

# MODIFICACIÓN MENOR NN.SS. LA VISTILLA

---

## TOMO I DOCUMENTOS DE INFORMACIÓN

01. DATOS PREVIOS
  02. MEMORIA INFORMATIVA
  03. PLANOS DE INFORMACIÓN
  04. ANEXOS DE INFORMACIÓN
-

**TOMO I. DOCUMENTOS DE INFORMACIÓN****I.02. MEMORIA INFORMATIVA****ÍNDICE**

<b>CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENÉRICAS</b>	<b>8</b>
<b>1. INTRODUCCIÓN</b>	<b>8</b>
<b>2. ANTECEDENTES</b>	<b>8</b>
2.1. Antecedentes administrativos	8
2.1.1. Expediente administrativo	8
2.1.2. Fase: Borrador y Documento Ambiental Estratégico	9
1.1.1. Fase: Consulta Ambiental	9
1.1.2. Fase: Aprobación Inicial	10
2.2. Antecedentes urbanísticos	10
2.3. Información municipal: documentación técnica	10
2.3.1. Documentación aportada por el Ayuntamiento de Mogán	10
2.3.2. Proyectos públicos	14
<b>3. OBJETO</b>	<b>14</b>
<b>4. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO</b>	<b>15</b>
4.1. Situación	15
4.2. Emplazamiento	15
4.3. Ámbito de ordenación	16
4.3.1. Nueva delimitación del suelo urbano	16
4.3.2. Actualización de la medición original	23
4.3.3. Reconocimiento de la clase de Suelo Urbano	24
4.4. Ámbito de estudio	25
4.5. Estructura de la propiedad	26
<b>5. NECESIDAD DE MODIFICACIÓN</b>	<b>26</b>
<b>6. TRAMITACIÓN DE LA MM</b>	<b>27</b>

<b>CAPÍTULO 2. CONTENIDO, ALCANCE Y VIGENCIA</b>	<b>28</b>
<b>7. INTRODUCCIÓN</b>	<b>28</b>
<b>8. CONTENIDO</b>	<b>28</b>
8.1. Contenidos del <i>Tomo I. Documentos de Información</i>	28
<b>9. ALCANCE Y VIGENCIA</b>	<b>29</b>
<b>CAPÍTULO 3. MATRIZ DE CONTEXTO: INTRODUCCIÓN Y OBJETIVOS</b>	<b>30</b>
<b>10. INTRODUCCIÓN</b>	<b>30</b>
<b>11. MATRIZ DE CONTEXTO</b>	<b>30</b>
<b>12. OBJETIVOS DE LA MM</b>	<b>31</b>
12.1. Objetivos generales	31
12.2. Objetivos particulares	31
12.3. Oportunidades	31
<b>13. MARCO CULTURAL</b>	<b>31</b>
13.1. Objetivos de Desarrollo Sostenible	32
13.2. Cambio Climático	33
13.3. Movilidad Sostenible y justicia social	34
13.3.1. Inversión de la pirámide de movilidad	34
<b>14. CONTEXTO ESTRATÉGICO Y NORMATIVO</b>	<b>35</b>
14.1. Contexto europeo (estrategias)	35
14.2. Contexto nacional: España (estrategias y legislación)	36
14.2.1. Planificación estratégica	36
14.2.2. Cambio climático (estrategias y legislación)	37
14.2.3. Biodiversidad (legislación)	38
14.2.4. Economía circular (estrategias y legislación)	38
14.3. Contexto regional: Canarias (estrategias y legislación)	38
14.3.1. Declaración de Emergencia Climática	38
14.3.2. Nueva normativa canaria en vigor, en fase de aprobación y estrategias: cambio climático, biodiversidad y economía circular	39
14.4. Contexto insular: Gran Canaria (estrategias)	41
14.4.1. Cambio climático	41

<b>CAPÍTULO 4. MATRIZ DE CONTEXTO: RÉGIMEN JURÍDICO DE APLICACIÓN</b>	<b>43</b>
<b>15. INTRODUCCIÓN</b>	<b>43</b>
<b>16. ANÁLISIS LEGAL</b>	<b>43</b>
16.1. Marco Jurídico	43
16.1.1. Modificación Menor	43
16.1.2. Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada	44
16.2. Legislación	47
16.2.1. De carácter sustantivo: Estatal	47
16.2.2. De carácter sustantivo: Autonómico	51
16.2.3. De carácter sectorial	59
16.3. Planeamiento Ambiental y Territorial	71
16.3.1. Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria (PIOGC)	71
16.3.2. Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Gran Canaria (PTEOTI-GC)	74
16.3.3. Plan Territorial Especial de Ordenación del Paisaje de Gran Canaria (PTE-05)	75
16.3.4. Plan Territorial Especial Agropecuario de Gran Canaria (PTE-09)	77
16.3.5. Plan Territorial Especial de Corredores de Transporte de Energía Eléctrica (PTE-31)	80
16.4. Planeamiento Urbanístico	82
16.4.1. Normas Subsidiarias (NN.SS.) de Mogán	82
16.4.2. Modificación Puntual de las Ordenanzas en Suelo Urbano de las NN.SS. de Mogán (parcela mínima)	87
16.4.3. Ordenanza Provisional Municipal de Zonas Libres	87
16.4.4. Plan General de Ordenación (PGO) de Mogán (en trámite)	88
<b>CAPÍTULO 5. MATRIZ DE CONTEXTO: AFECCIONES SECTORIALES EN EL ÁMBITO DE LA MM</b>	<b>90</b>
<b>17. INTRODUCCIÓN</b>	<b>90</b>
<b>18. ANÁLISIS: AFECCIONES SECTORIALES</b>	<b>90</b>
18.1. Barranco de Mogán	90
18.2. Carretera GC-200	92
<b>CAPÍTULO 6. MATRIZ DE CONTEXTO: TERRITORIO</b>	<b>95</b>
<b>19. INTRODUCCIÓN</b>	<b>95</b>
19.1. Contexto histórico y geográfico	95
19.1.1. Contexto histórico	95
19.1.2. Contexto geográfico	98

<b>20. ANÁLISIS: SUELOS Y ECOLOGÍA</b>	<b>98</b>
20.1. Geología	98
20.2. Geomorfología	99
20.3. Edafología	101
20.3.1. Capacidad agrológica	102
20.4. Hidrología	103
20.4.1. Caracterización hidrológica	103
20.4.2. Red hidrográfica	103
20.4.3. Barranco de Mogán	104
20.5. Vegetación y fauna	105
20.5.1. Vegetación	105
20.5.2. Fauna	107
20.5.3. Especies protegidas	108
20.5.4. Especies exóticas invasoras	111
<b>21. ANÁLISIS: MEDIOAMBIENTE, CLIMA, RIESGOS E IMPACTOS</b>	<b>112</b>
21.1. Clima	112
21.2. Riesgos ambientales	113
21.2.1. Riesgo sísmico	113
21.2.2. Riesgo volcánico	114
21.2.3. Riesgo de inundación fluvial	115
21.2.4. Riesgo de incendio forestal	116
21.2.5. Riesgo de dinámica de vertientes	116
21.3. Impactos ambientales preexistentes	117
<b>22. ANÁLISIS: PAISAJE E IDENTIDAD</b>	<b>119</b>
22.1. Paisaje	120
22.2. Paisaje urbano-rural	120
22.3. Morfología urbana	121
22.4. Calidad Visual del Paisaje	124
22.5. Patrimonio natural	126
22.5.1. Vegetación	128
22.5.2. Fauna	130
22.6. Patrimonio cultural	131
22.6.1. Bienes de interés Patrimonial Etnográfico	132
22.6.2. Bienes de interés Patrimonial Arquitectónico	134

<b>23. ANÁLISIS: MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD</b>	<b>136</b>
23.1. Red viaria	136
23.1.1. Desfase entre NN.SS. y red viaria existente	144
23.2. Aparcamientos	145
23.3. Transporte público	148
23.4. Accesibilidad	149
<b>24. ANÁLISIS: ENERGÍA, RECURSOS Y RESIDUOS</b>	<b>150</b>
24.1. Energía: red eléctrica y alumbrado	150
24.1.1. Red eléctrica	150
24.1.2. Alumbrado público	152
24.2. Aguas: red de abastecimiento	153
24.3. Aguas: red de saneamiento	156
24.4. Red de telecomunicaciones	157
24.5. Residuos	158
<b>25. ANÁLISIS: USOS Y ACTIVIDADES</b>	<b>160</b>
25.1. Usos del suelo	160
25.2. Dotaciones	161
25.3. Espacios Libres y Zonas Verdes	162
<b>26. ANÁLISIS: SOCIEDAD Y BIENESTAR</b>	<b>165</b>
26.1. Memoria socio económica	165
26.2. Localidad y entorno	165
26.3. Población y evolución temporal	167
26.3.1. Introducción	167
26.3.2. Series temporales	168
26.4. Entidades de población	169
<b>27. ANÁLISIS: ECONOMÍA Y VIABILIDAD</b>	<b>170</b>
27.1. Condiciones socioeconómicas	170
27.2. Empleo	170
27.2.1. Empresas	175
27.2.2. Nivel de renta	176
27.3. Actividades económicas en La Vistilla	177
<b>28. ANÁLISIS: ESTADO DEL ARTE</b>	<b>179</b>
28.1. Salud y bienestar	179
28.2. Urbanismo inclusivo y accesible	179
28.3. Planificación ecosistémica y Biourbanismo	181
28.4. Sostenibilidad y resiliencia	182
28.5. Certificaciones	183

<b>CAPÍTULO 7. MATRIZ DE CONTEXTO: DIAGNÓSTICO Y ESTRATEGIAS</b>	<b>186</b>
<b>29. INTRODUCCIÓN</b>	<b>186</b>
<b>30. DIAGNÓSTICO</b>	<b>186</b>
30.1. Diagnóstico Ambiental	186
30.1.1. Suelos y Ecología	186
30.1.2. Medioambiente, Clima, Riesgos e Impactos	186
30.1.3. Paisaje e Identidad	187
30.2. Diagnóstico Jurídico	187
30.2.1. Introducción	187
30.2.2. Planeamiento vigente	188
30.2.3. Conclusiones	190
30.3. Diagnóstico Urbanístico	191
30.3.1. Introducción	191
30.3.2. Afecciones sectoriales	191
30.3.3. Movilidad y Accesibilidad	191
30.3.4. Energía, Recursos y Residuos	192
30.3.5. Usos y Actividades	192
30.3.6. Estado del Arte y Buenas Prácticas	192
30.4. Diagnóstico Socioeconómico	193
30.4.1. Sociedad y Bienestar	193
30.4.2. Economía y Viabilidad	193
<b>31. ESTRATEGIAS</b>	<b>194</b>

## CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENÉRICAS

---

### 1. INTRODUCCIÓN

A continuación, se incluye una introducción a los antecedentes administrativos y urbanísticos del contrato, así como al objeto de esta Modificación Menor, en adelante MM. Se incorpora igualmente una relación de la información municipal aportada por el Ayuntamiento de Mogán.

Se concreta también la localización y situación de los ámbitos de ordenación y de estudio, así como se indica su relación con la estructura de la propiedad.

Finalmente, se explica la necesidad de esta modificación de planeamiento y la tramitación de la presente MM.

### 2. ANTECEDENTES

#### 2.1. Antecedentes administrativos

A continuación, se incluye un breve resumen de los antecedentes administrativos recogidos en el contrato de adjudicación entre la unidad administrativa de contratación; Ayuntamiento de Mogán y la empresa adjudicataria; LPA Studio:

##### 2.1.1. Expediente administrativo

- **Inicio del expediente:** con fecha 26/07/2019, el Pleno Municipal del Ayuntamiento de Mogán acordó el “[...] inicio del procedimiento de Modificación Menor de las Normas Subsidiarias en el ámbito de la Vistilla, Mogán, URB 2019-001, de conformidad con las prescripciones establecidas en el artículo 143.2 de la Ley 4/2017, de 13 de julio”.

- **Memoria Justificativa:** en el punto primero del **informe técnico de necesidad e idoneidad** emitido con fecha 11/09/2019, cuyo contenido se expone en el apartado 30.2. *Diagnóstico Jurídico* de esta Memoria Informativa, se señala lo siguiente:

*«Con fecha de 26 de junio de 2.019 la jefa de departamentos de Urbanismo, Fomento y Disciplina Urbanística de este Ayuntamiento eleva la siguiente propuesta:*

*Acordar el inicio del procedimiento de modificación menor de las Normas Subsidiarias, en el ámbito de la Vistilla, Mogán, URB 2019-001 con las prescripciones establecidas en el artículo 143.2 de la Ley 4/2017, de 13 de julio que literalmente dice:*

*(...)”*



### 2.1.2. Fase: Borrador y Documento Ambiental Estratégico

- **Entrega documento:** con fecha 31/05/2023, nº de registro 2023/7791 y nº de solicitud 13907/2023, se procede a entregar la documentación técnica correspondiente a la primera fase del presente instrumento (Borrador y Documento Ambiental Estratégico).
- **Requerimiento de subsanación del Documento Ambiental Estratégico:** el 08/08/2023, con nº de registro de salida 2023/9092, se recibe requerimiento de subsanación del supracitado documento, mediante *Resolución de la Comisión de Evaluación Ambiental Estratégica de Planes relativa a la solicitud de inicio de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la <<Modificación Menor de las Normas Subsidiarias en el ámbito La Vistilla (Expte. O.S URB 2019/001)>>*.
- **Entrega del Documento Ambiental Estratégico modificado:** dicha documentación se actualiza conforme a las determinaciones de la Resolución citada en el punto anterior, emitida por la Comisión de Evaluación Ambiental Estratégica de Planes y recibida el 08/08/2023. La modificación realizada se registra en la sede electrónica municipal el 09/08/2023, con nº de registro 2023/11468 y nº de solicitud 21103/2023.

