos por el PAMU. Fuente: elaboración propia.

Como se puede apreciar en el cuadro, el presente PAMU modificará algunos de los parámetros asumidos por el PMM como resultado de la intervención propuesta, concretándose en los siguientes:

- Modificación de los parámetros urbanísticos en la Parcela A4: cambio de uso, incremento de edificabilidad, incremento de la ocupación en la parcela, modificación del tipo de rasante y modificación de los retranqueos.
- Cambio de uso en la Parcela A5 al de Espacio Libre, y consiguiente modificación de los parámetros urbanísticos por la aplicación de la Ordenanza de Zonas Libres del Municipio.



Y006754aa92e04088907e81c4030a27s

22. MEDIDAS DE ADECUACIÓN DESDE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO

El principio de igualdad de trato entre mujeres, hombres y personas con capacidades diversas supone la ausencia de toda discriminación, directa o indirecta, por razón de sexo, entre muchas otras. La planificación urbanística ordena la localización de las diferentes actividades en el espacio, establece la forma del espacio público y privado, y define los diferentes sistemas de movilidad y transporte.

Debido a su naturaleza, el urbanismo está directamente relacionado con el acceso que las personas y los diferentes colectivos tienen a sus puestos de trabajo, dotaciones, equipamientos y servicios; en las facilidades y comodidades en el uso de estos y en la necesidad de transporte para llegar a ellos. No obstante, tanto los encargados de la redacción del planeamiento, como los poderes públicos que lo aprueban deben partir de la premisa de que las posibilidades de acceso no son las mismas para todas las personas.

Los diversos colectivos que concurren en el mismo espacio presentan diversas necesidades y distintas posibilidades de acceso a los recursos del medio en el que se encuentran. Los instrumentos de ordenación urbanística y territorial, hasta ahora, no han dado respuesta a la complejidad de este desequilibrio, por ello, en la actualidad, se trata de estudiar las medidas de ordenación que se toman, incorporando aspectos como la perspectiva de género en los instrumentos y evaluando los posibles impactos que pueden ocasionar.

En este sentido, un documento urbanístico sensible al género debe tomar decisiones conforme a criterios orientados a paliar el difícil acceso a los servicios de este sector de la población. Fomentar un urbanismo inclusivo es propiciar un espacio público en el que tanto hombres como mujeres aporten su punto de vista y participen activamente para determinar así, las necesidades del conjunto heterogéneo de personas.

Para conseguir una perspectiva inclusiva y contribuir a eliminar las desigualdades que derivan de la orientación sexual, además, es importante incorporar la perspectiva de diversidad. Para ello, se han tenido en cuenta las necesidades particulares de colectivos como el LGTBI, puesto que las administraciones locales cuentan con un entorno privilegiado para trabajar desde la proximidad, atendiendo a las especificidades de todos los colectivos de la ciudadanía y estableciendo un contacto directo con los movimientos sociales para llevar sus reivindicaciones a las Administraciones Públicas e implementar la mirada LGTBI en sus políticas.

Para abarcar este apartado y exponer las medidas adoptadas en cuanto la adecuación del ámbito y de la intervención propuesta, habrá que realizar una descripción de la situación de partida de hombres y mujeres. Es preciso conocer la realidad del contexto en el que se enmarca el instrumento de planeamiento, así como, las características de las personas que viven en el territorio y, especialmente, las diferentes edades, la diversidad funcional y la situación social y laboral, entre otras.

En lo que respecta al modelo de ordenación propuesto para las parcelas, las medidas de adecuación desde la perspectiva de género serán aquellas necesarias para garantizar la accesibilidad universal. El enfoque



Y006754aa92e04088907e81c4030a27s

será el de adaptar la propuesta a las necesidades de la población. Se recogen a continuación algunas de las medidas a adoptar:

- En el diseño del espacio libre se buscará la integración de los diferentes colectivos favoreciendo la convivencia social.
- En el diseño del espacio libre y peatonal se descartarán aquellos pavimentos que por su falta de planitud o excesiva rugosidad supongan un obstáculo para el uso de calzado de tacón o el tránsito de sillas de ruedas.
- A efectos de mejorar las condiciones de seguridad de los usuarios frente a delitos, en el diseño del espacio libre, de los aparcamientos y de los accesos, rodones y peatones, se incorporará iluminación adecuada, evitando zonas de sombra. Se evitarán en el proyecto espacios que puedan quedar ocultos desde una perspectiva amplia.

De la misma manera, el presente documento viene acompañado de un Anexo para la integración de la intervención a la perspectiva de género, en el que se verá de manera más pormenorizada las acciones a realizar para su adaptación.