Posteriormente, se recibieron de manera oficiosa nuevos requerimientos de subsanación del Documento, a los cuales se respondió igualmente en las siguientes fechas:

- 06/10/2023, con nº de registro 2023/14430 y nº de solicitud 26983/2023.
- 27/10/2023, con nº de registro 2023/16346 y nº de solicitud 30216/2023.

### 1.1.1. Fase: Consulta Ambiental

Como parte de la tramitación de esta MM tuvo lugar el procedimiento de **Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada**, al concurrir las circunstancias contempladas en el artículo 6.2 de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental* (en adelante, Ley 21/2013) y del artículo 148 de la *Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias* (en adelante, LSENPC).

La **consulta ambiental** se inició a partir de la publicación de la convocatoria en los siguientes medios:

- Boletín Oficial de la Provincia (BOP) de Las Palmas nº 138, de fecha 15/11/2023.
- Boletín Oficial de Canarias (BOC) nº 223, de fecha 14/11/2023.
- Periódico Provincial "Canarias7", de fecha 06/11/2023.
- Tablón de Anuncios y Sede Electrónica municipal, desde el 15/11/2023 hasta el 23/01/2024.

Después de llevar a cabo la pertinente **Información Pública y consulta** a las administraciones públicas y personas interesadas durante 45 días hábiles, se recibieron 14 informes, otro extemporáneo y ninguna alegación. Posteriormente, se emitió el correspondiente **Informe Ambiental Estratégico** (en adelante, IAE), que fue publicado en el BOP nº 21, de 16/02/2024.

Este informe concluye la **ausencia de efectos significativos** sobre el medioambiente *“siempre y cuando se cumplan las condiciones y medidas previstas para prevenir, reducir y corregir cualquier efecto negativo relevante sobre el medio ambiente establecidas en el documento ambiental del mismo, así como lo dispuesto en el presente Informe Ambiental Estratégico para la aplicación de las determinaciones propuestas por la Modificación Menor NN.SS. en el ámbito de La Vistilla”*.

En la Memoria Justificativa del *Tomo II. Documentos de Ordenación* se añade un apartado referente a los informes recibidos durante la consulta ambiental, así como también se incorpora la justificación del cumplimiento de las condiciones del IAE.

### **1.1.2. Fase: Aprobación Inicial**

El presente documento se corresponde con la fase de Aprobación Inicial de la MM.

## **2.2. Antecedentes urbanísticos**

Los antecedentes del suelo objeto de ordenación de esta MM se localizan en este documento en el apartado *16.4. Planeamiento Urbanístico*, formando parte del *Capítulo 4. Matriz de Contexto: Régimen Jurídico de aplicación*.

En este punto en cuestión se incluye un breve análisis de los instrumentos de ordenación de carácter municipal que regulan el ámbito de La Vistilla, los cuales conforman la historia urbanística de este suelo.

## **2.3. Información municipal: documentación técnica**

A continuación, se incluye una breve referencia a la documentación técnica que el Ayuntamiento de Mogán ha trasladado a este equipo redactor. Destaca, por una parte, una serie de informes técnicos y un certificado de acuerdo plenario relativos a la clase y categoría del suelo del ámbito de ordenación.

### **2.3.1. Documentación aportada por el Ayuntamiento de Mogán**

Existe una documentación técnica relevante relacionada con la clasificación y categoría de varios suelos del municipio, entre los que se encuentra el ámbito de La Vistilla. La información en cuestión se compone de dos informes técnicos y un certificado de acuerdo plenario, los cuales se recogen brevemente en los apartados siguientes:

- **Informe del Área de Medio Ambiente, Servicios Públicos, Obras Públicas y Embellecimiento; Unidad Administrativa de Mantenimiento y Obras Públicas, de fecha 03/05/2017:** en atención al requerimiento expreso de GESPLAN como redactor del PGO de Mogán y mediante solicitud de fecha 29/01/2016, el Ayuntamiento emite informe técnico que refleja, en forma de ficha, las condiciones de las infraestructuras de servicios urbanos para una serie de ámbitos territoriales del municipio.

Cabe destacar que en el apartado relativo a la delimitación del ámbito de La Vistilla se diferencian 2 zonas dentro de este núcleo urbano, como se puede comprobar en la siguiente imagen:



Delimitación del ámbito de La Vistilla. Fuente: Ayuntamiento de Mogán.

Este informe determina el cumplimiento de los artículos 50.a.1, 50.a.2 y 51.1.a del *Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias* en los suelos estudiados. Para ello se comprueban los siguientes asuntos y se incluyen observaciones para las distintas zonas definidas:

- **Artículo 50.a.1 (suelo urbano):** existencia de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, en condiciones de pleno servicio tanto a las edificaciones preexistentes como a las que se hayan de construir.
- **Artículo 50.a.2 (suelo urbano):** consolidación de la edificación por ocupar la misma al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma.
- **Artículo 51.1.a (suelo urbano consolidado):** además de los servicios contemplados en el artículo 50.a.1, los suelos también cuentan con pavimentación de calzada, encintado de aceras y alumbrado público.
- **Informe técnico de fecha 10/05/2017:** el Ayuntamiento de Mogán emite informe técnico donde determina la clasificación y/o categoría de varios suelos del municipio, basándose en diversos documentos técnicos previos, entre ellos el informe resumido en el punto anterior.

En definitiva, se establecen las siguientes condiciones para las áreas correspondientes con el ámbito territorial de esta MM:

■ **La Vistilla:**

- Zona 01:.....Suelo Urbano Consolidado.

Cabe considerar, tanto aquella parte de la Zona 01 situada en el margen de la GC-200 que da hacia el barranco de Mogán, como aquella correspondiente al Lugar conocido por Casas Blancas, como << *Suelo Urbano No Consolidado* >>.

Zona 02: No dispondría de las condiciones, que se entienden necesarias, para su consideración como << *Suelo Urbano* >>, no así para su consideración como << *Suelo Urbanizable* >>.

Imagen del punto tercero del Informe técnico de 10/05/2017. Fuente: Ayuntamiento de Mogán.

- **Certificado Acuerdo del Pleno de fecha 31/05/2017:** por último, visto el informe técnico de fecha 10/05/2017, en el pleno celebrado en la fecha especificada se aprueba la clasificación y categorización de los suelos incluidos en tal documento municipal, correspondientes con la imagen inmediatamente anterior a este punto.
- **Plan General de Ordenación de Mogán (PGO) - Anexo II. Justificación de la clase y categoría de los suelos urbanos y de los urbanizables desarrollados al amparo de planeamiento:** la Documentación de Ordenación del PGO aprobado inicialmente incluye este Anexo II, que recoge un análisis pormenorizado del grado de servicios y consolidación de la edificación que presentan ciertos núcleos de población. Esto, con el objetivo de justificar la clase y categoría que dicho instrumento de planeamiento contempla para dichos suelos. Entre estos núcleos estudiados se localiza La Vistilla.

A continuación, se incluye un resumen del contenido relativo al ámbito de esta MM:

- **Normas Subsidiarias de Mogán (NN.SS.):** establecieron una clasificación del núcleo de población como Suelo Urbano (sin concretar si era Consolidado o No Consolidado), aunque en su año de aprobación apenas contaba con una veintena de casas. Este instrumento determinaba la ejecución de la red viaria y servicios urbanos que hoy posee el núcleo, si bien estos no se ejecutaron en su totalidad, tal y como se encontraba previsto en su ordenación pormenorizada.

- **Informe Técnico Municipal de 10/05/2017 y Certificado Municipal de 31/05/2017:** el análisis realizado en el PGO se apoya en estos documentos, reflejados ambos en puntos anteriores de este apartado. Basado en las mismas zonificaciones establecidas por el informe, el análisis mantiene la Zona 2 e incorpora tres sub-ámbitos para la Zona 1: *Zona 1. Casas Blancas* (no incluido en el suelo urbano de las NN.SS.), *Zona 1. GC-200/Margen Barranco* y el resto de dicha área.

- **Categoría de Suelo Urbano Consolidado (SUCO):** el análisis concluye que 2 sub-ámbitos de la Zona 1 pertenecen a la categoría SUCO, por la existencia de los servicios exigidos en el artículo 46.1.a) de la *Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias*, en adelante LSENPC.

Establece una excepción en la *Zona 1. Casas Blancas*, donde comprende que su estructura viaria y la relación de las edificaciones existentes con el medio rural no aconsejan su consideración como Suelo Urbano. Con respecto a la Zona 2, siguiendo el informe técnico emitido por el Ayuntamiento, establece que no reúne la condición de la consolidación de la edificación y tampoco las características morfológicas adecuadas para su edificación.

- **Desclasificación:** el PGO procede a la desclasificación de parte de dicha área a Suelo Rústico, al no ser adecuada la clasificación de este suelo como urbanizable. Dentro de la Zona 2, solo mantiene como urbana la parcela que accede desde la GC-500, calificada con uso Sociocultural y Ordenanza V, en aquella parte de la parcela cuya topografía permite su edificación en condiciones óptimas.

- **Adaptación de la ordenación pormenorizada:** el *Anexo II* concluye en que La Vistilla necesita una adaptación de la ordenación pormenorizada de las NN.SS. para adaptar los desajustes que presenta la configuración de la trama urbana con respecto a lo establecido por el instrumento de ordenación y la realidad física del suelo. Estos desfases se presentan debido a que la ejecución de la urbanización, aproximadamente en 1997, requirió una adaptación de la topografía realizando un desvío del trazado previamente establecido. Por lo tanto, será necesario que el plan urbanístico que lleve a cabo la ordenación pormenorizada concilie ambas circunstancias.

- **Informe de Negociado de Patrimonio de fecha 19/12/2022:** en respuesta a la solicitud emitida por la Unidad Administrativa de Planeamiento sobre la titularidad municipal y la inscripción en el Registro de la Propiedad, este documento expone cuáles son los bienes que constan en el Inventario General de Bienes y Derechos del Ayuntamiento de Mogán. Especificando si estos figuran inscritos en el Registro de la Propiedad en beneficio de dicha administración.

Según información municipal, que hasta el momento de la redacción de este documento para Aprobación Inicial no ha sido certificada, todos los bienes inventariados constan también debidamente inscritos en el pertinente Registro de la Propiedad, si bien no se ha aportado la documentación acreditativa de tal inscripción.

No obstante, cabe destacar que el suelo calificado como Zona Verde, que colinda con la carretera GC-200 y el barranco de Mogán, no figura en el Inventario municipal ni constan sus datos registrales. Por lo tanto, será necesario llevar a cabo su consiguiente cesión e inscripción para que pase a formar parte del patrimonio de Mogán.

- **Catálogo Arquitectónico de Mogán:** el Ayuntamiento ha aportado a este equipo redactor un documento que recoge los bienes de interés patrimonial arquitectónico del municipio, redactado por Ingeniería Técnica Canaria, S.A. & Hydra Consultores, S.L. Aunque dicho Catálogo no ha sido aprobado definitivamente, conforma una de las fuentes de información de esta MM.
- **Informes técnicos relativos al inmueble sito en La Vistilla, nº16:** se han consultado también varios informes del Cabildo de Gran Canaria, uno de Carreteras (favorable) y dos de Patrimonio Histórico (el primero, desfavorable y el segundo, favorable), todos ellos relativos a una solicitud de licencia para la rehabilitación y ampliación de vivienda unifamiliar en la dirección indicada.

Aunque el inmueble en cuestión no se encuentra catalogado, la solicitud municipal de informe sectorial por parte de la administración competente ratifica el interés patrimonial de dicha construcción.

### 2.3.2. Proyectos públicos

Según información municipal, no existen proyectos públicos previstos en La Vistilla.

## 3. OBJETO

Según el **punto 1.1** del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, el objeto del presente encargo será la prestación del servicio para *“la redacción de los documentos técnicos justificativos comprensivos en la modificación menor N.N.S.S. y correspondiente evaluación ambiental estratégica simplificada para el establecimiento de las condiciones urbanísticas que vengán a posibilitar la materialización de la modificación de las Normas Subsidiarias en el ámbito de La Vistilla.”*

El objeto del contrato se resume en los siguientes puntos, que se corresponden con los objetivos generales de la MM, definidos en el apartado 12. *Objetivos de la MM* de esta Memoria Informativa:

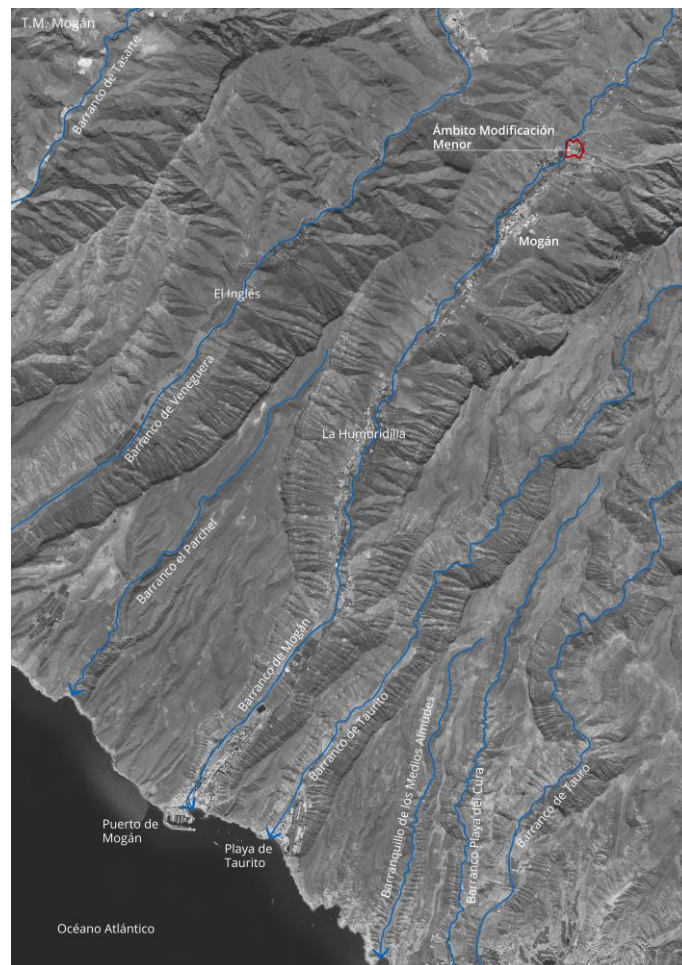
- Ajustar las determinaciones de las NN.SS. a la realidad física ejecutada.
- Redelimitar el ámbito del suelo urbano de La Vistilla para adaptarlo a la situación de hecho.

Todo ello, conforme a lo dispuesto en el **artículo 164** de la LSENPC, así como a lo determinado en el **artículo 106** del *Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias*, (en adelante, RPC).

## 4. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

### 4.1. Situación

El ámbito de intervención del presente instrumento se centra en los suelos urbanos del núcleo de La Vistilla, en el interior del término municipal de Mogán, ubicado en la mitad sur de la isla de Gran Canaria (Islas Canarias). Su localización puede comprobarse en el plano informativo *IA-01. Situación*.



Ubicación de La Vistilla con respecto a la costa del municipio. Fuente: LPA Studio.

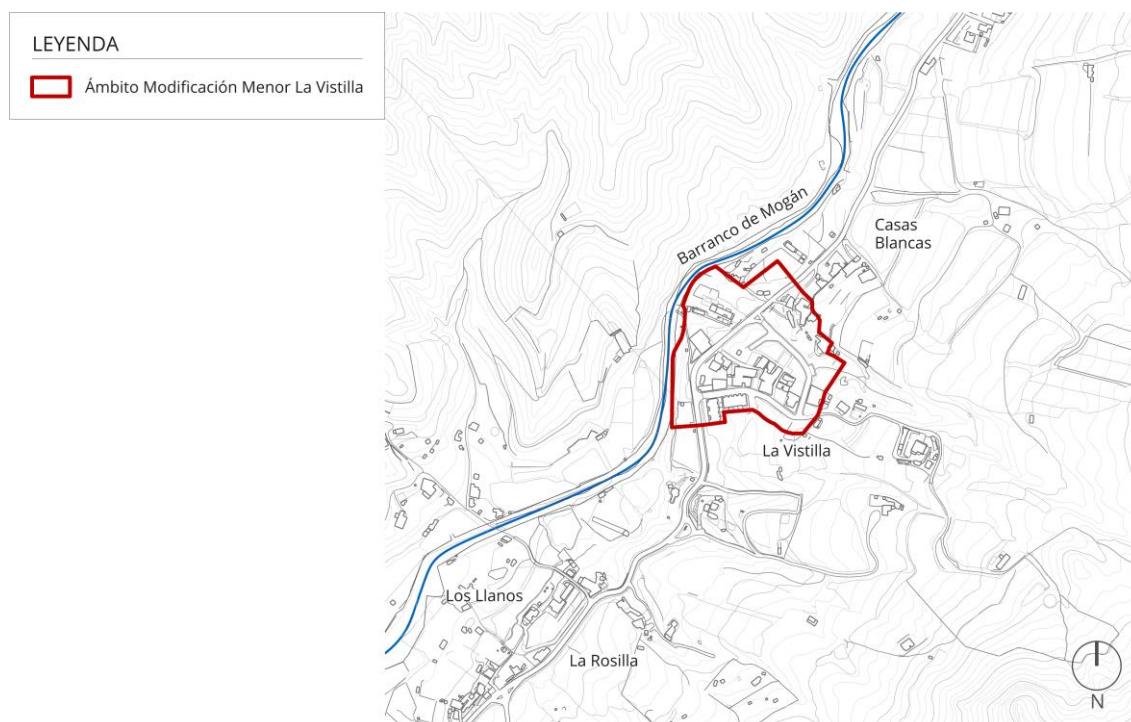
En los siguientes apartados se diferencian y describen los ámbitos de ordenación y de estudio.

### 4.2. Emplazamiento

Con respecto al emplazamiento de La Vistilla, se presentan los siguientes linderos:

- **Lindero Norte:** La Vistilla colinda al norte con la GC-200 y se encuentra próximo al cauce del barranco de Mogán. En este lindero se encuentra la entrada/salida norte del vial urbano que da acceso a este núcleo.

- **Lindero Naciente:** el ámbito de esta MM linda con el diseminado de Casas Blancas al este, que combina parcialmente viviendas unifamiliares de autoconstrucción con casas cuevas. Al este de estas viviendas se hallan parcelas con cultivo de aguacate, propio de este municipio.
- **Lindero Sur:** el ámbito de ordenación colinda al sur con parcelas de cultivo con abandono prolongado, donde la vegetación ha ido conquistando el terreno cercano.
- **Lindero Poniente:** el presente núcleo poblacional colinda a poniente con la GC-200 y las proximidades del barranco de Mogán. Como en el lindero Norte, en este también se encuentran la entrada/salida oeste del vial urbano que permite el acceso a La Vistilla.



Emplazamiento de La Vistilla. Fuente: LPA Studio.

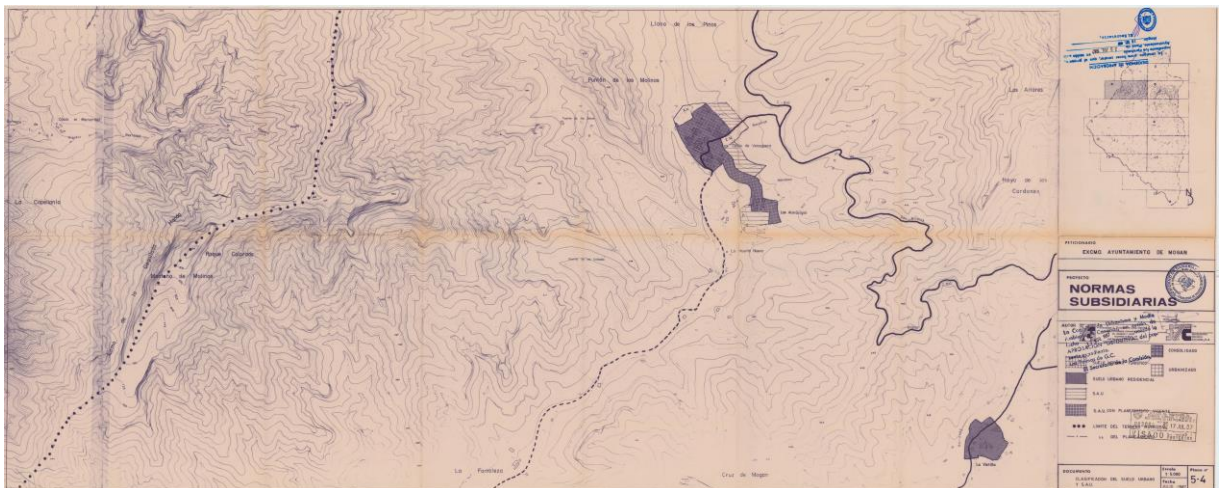
### 4.3. Ámbito de ordenación

#### 4.3.1. Nueva delimitación del suelo urbano

Conforme al objeto del presente contrato, descrito en el apartado 3 de este capítulo, se ha llevado a cabo la redelimitación del suelo urbano, explicada en los siguientes puntos:

- **NN.SS. de Mogán:** delimitan los suelos urbanos y urbanizables en su plano 5.4. *Clasificación del Suelo Urbano y SAU*, tal y como se aprecia en la siguiente imagen:



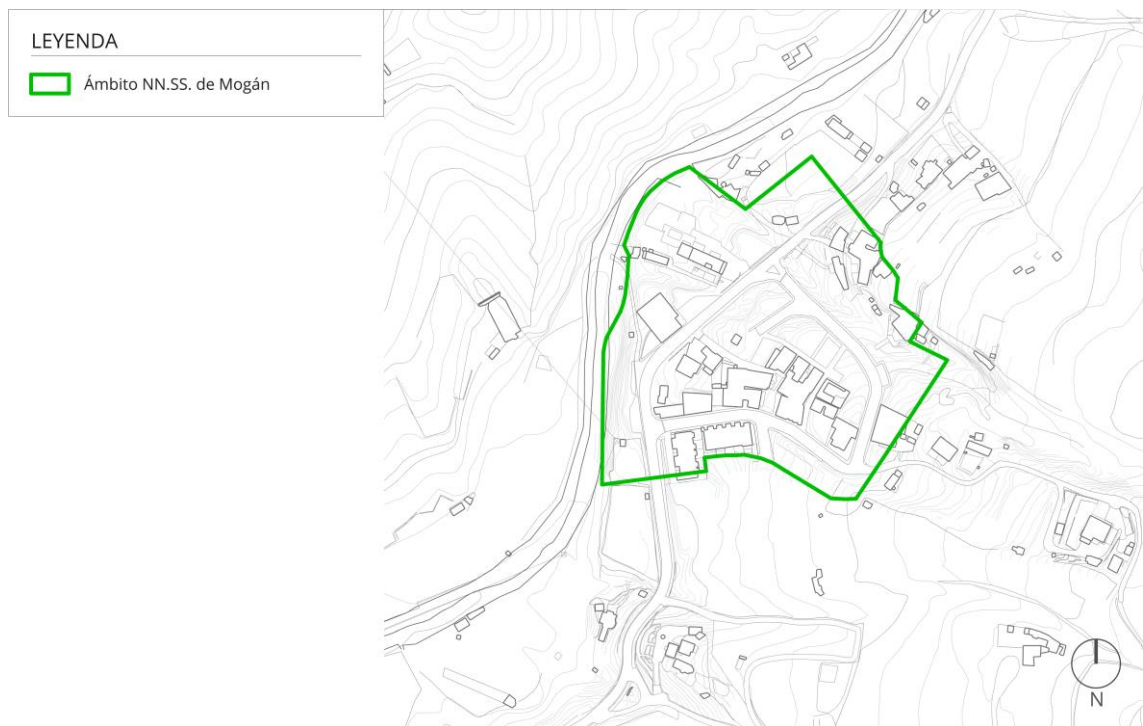


Plano 5.4. Clasificación del Suelo Urbano y SAU. Fuente: NN.SS. de Mogán.

En dicho instrumento, concretamente en el capítulo *IV. Zonificación general del municipio*, apartado *IV-2. El Suelo Urbano*, se establece que La Vistilla forma parte de los núcleos de población denominados urbanos, y que cuenta con una **superficie total de 36.000 m<sup>2</sup>**.