23. NATURALEZA DE LA ACTUACIÓN: ACTUACIÓN DE DOTACIÓN

La actuación a llevar a cabo en el ámbito de actuación objeto de la presente ordenación se considera una actuación de dotación de carácter público; de conformidad con lo dispuesto en el artículo 7.1 apdo. b) del TRLS.

Las obligaciones de los propietarios, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 18.2 apartados a) y b) del TRLS serán las siguientes:

- Deber de entregar al Ayuntamiento de Mogán el suelo libre de cargas correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación o del ámbito de referencia en que esa se incluya, y que se materializará atendiendo solo al incremento de edificabilidad media ponderada que en su caso resulte. Esta obligación podrá cumplirse mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico, con la finalidad de costear las actuaciones públicas previstas en el presente PAMU, o a integrarse en el patrimonio público de suelo, con destino preferente a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas.
- Deber de entregar al Ayuntamiento de Mogán el suelo para dotaciones públicas relacionado con el reajuste de su proporción.

Aun recogidos los deberes, cabe mencionar que los mismos ya han sido realizados, siendo ambas parcelas de titularidad municipal y, por tanto, de carácter público.

24. JUSTIFICACIÓN DE LA MITIGACIÓN Y ADAPTACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO Y REDUCCIÓN DE LA EXPOSICIÓN A RIESGOS

El artículo 20.3 de la *Ley 6/2022, de 27 de diciembre, de Cambio Climático y Transición Energética de Canarias* establece que los instrumentos de planeamiento urbanístico deberán justificar las medidas adoptadas



Y006754aa92e04088907e81c4030a27s

ante las advertencias suscitadas en la redacción de aspectos relacionados con los efectos del cambio climático y las causas que lo motivan.

En este sentido, se ha actuado recalificando la Parcela A5 como un Espacio Libre, uso más acorde con las características ambientales de esta, además de servir como espacio de amortiguación a los riesgos naturales que, indirectamente motivados por los efectos del cambio climático, pueden incidir en el Ámbito de ordenación.

Además, se adopta esta calificación en un ejercicio por establecer, dado el marco de emergencia climática, un suelo que aporte un servicio ambiental actuando como sumidero de carbono. Al establecerse por la Ordenanza Municipal Provisional de Zonas Libres descrito en el apartado 9.2.1.1. que estas deben tener un uso principal de Parques, Plazas públicas, Zonas verdes y/o ajardinadas, Esparcimiento y/ Áreas de juegos infantiles, este Espacio Libre no sellará el suelo como se preveía con la calificación que ostentaba y dispondrá de vegetación, herramientas clave en la mitigación y adaptación al cambio climático desde el ámbito local.

CAPÍTULO VIII. PROPUESTA DE GESTIÓN DE LA ACTUACIÓN

En cuanto a la gestión de la actuación propuesta, habrá que adecuarse a lo dispuesto en el artículo 308 de la LSENPC, tratándose de una actuación de iniciativa pública impulsada por el Ayuntamiento. Consecuentemente, la intervención se llevará a cabo directamente por la administración mediante obras públicas ordinarias, de conformidad con lo dispuesto en el siguiente artículo:

Artículo 308. Adjudicación de las actuaciones sobre el medio urbano

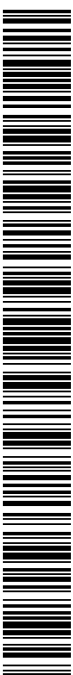
1. Cuando la iniciativa sea pública y la Administración no se hubiera reservado su ejecución directamente, deberá publicarse concurso para la adjudicación del sistema y de las obras.

La ejecución podrá ser directa o por cualquiera de las formas previstas en la legislación general de contratación.

De conformidad con la propuesta de gestión de la actuación, se adjunta al PAMU como Anexo VI el Proyecto Municipal: Anuncio de licitación del proyecto público para el Servicio de Redacción de Proyecto Básico y de Ejecución de: Edificio de Viviendas de Promoción Pública Destinadas a Arrendamiento. Calle Zaragoza. Motor Grande, T.M. Mogán.

Se trata de un proyecto de carácter público municipal actualmente en licitación, en el que se recogen los parámetros urbanísticos que justifican el presente PAMU y su actuación de dotación, por ello, se deberá contemplar a la hora de intervenir.

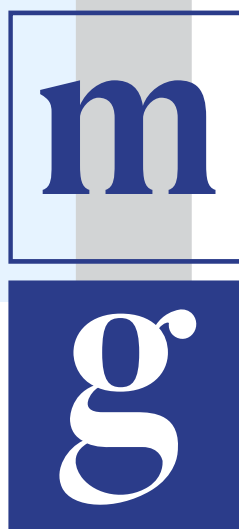




Y006754aa92e0408d8907e81c4030a27s

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

BORRADOR + DAE



PROGRAMA DE ACTUACIÓN
SOBRE EL **MEDIO URBANO**

motor grande