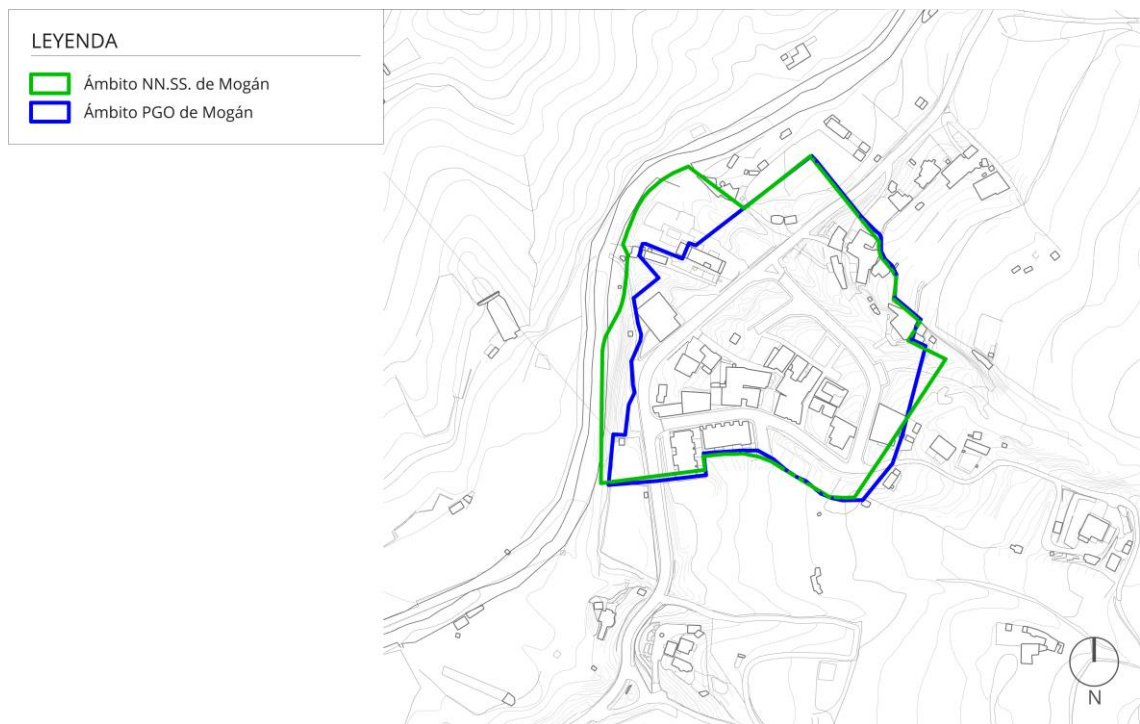
Cabe destacar que las NN.SS. carecen de planimetría georreferenciada, dada la fecha de la que datan, por lo que existen **ciertas discrepancias** entre la superficie total mencionada anteriormente y la obtenida a través de mediciones digitales, mediante software de diseño asistido por ordenador y Sistemas de Información Geográfica (SIG), de gran precisión. Frente a los 36.000 m<sup>2</sup> iniciales, las mediciones de la misma delimitación territorial original ascienden a **35.858,81 m<sup>2</sup>**, existiendo una **diferencia de partida de 141,19 m<sup>2</sup>**.

Estos desfases numéricos en las superficies obtenidas se explican de forma pormenorizada en el siguiente apartado de esta Memoria Informativa.



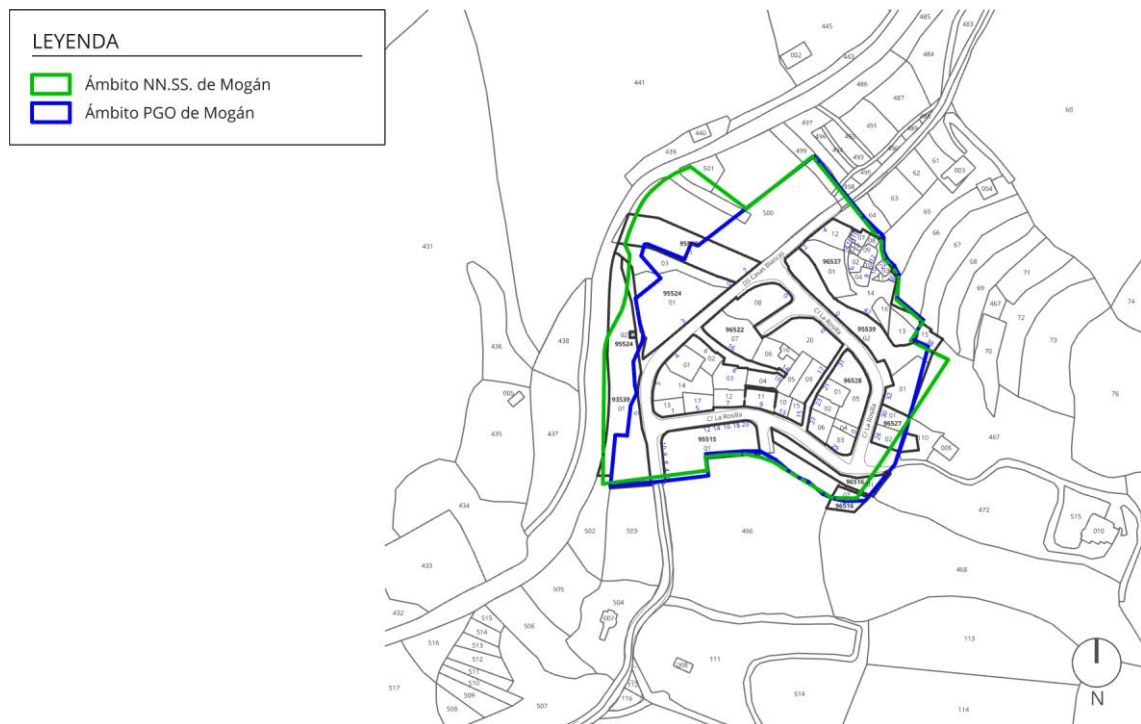
Ámbito de las NN.SS. de Mogán sobre cartografía actualizada. Fuente: LPA Studio.

- **PGO de Mogán (Aprobación Inicial):** este instrumento de ordenación realiza una desclasificación de una parte del núcleo, en aquellas zonas que no poseen los servicios urbanísticos establecidos en el art. 47.1.a) de la LSENPC, tal y como se explica en el apartado 2.3 de este documento. Por lo tanto, el PGO redefine el ámbito del SUCO de la manera indicada en la siguiente imagen.



Superposición de los ámbitos territoriales de las NN.SS. y PGO de Mogán que han sido tenidos en cuenta para la definición del ámbito de ordenación de la presente MM. Fuente: LPA Studio.

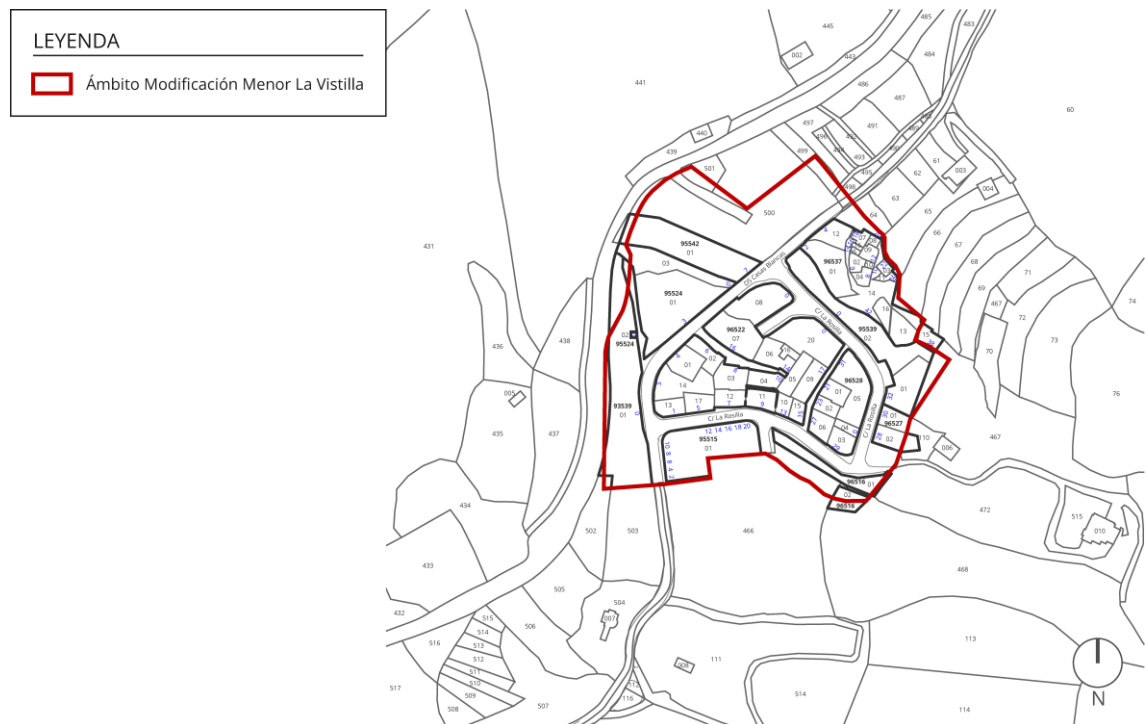
- **Realidad del suelo y estructura de la propiedad:** la situación de hecho del suelo y la propiedad han sido otros de los criterios que han determinado la delimitación del ámbito de ordenación y del Suelo Urbano de la presente MM. Se han identificado varias edificaciones consolidadas que forman parte de La Vistilla, pero que tanto las NN.SS. como el PGO no incluyeron totalmente en el Suelo Urbano correspondiente.



Superposición de los ámbitos territoriales de las NN.SS. y PGO de Mogán sobre cartografía catastral. Fuente: LPA Studio.

- **Ámbito de ordenación y delimitación del Suelo Urbano Consolidado (SUCO) resultantes:** teniendo en cuenta los antecedentes urbanísticos del suelo, así como su realidad física y la estructura de la propiedad, esta MM contempla la siguiente redelimitación:
  - **Ámbito de ordenación:** en los linderos poniente y parte del norte, se mantiene el definido en las NN.SS. Sin embargo, en el resto del norte y en el naciente-sur, se ajusta a lo determinado por el PGO. En la parte sur, el límite se adapta a la estructura de la propiedad incluyendo la totalidad de las parcelas catastrales afectadas, tal y como puede comprobarse en el diagrama adjunto.

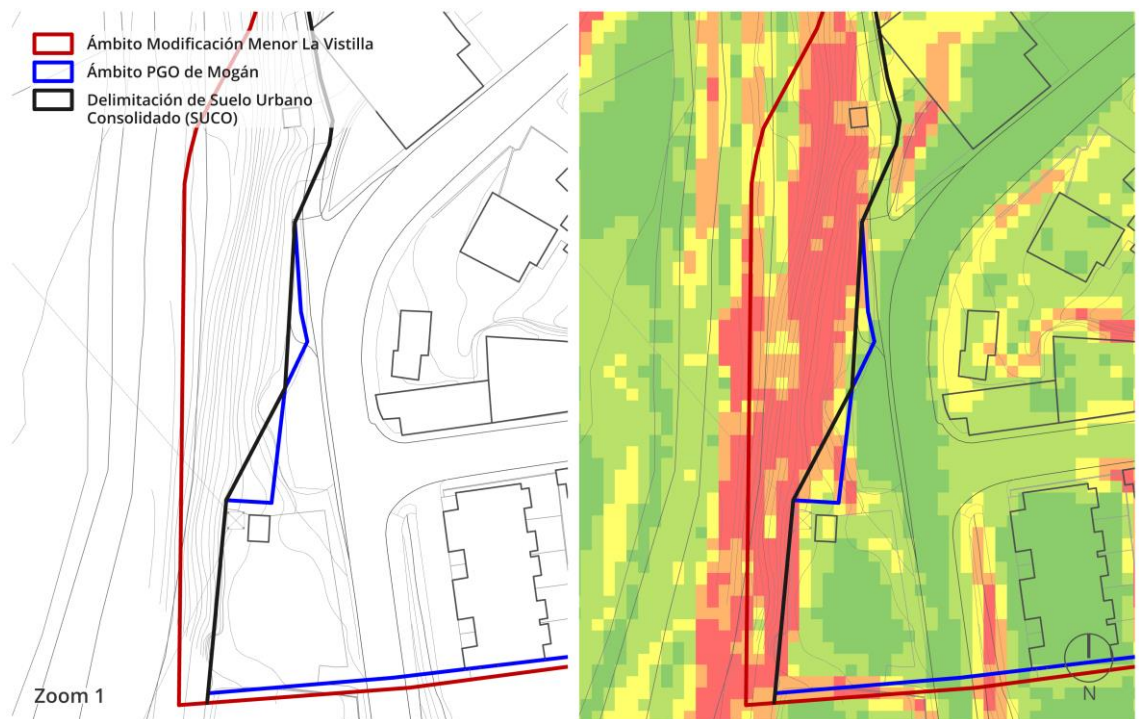
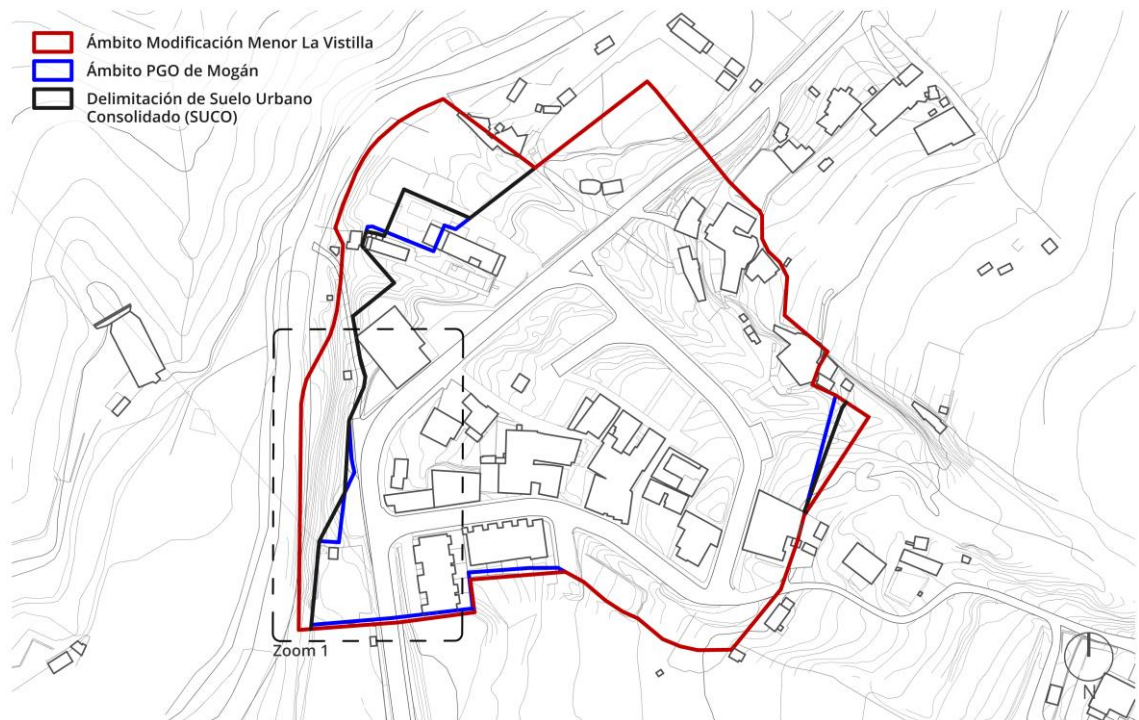
En consecuencia, el ámbito de ordenación de esta MM presenta una **superficie total** de **36.770,35 m<sup>2</sup>**. Esto significa un incremento de **911,54 m<sup>2</sup>** con respecto al ámbito original de las NN.SS., medido con herramientas digitales de gran precisión. Lo cual equivale a un **2,54%** de dicha superficie inicial de las NN.SS.



Navegador del plano IRJ-15. Estructura de la propiedad. Fuente: LPA Studio.

- **Delimitación del Suelo Urbano Consolidado (SUICO):** en la parte norte se ajusta a la realidad ejecutada, incluyendo algunas construcciones no contempladas por los instrumentos de ordenación vigentes o en tramitación. La mayor parte de la zona naciente del ámbito de ordenación se adapta a lo determinado por el PGO, lo cual se justifica en su *Anexo II. Justificación de la clase y categoría de los suelos urbanos y de los urbanizables desarrollados al amparo de planeamiento*. No obstante, una pequeña zona del lindero naciente se adapta a la cartografía catastral.

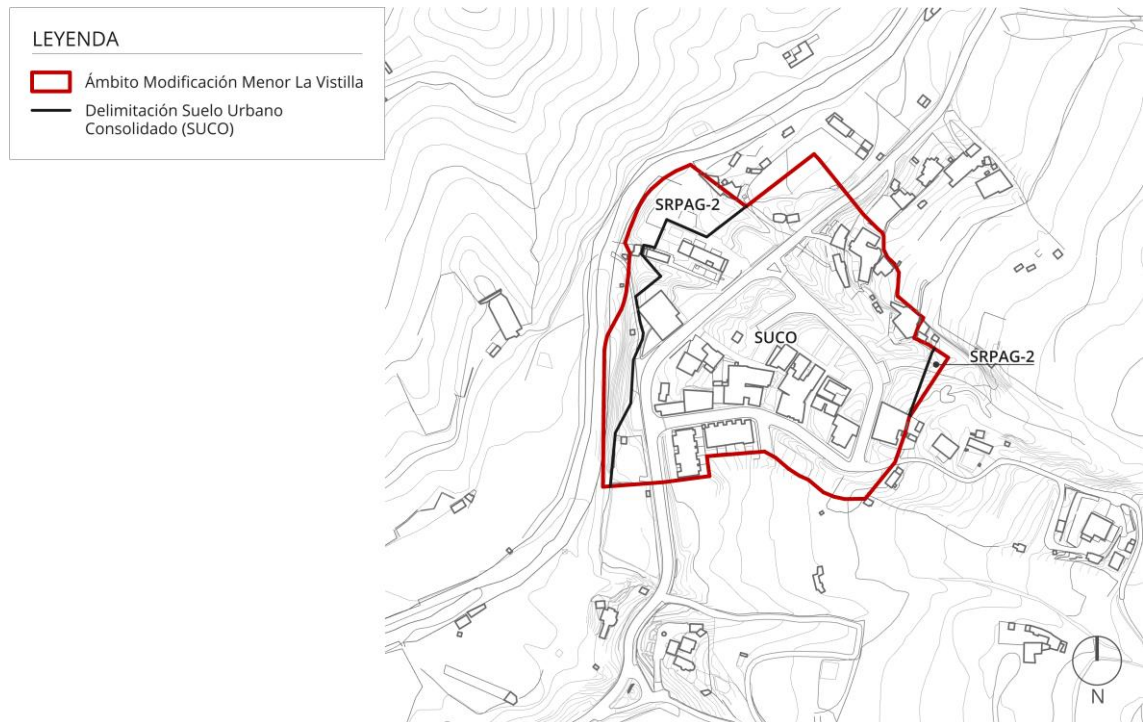
Por otra parte, en la zona suroeste del ámbito y dentro de la parcela colindante con el barranco de Mogán, se ha realizado un ajuste basado en los datos clinométricos para dar cierta holgura a la parcela y procurar continuidad a la Zona Verde de protección, tal y como se puede apreciar en el siguiente diagrama.



Redelimitación del Suelo Urbano Consolidado (SUCO) en la zona suroeste del ámbito. Fuente: LPA Studio.

Tras estas modificaciones, el SUCO resultante cuenta con una **superficie total** de **32.009,82 m<sup>2</sup>**, equivalentes a un **87,05%** del área total del ámbito de ordenación planteado en esta MM.

Las zonas no consideradas como SUCO se desclasifican a **Suelo Rústico de Protección Agraria 2 (SRPAG-2)**, de nuevo conforme a lo establecido por el PGO. Estas ascienden finalmente a **4.760,53 m<sup>2</sup>**, un **12,95%** de la superficie total del ámbito de esta MM.



Redelimitación del ámbito de ordenación de la MM y del Suelo Urbano Consolidado (SUCO), tras la desclasificación de varios suelos a Suelo Rústico de Protección Agraria 2 (SRPAG-2). Fuente: LPA Studio.

#### 4.3.2. Actualización de la medición original

Conforme a lo adelantado en el apartado anterior, debido a la antigüedad de las NN.SS. de Mogán, las superficies determinadas en el momento de su redacción presentan **discrepancias** con las obtenidas en la actualidad a través de métodos digitales de gran precisión.

A modo de resumen, se presenta una tabla síntesis que recoge las diferencias de partida existentes entre la medición de las NN.SS. de Mogán y la de la presente MM, con el nuevo ámbito de ordenación propuesto.

En la tercera columna del cuadro síntesis aparecen los **datos originales de las NN.SS.**, que son los incluidos en el plano nº 22 de dicho instrumento de ordenación. Los números de la cuarta columna se refieren a los resultantes de la medición de la **zonificación original** de las NN.SS. sobre la cartografía digital actualizada, los cuales poco tienen que ver con la realidad existente. Por último, los correspondientes a la quinta columna son los de la zonificación de las NN.SS., adaptados a la **redelimitación del ámbito de ordenación** propuesta en esta MM y a la **situación fáctica** del suelo.

Al superponer la zonificación original de las NN.SS. sobre la cartografía digital, se aprecian los numerosos desajustes que esta MM deberá corregir. Estos pueden comprobarse gráficamente en los **planos de información IU-04. Infraestructura viaria\_Desfases con NN.SS. y IU-09. NN.SS. Usos del suelo**. Las superficies de este último son las recogidas en la quinta columna de la tabla resumen aportada.

CUADRO RESUMEN USOS DEL SUELO: COMPARACIÓN MEDICIÓN SUPERFICIES				
Zonas		Medición original (m <sup>2</sup> )	Medición actualizada (m <sup>2</sup> )	
		NN.SS. de Mogán (plano 22)	NN.SS. de Mogán	MM La Vistilla
USOS LUCRATIVOS	Residencial	15.021	15.369,02	16.029,48
	Deportivo	2.125	2.135,57	2.135,57
DOTACIONES, ESPACIOS LIBRES Y ZONA VERDE DE PROTECCIÓN	Escolar	1.380	1.343,56	1.219,85
	Sociocultural / Administrativo	740	730,55	818,52
	Zonas Verdes	2.900	3.280,89	3.575,95
	Plaza	1.050	1.063,04	721,18
	Zona Verde de protección	4.900	4.394,10	4.092,12
	SISTEMA VIARIO	Viales (vías, aceras y aparcamientos)	-	7.542,08
TOTAL LA VISTILLA		28.116	35.858,81	36.770,35

Comparación de la medición original y actualizada. Fuente: LPA Studio.

#### 4.3.3. Reconocimiento de la clase de Suelo Urbano

Por otra parte, esta MM reconoce que la zona en cuestión cumple lo determinado en el **artículo 46** de la LSENPC, que determina lo siguiente con respecto a los **Suelos Urbanos**:

*“1. El suelo urbano engloba los terrenos que, estando integrados legalmente o siendo susceptibles de integrarse en una trama o malla urbana, el planeamiento incluya en esta clase de suelo, mediante su clasificación, por concurrir en aquellos alguna de las condiciones siguientes:*

*a) Estar ya transformados por la urbanización por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, incluyendo fosas sépticas, y suministro de energía eléctrica, en condiciones de pleno servicio tanto a las edificaciones preexistentes como a las que se hayan de construir. En todo caso, el hecho de que el suelo sea colindante con los márgenes exteriores de las vías perimetrales de los núcleos urbanos, con las vías de comunicación de núcleos entre sí o con carreteras, no comportará, por sí mismo, la condición de suelo urbano, salvo que se trate de travesías a partir del primer cruce con calle urbana.*

*b) Estar ya consolidados por la edificación por ocupar la misma al menos dos tercios de los espacios aptos para la misma, de acuerdo con la ordenación que con el planeamiento general se establezca.*

*2. A los efectos de la presente ley se considera trama o malla urbana una urbanización básica constituida por unas vías perimetrales y unas redes de suministros de los que puedan servirse esos terrenos, sin que se encuentren completamente desligados del entramado urbanístico ya existente.*

*3. Igualmente, se considerarán integradas legalmente en la trama o malla urbana aquellas construcciones, edificaciones y parcelas existentes en áreas consolidadas por la urbanización o la edificación que el planeamiento general asuma e incorpore a la ordenación.*



4. Asimismo, son suelos urbanos los terrenos que en ejecución del planeamiento urbanístico hayan sido efectivamente urbanizados de conformidad con sus determinaciones.

5. También es suelo urbano aquel que, aun no estando clasificado por el planeamiento, reúna los presupuestos y las condiciones a que se refieren los anteriores apartados.”

#### 4.4. **Ámbito de estudio**

La zona estudiada en esta MM sobrepasa el ámbito de ordenación previamente definido. Para la realización del análisis y diagnóstico, ha sido necesario abarcar un área territorial más amplia para conocer el contexto que envuelve al núcleo de La Vistilla, así como sus afecciones sectoriales.

Dicho ámbito recoge el Suelo Rústico que lo rodea – según el PGO, en las categorías de: Suelo Rústico de Protección Agraria - 2 y Suelo Rústico de Protección de Infraestructura Superpuesta a otra Categoría -. Con ello se vislumbra la realidad física que existe a su alrededor, además de su fuerte componente ambiental, siendo La Vistilla un suelo urbano compacto inserto entre las laderas del barranco de Mogán.



Ámbito de estudio. Fuente: LPA Studio.

#### 4.5. Estructura de la propiedad

La información catastral utilizada se puede observar gráficamente en el **plano de información IRJ-15. Estructura de la propiedad**. Por otra parte, en el **Anexo de Información A3. Estructura de la propiedad**, se incorpora un resumen de la información catastral de las parcelas que conforman el ámbito de ordenación, aportado por el Ayuntamiento de Mogán.

Se trae a este apartado de la Memoria el **Artículo 164. Causas de Modificación Menor** de la LSENPC. En este artículo se recoge la necesidad de disponer de los datos de los propietarios de las fincas catastrales afectadas por la MM para, en todo caso, darles traslado de cualquier alteración producida en su parcela catastral.

##### **“Artículo 164. Causas de modificación menor**

*3. Cuando una modificación menor de la ordenación urbanística incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todas las personas propietarias o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación.”*

A fin de dar cumplimiento a dicho precepto, el Ayuntamiento de Mogán deberá dar traslado a las personas propietarias del suelo afectadas por tal determinación legal.

Para una mayor concreción, en esta fase de **Aprobación Inicial** del presente instrumento de planeamiento se incorpora un plano donde se localicen las **alteraciones** propuestas con respecto a la ordenación actual, a efectos de las notificaciones pertinentes. Concretamente, se añadirá en el Anexo de Ordenación **A4. Resumen Ejecutivo**, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 25 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. NECESIDAD DE MODIFICACIÓN

La necesidad de llevar a cabo esta modificación de planeamiento radica en los importantes **desajustes** existentes entre las determinaciones urbanísticas de las NN.SS. y la situación de hecho de La Vistilla.

Por este motivo, el Ayuntamiento de Mogán ha licitado la redacción de una MM de las NN.SS. en el ámbito de este núcleo urbano, precisamente para adaptar el instrumento de ordenación municipal a la realidad física del suelo.

## 6. TRAMITACIÓN DE LA MM

El procedimiento de modificación del planeamiento viene regulado tanto en la LSENPC, como en el RPC.

En la LSENPC viene determinado por el **artículo 165** que establece el procedimiento de modificación. Mientras que en el RPC se concreta mediante su **artículo 106** sobre las modificaciones como alteraciones de los instrumentos de ordenación.

Ambos textos normativos se encuentran incluidos en este documento, dentro del *Capítulo 4. Matriz de Contexto: Régimen Jurídico de aplicación.*

## CAPÍTULO 2. CONTENIDO, ALCANCE Y VIGENCIA

---

### 7. INTRODUCCIÓN

A continuación, se describe el contenido de los entregables correspondientes a la **fase de Aprobación Inicial** de esta MM. Posteriormente, se concreta el alcance y la vigencia del presente instrumento de ordenación.

### 8. CONTENIDO

Los documentos técnicos justificativos comprensivos de la presente MM se organizan en tres tomos diferenciados, según lo establecido en el **artículo 58** del RPC, tal y como se concretó en el bloque *I.01. Datos Previos*.

#### 8.1. Contenidos del Tomo I. Documentos de Información

El presente Tomo I abarca los contenidos establecidos en los **artículos 59 y 60** del RPC, referentes a la Memoria Informativa y a los Planos de Información, respectivamente.

La **Memoria Informativa** incluye los siguientes aspectos de aplicación en el ámbito de ordenación, conforme a la legislación vigente:

*a) Planeamiento vigente con anterioridad.*

*b) Situación en el territorio.*

*c) Características naturales del territorio desde el punto de vista geológico, topográfico, climático, biológico, natural y otras.*

*d) Zonas en las que se asienta la población sobre el territorio, condición socio-económica, evolución y cualquier otro aspecto de interés en relación con la misma, destacando aquellas zonas que por sus condiciones de urbanización y edificación puedan clasificarse como suelo urbano consolidado.*

*e) Descripción del suelo rústico existente haciendo referencia a los valores que concurren o han variado en relación con sus diversas categorías.*

*f) Descripción de aquellas zonas afectadas por la legislación sectorial, que pueden ser objeto de competencia de otras administraciones o sometidos a instrumentos de ordenación diferentes, tales como espacios naturales, carreteras, puertos, aeropuertos, costas, bienes hidráulicos, instalaciones penitenciarias o militares, centros de atención a emigrantes, entre otras.*

*g) Descripción de aquellas zonas en la que se encuentren bienes sometidos a la normativa sobre patrimonio histórico-artístico.*

*h) Identificación de las zonas en relación con los usos a los que estuvieran destinados, recogiendo las edificaciones, construcciones o infraestructuras y vegetación existentes.*

*i) Sistemas generales y dotaciones locales existentes.*

*2. Asimismo, formará parte de la memoria informativa los aspectos relativos a la protección del paisaje.*

*3. Se incorporarán como anexos a la memoria informativa los estudios que se hubieran realizado.*

*4. Sin perjuicio de su inclusión en los instrumentos para la ejecución del planeamiento, la información catastral podrá formar parte de los instrumentos de desarrollo.”*

A su vez, los **Planos de Información** “reflejarán gráficamente, a una escala adecuada, los aspectos recogidos en la memoria de información, con las limitaciones previstas en la legislación sectorial aplicable”.

Adicionalmente, se incluye un documento de **Datos Previos**, independiente de esta Memoria Informativa, así como unos **Anexos de Información** compuestos por:

- A1. Análisis de Integración Paisajística.
- A2. Álbum de Fotos.
- A3. Estructura de la Propiedad.

## 9. ALCANCE Y VIGENCIA

Las NN.SS. como instrumento de ordenación urbanística general del municipio cuentan ya con más de veinte años de vigencia desde que fueron redactadas. La dinámica social y económica del municipio ha requerido de ciertas alteraciones por la vía de las antiguas revisiones parciales y modificaciones puntuales.

La presente modificación del planeamiento vigente, NN.SS., centra su **alcance** en el ámbito que se establece en el apartado 4.3. *Ámbito de ordenación*, La Vistilla, asentamiento que forma parte de los núcleos de población denominados urbanos. Cuenta con una **superficie total** de **36.770,35 m<sup>2</sup>**, de los cuales **32.009,82 m<sup>2</sup>** se corresponden con el Suelo Urbano Consolidado (SUCO) y los restantes **4.760,53 m<sup>2</sup>** lo hacen con el Suelo Rústico de Protección Agraria 2 (SRPAG-2); superficies referidas a la medición actualizada llevada a cabo con herramientas digitales de gran precisión.

En cuanto a la **vigencia** de esta MM es **indefinida**, sin perjuicio de que, en la medida en que se integra plenamente en los contenidos y determinaciones de las vigentes NN.SS., se ajustará a las previsiones de esta, hasta que se produzca una nueva alteración que modifique sus determinaciones, en el momento en el que el PGO de Mogán, actualmente en fase de Aprobación Inicial, se apruebe definitivamente y entre en vigor asumiendo dicho instrumento de planeamiento las determinaciones de ordenación estructural que como consecuencia de esta MM resulten pertinentes.

## CAPÍTULO 3. MATRIZ DE CONTEXTO: INTRODUCCIÓN Y OBJETIVOS

---

### 10. INTRODUCCIÓN

En este capítulo se lleva a cabo una presentación de la denominada “Matriz de Contexto”, que forma parte de la metodología de trabajo de LPA Studio, concretado en el apartado *1.01. Datos Previos*, de este *Tomo I. Documentos de Información*. Posteriormente, se concretan los objetivos generales y particulares de esta MM, así como las oportunidades que surgen en el proceso de redacción.

Por último, se introduce el marco cultural y el contexto estratégico y normativo actuales. Este último se abarca por escalas, desde la europea hasta la insular.

### 11. MATRIZ DE CONTEXTO

La Matriz de Contexto forma parte de la metodología de trabajo desarrollada por LPA Studio, como se ha concretado en el apartado *1.01. Datos Previos*, de este *Tomo I. Documentos de Información*. El desarrollo de esta Matriz sirve para plantear una ordenación que incorpora y agencia los datos objetivos obtenidos durante el estudio del contexto.

- **Tipos de contexto:** nos encontramos ante una realidad compleja que incorpora aspectos inmateriales, jurídicos, funcionales, energéticos, sociales, económicos, etc. También existe un contexto que hace referencia a proyectos y casos similares (Estado del Arte), con el objetivo de asumir aciertos y logros existentes. Todos ellos se ven reflejados en esta Matriz.
- **Objetivos:** en primer lugar, se concretan los objetivos de la MM, los cuales orientarán el estudio del contexto.
- **Capas:** las diferentes dimensiones que componen la realidad, y que se cruzan unas con otras, son las establecidas en el bloque mencionado anteriormente. En esta Memoria Informativa se organizan en capítulos diferenciados: *Régimen Jurídico de aplicación, Afecciones Sectoriales en el ámbito de la MM y Territorio*.
- **Diagnóstico y Estrategias:** una vez analizados los sistemas en cuestión, se concluye esta Matriz con un diagnóstico ambiental, jurídico, urbanístico y socioeconómico. Esta sirve de base para plantear una serie de estrategias de intervención que se reflejarán posteriormente en la propuesta de ordenación.

## 12. OBJETIVOS DE LA MM

La redacción de esta MM genera una serie de oportunidades que pueden contribuir a la mejora del entorno urbano de La Vistilla y de la calidad de vida de su ciudadanía y personas visitantes.

Los objetivos de esta modificación de planeamiento son los concretados en los siguientes puntos:

### 12.1. Objetivos generales

- Ajustar las determinaciones de las NN.SS. a la realidad física ejecutada.
- Redelimitar el ámbito del suelo urbano de La Vistilla para adaptarlo a la situación de hecho.

### 12.2. Objetivos particulares

- Corregir los desfases existentes entre la red viaria definida en las NN.SS. y la ejecutada en la realidad.
- Eliminar el uso Deportivo y Escolar, dada la cercanía de este núcleo con respecto a Mogán Casco, capitalidad municipal.
- Promover la diversidad de actividades, evitando que La Vistilla adquiriera un carácter de núcleo dormitorio.

### 12.3. Oportunidades

- Incorporar principios de biourbanismo, planificación ecosistémica y sostenibilidad urbanística en el planeamiento municipal.
- Incluir criterios de urbanismo socialmente inclusivo y accesible para transformar La Vistilla en un núcleo urbano amigable con todos los sectores de la población.
- Mejorar el paisaje urbano actual y reducir los impactos paisajísticos existentes.
- Favorecer la movilidad sostenible en el ámbito de ordenación.
- Promover la dinamización socioeconómica en La Vistilla.

## 13. MARCO CULTURAL

El contexto cultural e internacional existente se comienza a enfocar hacia el **desarrollo sostenible**, interpretado de forma holística o ecológica, en la que destaca la necesidad de integrarnos en los ciclos y equilibrios de la naturaleza, tanto humana como medioambiental. Dicho contexto cultural termina de perfilarse con conceptos como la **transición ecológica** y la necesaria **post-industrialización** de Canarias y del planeta.

De esta manera, el municipio de Mogán se enfrenta a una nueva realidad que incorpora aspectos y fenómenos diversos a los que la **planificación** deberá responder, como:

- Descarbonización de los territorios.
- Justicia social, o acceso universal a los servicios públicos, espacio público, vida social y vivienda.
- Eficiencia en la provisión de servicios públicos e infraestructuras, apostando por la escala municipal de la movilidad sostenible.
- Optimización del uso de los recursos naturales.

En los siguientes apartados se hará una breve introducción de todos los aspectos que deberá contemplar esta MM, y que determinarán la ordenación propuesta y la necesaria incorporación de una serie de indicadores de sostenibilidad en la planificación.

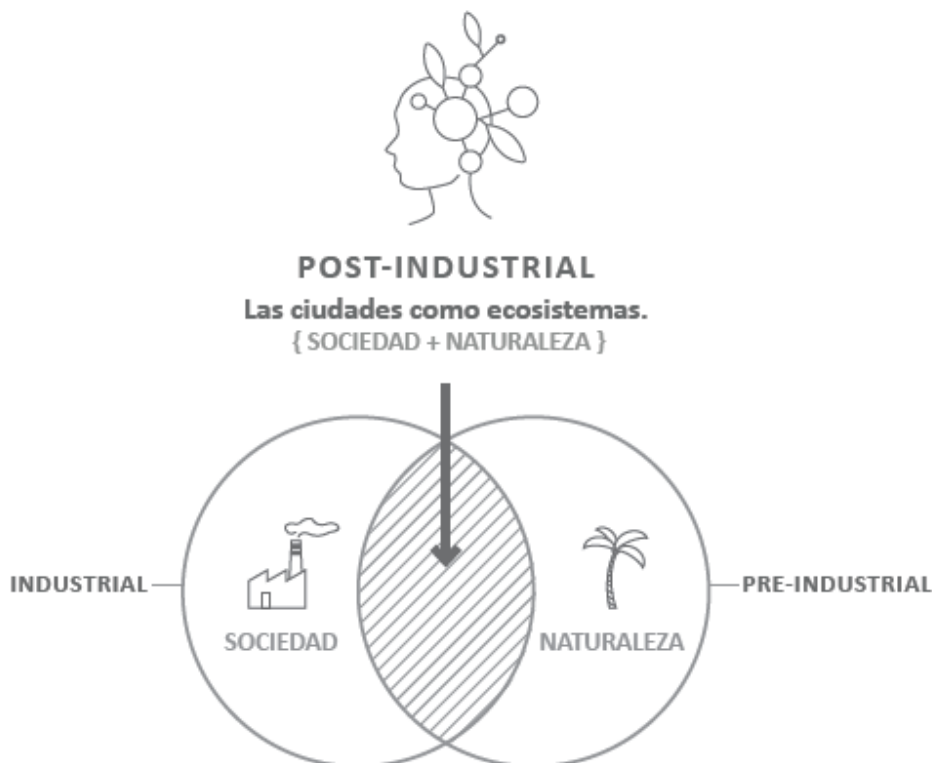


Diagrama que representa la civilización post-industrial, que entiende las ciudades como ecosistemas. Fuente: LPA Studio.

### 13.1. Objetivos de Desarrollo Sostenible

Los líderes mundiales, a través de las Naciones Unidas y como reacción a la necesidad de plantear un cambio de rumbo en los modelos de desarrollo, decretaron en 2015 un conjunto de retos globales para erradicar la pobreza, proteger el planeta y asegurar la prosperidad de la humanidad como parte de una nueva agenda para el **desarrollo sostenible**. Todo esto, para ser logrado antes de 2030.

Algunos fenómenos ya comienzan a producir efectos negativos en las comunidades. El cambio climático, las desigualdades sociales o los movimientos migratorios, por decir algunos entre tantos, son factores que condicionan la organización y forma de vida de los países.

No obstante, pese a que este paquete de objetivos se planteó desde una óptica general, se espera que las administraciones, organizaciones y entidades privadas que inciden en un determinado contexto social, económico o ambiental, actúen en una escala local. En este escenario, Mogán tendrá que ser capaz de dar solución práctica de manera **local** a algunos de los **retos globales**.



Por otra parte, los ODS tienen una relación directa con el sello internacional de certificación de sostenibilidad **BREEAM** ([www.breeam.com](http://www.breeam.com)). Con él se evalúa la sostenibilidad de proyectos de urbanismo, infraestructuras urbanas y construcción, tal y como se concreta más adelante.



Objetivos de Desarrollo Sostenible.

### 13.2. Cambio Climático

Según el informe “Ciudades y cambio climático” de la ONU, las metrópolis son responsables del 70% de las emisiones totales. Son los elementos territoriales más contaminantes del planeta y están motivados por factores como el transporte, la generación de energía o la producción industrial.

Al mismo tiempo, se afirma que en 2030 el 60% de la humanidad vivirá en ciudades. Los fenómenos de urbanización se dispararán y el cambio climático, un fenómeno casi recurrente en este tiempo, comienza a poner en riesgo la habitabilidad de estos entornos.

Para abordar este fenómeno y sus impactos negativos se celebró la Conferencia de las Naciones Unidas sobre el Cambio Climático (COP21), en la que el 12/12/2015 se firmó el **Acuerdo de París**, cuyos objetivos a largo plazo son:

- Reducir las emisiones de gases de efecto invernadero para limitar el incremento de la temperatura global en este siglo a 2°C y esforzarse para limitar dicho aumento a 1,5°C.
- Revisar los compromisos de los países cada cinco años.
- Ofrecer financiación a los países en desarrollo para que puedan mitigar el cambio climático, fortalecer la resiliencia y mejorar su capacidad de adaptación a los impactos de dicho fenómeno.

Es por esto por lo que el cambio climático deberá atenderse desde la propia **planificación** estratégica, territorial y urbana, con el objetivo de no superar el umbral de temperatura establecido, contribuyendo a conseguir la **descarbonización** de la economía en 2050.

### 13.3. Movilidad Sostenible y justicia social

Según un estudio de la Universidad de Washington (Seattle), en 2040 se prevé que España se convierta en el país con mayor esperanza de vida del mundo. Comienza a ser decisivo pensar en la movilidad como un derecho fundamental para la vida humana, que se ajuste a todas las edades, géneros, razas, etc.

Esta afirmación determina la necesidad de pensar los municipios teniendo en cuenta a las personas que los habitan y su calidad de vida.

#### 13.3.1. Inversión de la pirámide de movilidad

Una de las principales características de las ciudades actuales es que han sido “pensadas para los coches”. Esto significa que los ciudadanos quedan relegados a un segundo plano en la jerarquía de la movilidad.

En las ciudades actuales se debe invertir el orden de preferencia de los flujos, priorizando al peatón, a los sistemas de movilidad blanda (bicicletas, patinetes, etc.) y al transporte público sobre el vehículo privado, tal y como muestra el diagrama adjunto. Todo ello, desde la planificación.

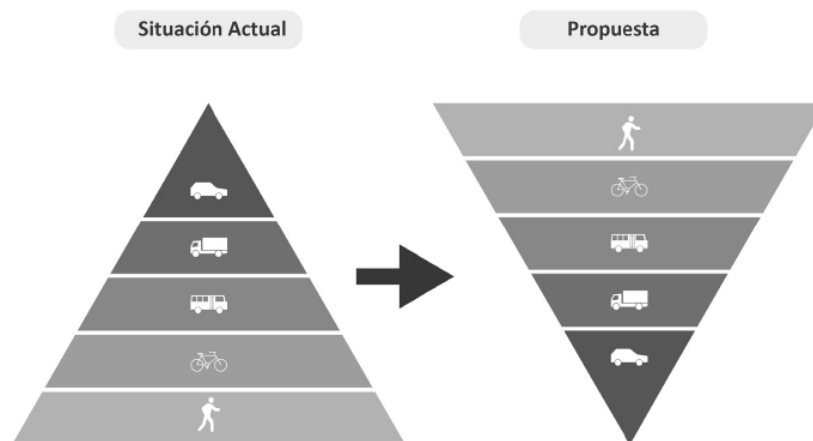


Diagrama de la inversión de la pirámide de la movilidad. Fuente: LPA Studio.

## 14. CONTEXTO ESTRATÉGICO Y NORMATIVO

A continuación, se procede a realizar una revisión de las estrategias y legislación (en vigor y en fase de aprobación) en clave de sostenibilidad, haciendo una selección de las más representativas.

### 14.1. Contexto europeo (estrategias)

La Unión Europea lleva tiempo trabajando sobre legislación y programas que tienen que ver con la movilidad, el desarrollo urbano sostenible y el cambio climático. El paquete de medidas sobre el clima y la energía en 2020, el marco sobre clima y energía en 2030, o la estrategia a largo plazo sobre una Europa climáticamente neutra en 2050, son algunos objetivos a corto, medio y largo plazo que se han comenzado a plantear como aspectos de obligado cumplimiento en los estados miembros.

Si bien entre estas estrategias europeas, destacan los siguientes documentos:

- **Estrategia de la Unión Europea sobre biodiversidad para 2030: traer la naturaleza de vuelta a nuestras vidas:** redactada por la Comisión Europea y aprobada en Bruselas el 20/05/2020. Se trata de un documento fundamental dentro del **Pacto Verde** (The European Green Deal) y del liderazgo de la UE en la acción internacional por los bienes públicos mundiales y los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS).
- **Reglamento (UE) 2021/241, de 12 de febrero, por el que se establece el Mecanismo de Recuperación y Resiliencia (DOUE 18/02/2021):** la Unión Europea ha proporcionado una serie de programas con régimen de financiación como pueden ser EDUSI, URBACT o CIVITAS, para fomentar buenas prácticas en materia de sostenibilidad en los entornos urbanos, en relación con el medioambiente, la cohesión social, la regeneración urbana, o la movilidad sostenible. En el marco post-COVID destacan los fondos de recuperación NextGenerationEU, acordados por la Unión Europea para ayudar a los Estados miembros a superar las consecuencias sociales, económicas, e incluso medioambientales de dicha crisis sanitaria. Buscan incentivar la recuperación y reforzar la resiliencia de la Unión y sus Estados miembros mediante el apoyo de los denominados “seis pilares”, basados en el crecimiento y transición ecológica, dentro de un marco de sostenibilidad económica y social.
- **Guía técnica sobre la aplicación del principio de “no causar un perjuicio significativo al medio ambiente” (DOUE 18/02/2021):** en relación con el documento anterior, esta guía se confecciona para ayudar a las autoridades en la preparación de los planes de recuperación y resiliencia. Esta guía determina el principio de “no causar un perjuicio significativo”, relativo a no implementar soluciones que vayan en contra de los siguientes principios:
  - La mitigación y adaptación al cambio climático.
  - La utilización y protección sostenibles de los recursos hídricos y marinos.
  - El fomento y protección de la economía circular.
  - La prevención y control de la contaminación.
  - La protección y restauración de la biodiversidad y los ecosistemas.

## 14.2. Contexto nacional: España (estrategias y legislación)

A nivel estatal destacan los siguientes instrumentos y legislación relativos al **cambio climático**, la **biodiversidad** o la **economía circular**. Se han recogido solamente algunos de los existentes. Entre ellos se enfatizan, en primer lugar y por su carácter holístico, el *Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia* y la *Agenda Urbana Española*:

### 14.2.1. Planificación estratégica

- **Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia:** documento que define un proyecto de país, a pesar de que su redacción haya surgido en el marco de la recuperación tras la pandemia causada por la COVID-19. Se alinea con las agendas estratégicas de la Unión Europea, la Agenda 2030 y los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de Naciones Unidas.

Se estructura en **4 ejes transversales:** la transición ecológica, la transformación digital, la igualdad de género y la cohesión social y territorial. Estos ejes guiarán todo el proceso de recuperación, inspirando las reformas estructurales y las inversiones que se pongan en marcha, con el objetivo último de recuperar el crecimiento, fomentar la creación de empresas y acelerar la generación de empleo. Cuenta con diversos objetivos, entre los que destacan la protección y conservación de la riqueza de sus bienes naturales como activo de sostenibilidad para los territorios y elemento fundamental para hacer frente al cambio climático. Apuesta por la **descarbonización** y las **infraestructuras verdes**.

- **Agenda Urbana Española:** documento estratégico ligado a la acción y a la participación, pero sin carácter normativo, en el que a través de otros documentos como la Agenda 2030 (ODS), la nueva Agenda Urbana de las Naciones Unidas y la Agenda Urbana para la Unión Europea, se busca la sostenibilidad en el desarrollo urbano. Es de adhesión voluntaria y está dirigida fundamentalmente a que las administraciones locales, las que suelen estar más cerca de los problemas y retos de la ciudadanía y territorios en general, lideren su desarrollo e implementación.

Se trata de una guía de trabajo para planificar estratégicamente las ciudades y pueblos españoles de forma holística, transversal y participada, aplicando principios y objetivos del desarrollo sostenible. Nace de la convicción de que una buena planificación urbana puede contribuir a resolver aspectos que van más allá de lo puramente funcional, medioambiental o espacial, como retos sociales, alimentarios, territoriales, económicos y de salud pública.

Este documento marca unos principios y objetivos en forma de 10 Objetivos Estratégicos, que se componen a su vez de varios Objetivos Específicos y de sus correspondientes Líneas de Acción. Propone, de hecho, que los planes estratégicos de ciudad puedan compartir un marco teórico, principios y objetivos.

### 14.2.2. Cambio climático (estrategias y legislación)

- **Plan Nacional de Adaptación al cambio climático (PNACC) 2021-2030:** instrumento de planificación para fomentar la coordinación frente a los efectos del cambio climático en el territorio español (Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico). Su objetivo es evitar o reducir las consecuencias de dicho fenómeno, al mismo tiempo que se desarrolla una sociedad y una economía resilientes frente a este.

Surge de un proceso colectivo de análisis, basado en la evaluación del primer PNACC (aprobado en 2006), y sus tres programas de trabajo.

Para esto, el PNACC concreta en su texto principal una serie de objetivos, principios orientadores, componentes estratégicos y otros aspectos transversales (por citar solo algunos) que se recogen en la siguiente imagen:

Categorías	Contenido	Ejemplos
<b>Principios orientadores</b> (capítulo 5)	Son aspectos fundamentales y comunes a todos los ámbitos de trabajo y sus líneas de acción. Recogen principios éticos, derechos y enfoques básicos para orientar todas las decisiones	- Equidad social y territorial - Derechos humanos - Justicia intergeneracional - Fundamento científico - Enfoque ecosistémico
<b>Componentes estratégicos para la acción</b> (capítulo 6)	Identifican instrumentos clave para lograr una acción eficaz en materia de adaptación	- Generación de conocimiento, - Integración en la planificación y programación sectoriales, - Movilización de actores, - Seguimiento y evaluación
<b>Aspectos transversales</b> (capítulo 8)	Se definen con una función netamente operativa y se traducen en líneas de acción e iniciativas que afectan a un conjunto amplio de ámbitos de trabajo	- Vulnerabilidad social - Integración del enfoque de género - Efectos transfronterizos - Prevención de la maladaptación

Fuente: PNACC 2021-2030.

En sus Anexos se definen las líneas de acción e indicadores de seguimiento, en forma de fichas.

Por otra parte, para organizar la planificación y programación en materia de adaptación, el PNACC hace referencia a dos instrumentos diferenciados: los programas de trabajo y los planes sectoriales o territoriales.

- **Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética:** publicada el 21/05/2021 en el BOE número 121, en vigor. Sus principales objetivos son los de asegurar el cumplimiento de lo establecido en el Acuerdo de París, facilitar la descarbonización de la economía española, (de modo que se garantice el uso racional y solidario de los recursos), así como promover la adaptación a los impactos del cambio climático y la implantación de un modelo de desarrollo sostenible.

### 14.2.3. Biodiversidad (legislación)

- **Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad:** publicada el 14/12/2007 en el BOE nº 299, en vigor. Esta ley establece el régimen jurídico básico de la conservación, uso sostenible, mejora y restauración del patrimonio natural y de la biodiversidad, como parte del deber de conservar y del derecho a disfrutar de un medio ambiente adecuado para el desarrollo personal.

### 14.2.4. Economía circular (estrategias y legislación)

- **Estrategia Española de Economía Circular:** denominada “España 2030” (EEEC), sienta las bases para impulsar un nuevo modelo de producción y consumo en el que el valor de productos, materiales y recursos se mantengan en la economía durante el mayor tiempo posible. La EEEC contribuye así a los esfuerzos por lograr una economía sostenible, descarbonizada, eficiente en el uso de los recursos y competitiva.

Esta Estrategia se ha de materializar a través de sucesivos planes de acción trienales, siendo el primero de ellos el correspondiente al periodo 2021-2023. Este I Plan de Acción de Economía Circular, coincide temporalmente con la puesta en marcha del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (PRTR). No es extraño, por tanto, que la Economía Circular ocupe un lugar destacado en el PRTR.

- **Ley 7/2022, de 8 de abril, de Residuos y Suelos Contaminados para una Economía Circular:** publicada el 09/04/2022 en el BOE nº 85, en vigor. Tiene por objeto sentar los principios de la economía circular a través de la legislación básica en materia de residuos, así como contribuir a la lucha contra el cambio climático y proteger el medio marino. Contribuyendo así al cumplimiento de los ODS, incluidos en la Agenda 2030 y en particular a los objetivos 12 (producción y consumo sostenibles), 13 (acción por el clima) y 14 (vida submarina). Esta Ley tiene por finalidad la prevención y la reducción de la generación de residuos y de los impactos adversos de su generación y gestión, la reducción del impacto global del uso de los recursos y la mejora de la eficiencia de dicho uso con el objeto de, en última instancia, proteger el medio ambiente y la salud humana y efectuar la transición a una economía circular y baja en carbono.

## 14.3. Contexto regional: Canarias (estrategias y legislación)

### 14.3.1. Declaración de Emergencia Climática

El Gobierno de Canarias, y concretamente la Consejería de Transición Ecológica, Lucha Contra el cambio climático y Planificación Territorial, ha acordado, mediante Acuerdo de Gobierno (30-8-2019), la declaración de Emergencia Climática en la Comunidad Autónoma de Canarias.

Este hito supone el compromiso de políticas y acciones desde las administraciones públicas para detener la amenaza que supone el cambio climático en regiones tan frágiles como son las islas. Esta declaración aboga por un compromiso en el cumplimiento de determinados objetivos entre los que se encuentra el desarrollo de un Plan de Acción Canario para la Implementación de la Agenda 2030, de los Objetivos de Desarrollo Sostenible.

### 14.3.2. Nueva normativa canaria en vigor, en fase de aprobación y estrategias: cambio climático, biodiversidad y economía circular

Debido a la declaración de Emergencia Climática descrita en el apartado anterior, Canarias ha reaccionado incorporando un novedoso cuerpo legislativo, aún en redacción, compuesto por las siguientes leyes (Consejería de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climático y Planificación Territorial del Gobierno de Canarias):

- **Ley 6/2022, de 27 de diciembre, de Cambio Climático y Transición Energética de Canarias:** publicada en el BOE nº 30, de 04/02/2023. Contempla que, para los procedimientos de aprobación de los instrumentos de ordenación ambiental, territorial, urbanística y sectorial, que promuevan o aprueben las administraciones públicas de Canarias en esta materia, se deberá incorporar la perspectiva climática, de conformidad con lo dispuesto en esta Ley, en la Estrategia Canaria de Acción Climática y su Plan Canario de Acción Climática. Se debe contener un diagnóstico territorial, ambiental y económico, con especial referencia a los recursos naturales, a la población, con atención particular a la igualdad de género y el bienestar de las familias, al planeamiento vigente y a la situación socioeconómica.

Desde las administraciones públicas de Canarias competentes se impulsará también la incorporación de **principios bioclimáticos** en el diseño urbano, arquitectónico y en la construcción de nuevas edificaciones, la densidad urbanística adecuada, la minimización de la artificialización del suelo y la concentración de la población en áreas dotadas de todos los servicios de modo que minimicen los desplazamientos y se cuente con una red eficaz de transporte público para que así sean fácilmente accesibles.

- **Decreto-Ley 5/2024, de 24 de junio, por el que se modifica la Ley 6/2022, de 27 de diciembre, de Cambio Climático y Transición Energética de Canarias:** según el Gobierno de Canarias, *“este Decreto-ley contempla un documento más transversal, operativo y con una importante simplificación burocrática de su contenido, que aporta garantías y seguridad jurídica a los distintos sectores de la sociedad y economía canaria para agilizar la tramitación de nuevos proyectos de transición energética y adaptación al cambio climático para dar respuesta a la urgencia de las emergencias actuales”*.

- **Ley de Biodiversidad y de los Recursos Naturales de Canarias (anteproyecto de ley):** su finalidad es la conservación de la diversidad ecológica y geológica de Canarias, la utilización sostenible de sus componentes, el acceso ordenado a sus recursos genéticos y bioquímicos y la participación justa y equitativa en las cargas y beneficios que se deriven de su utilización.

Proporciona una revisión actualizada y específica para Canarias del marco de protección y conservación de los recursos naturales del archipiélago, permitiendo hacer frente al reto de preservar, recuperar y potenciar la biodiversidad del archipiélago, e intentar lograr un equilibrio entre el desarrollo económico de las islas y la conservación del patrimonio natural y la biodiversidad.

Los ayuntamientos, en el ámbito de sus competencias y en el marco de lo establecido en la legislación estatal y autonómica, podrán establecer medias normativas o administrativas adicionales para conservar el patrimonio y la biodiversidad y eliminar las especies exóticas invasoras.

- **Ley de Economía Circular de Canarias (anteproyecto de ley):** contempla que el planeamiento urbanístico deberá establecer estrategias para la gestión social del espacio arquitectónico vacante, incompleto, en mal estado o abandonado, promoviendo la renovación urbana, tanto del espacio edificado como de espacios comunitarios, viarios y espacios libres y dotaciones.

Se debe priorizar la utilización de suelos ya ocupados y clasificados para la implantación de nuevos crecimientos y actividades antes que intervenir en nuevos suelos y así, regenerar los suelos degradados.

Para desarrollar nuevos planes sectoriales y de ordenación del territorio y de los planes urbanísticos municipales, tanto los objetivos como las líneas estratégicas de estos planes tendrán en cuenta la aplicación del modelo circular.

- **Estrategia Canaria Economía Circular 2021-2030:** este documento es una propuesta realizada por la Consejería de Economía, Conocimiento y Empleo mediante encargo al Instituto Tecnológico de Canarias S.A. (ITC), el cual se aprueba mediante Acuerdo el 15/07/2021.

La Estrategia Canaria de Economía Circular (ECEC) es una de las principales herramientas, junto con la futura Ley de Economía Circular, con la que el Gobierno de Canarias impulsa un cambio del actual modelo económico lineal hacia uno más circular. Esta Estrategia tiene como marco temporal el periodo entre 2021 al 2030.

La Economía Circular es actualmente una de las herramientas para responder la crisis global actual relativa al cambio climático. Dicho modelo económico favorece la reducción efectiva de emisiones de gases de efecto invernadero, al cambiar la forma de producir y consumir.

La ECEC se articula en torno a unos **objetivos generales**, los cuales se concretan en los siguientes **5 ejes** de actuación: **Producción y consumo circular; Gestión de residuos y ciclo integral del agua; Materias primas secundarias; I+D+i; y Gobernanza, Formación y Divulgación.**

Los objetivos mencionados en los que se articula la ECEC se especifican a continuación:

- Disminuir la presión ambiental en Canarias.
- Garantizar la salud de las personas mediante una mejora de la calidad ambiental.
- Crear un marco de políticas de actuación para apoyar a la empresa canaria.
- Aumentar la capacidad productiva de Canarias sobre bases sostenibles.
- Promover en los sectores productivos el análisis de ciclo de vida y el ecodiseño.
- Aplicar la jerarquía de los residuos a todos los productos puestos en el mercado.
- Promover acciones para que Canarias sea un destino turístico sostenible.
- Promover el consumo responsable (producción local en la medida de lo posible).



- Enfocar la gestión de la energía y el agua hacia un concepto circular (renovable).
- Crear espacios comunes para la difusión de la Economía Circular.
- Promover el empleo de calidad y la formación para el empleo de la economía verde.
- Desarrollar indicadores que midan el grado de implantación de la Economía Circular.

#### 14.4. Contexto insular: Gran Canaria (estrategias)

##### 14.4.1. Cambio climático

- **Estrategia Insular de Adaptación al cambio climático e impulso de la economía baja en carbono:** esta Estrategia ha sido elaborada por el Consejo Insular de la Energía de Gran Canaria y se ha aprobado el 04/05/2022. Se enmarca como parte del proyecto INTERREG 'Mac-Clima' y su elaboración surge de las recomendaciones realizadas en el *Informe de Fiscalización Operativa de la Adaptación de los Cabildos Insulares al Cambio Climático*. Contribuye a la consecución de los objetivos y compromisos de las políticas energéticas y de Cambio Climático a nivel Nacional.

Esta Estrategia de Adaptación sirve para analizar el punto de partida en materia de Energía y Clima del territorio insular, así como establece una hoja de ruta que permita implantar las medidas idóneas para favorecer la consecución de los objetivos establecidos en la cumbre del Clima de París, ratificados por la Unión Europea y desarrollados en el Plan Nacional Integrado de Energía y Clima (PNIEC) 2021-2030.

A continuación, se exponen algunos de los objetivos de la Estrategia, aquellos relacionados con el urbanismo, para lograr que Gran Canaria se adapte a las amenazas extraídas de la valoración de los escenarios expuestos por el IPCC. Estos objetivos son:

- Impulsar un modelo energético bajo en emisiones e incluso integrando criterios bioclimáticos en la edificación.
- Aumentar la resiliencia de la ciudadana y de las infraestructuras.
- Sensibilizar y formar a la ciudadanía en relación con el Cambio Climático.
- Proteger el sector primario frente a las consecuencias del Cambio Climático.
- Aumentar la resiliencia del sector turístico (economía verde y circular).
- Fomentar la innovación en relación con el Cambio Climático.
- Adecuar la planificación territorial a las nuevas situaciones climáticas.
- Mejorar la coordinación administrativa para hacer frente al Cambio Climático.
- Aumentar la eficiencia del sistema de desalación, depuración y distribución del agua.
- Fomentar la conservación de la biodiversidad insular.

Por otra parte, para llegar a la consecución de los objetivos anteriores se plantean las siguientes **líneas estratégicas** de actuación:

- **Soluciones basadas en la Naturaleza (SbN)**
  - Potenciación de la conservación de la biodiversidad marina y terrestre.
  - Nueva gestión de los recursos hídricos.
  - Desarrollo de nuevas alternativas agrícolas.

- **Soluciones basadas en Infraestructuras**
  - Adecuación de infraestructuras a las emergencias climáticas.
  - Adecuación de establecimientos y viviendas.
  - Movilidad sostenible.
  - Fomento e implementación del aprovechamiento de las energías renovables.
  - Fomento e implementación de la economía circular. Gestión de los residuos.
- **Soluciones basadas en la Gobernanza**
  - Mejora de la coordinación administrativa.
  - Fomento del conocimiento de la ciudadanía: información para la acción.
  - Fomento de micro proyectos locales.
- **Soluciones basadas en la Tecnología**
  - Sistema de monitorización y prevención.

## CAPÍTULO 4. MATRIZ DE CONTEXTO: RÉGIMEN JURÍDICO DE APLICACIÓN

---

### 15. INTRODUCCIÓN

A continuación, se procede a realizar un análisis de la “capa” legal, que incluye una revisión del Marco Jurídico tanto de la propia figura de la MM y del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, como de la legislación aplicable de carácter sustantivo (estatal y autonómico) y sectorial. Se incorpora también un análisis de las afecciones sectoriales relativas al barranco de Mogán y a la GC-200.

Se finaliza con un repaso del planeamiento ambiental, territorial y urbanístico de aplicación en el ámbito de La Vistilla.

### 16. ANÁLISIS LEGAL

#### 16.1. Marco Jurídico

##### 16.1.1. Modificación Menor

De conformidad con lo dispuesto en el **artículo 164** de la LSENPC y el **artículo 106** del RPC, las transformaciones y desajustes a solventar por el presente instrumento en el ámbito de ordenación se enmarcan en el procedimiento de **Modificación Menor**, pues no tienen la consideración de sustancial; toda vez que a través de esta no se lleva a cabo ninguno de los objetivos dispuestos en el **artículo 163** relativo a “Causas de Modificación Sustancial” de mismo texto legal, que dice así:

*“1. Se entiende por modificación sustancial de los instrumentos de ordenación:*

*a) La reconsideración integral del modelo de ordenación establecido en los mismos mediante la elaboración y aprobación de un nuevo plan.*

*b) El cumplimiento de criterios de sostenibilidad, cuando las actuaciones de urbanización, por sí mismas o en unión de las aprobadas en los dos últimos años, conlleven un incremento superior al 25% de la población o de la superficie de suelo urbanizado del municipio o ámbito territorial.*

*c) La alteración de los siguientes elementos estructurales: la creación de nuevos sistemas generales o equipamientos estructurantes, en el caso de los planes insulares; y la reclasificación de suelos rústicos como urbanizables, en el caso del planeamiento urbanístico.*

*2. La modificación sustancial puede ser plena o parcial, según su ámbito o alcance. Será parcial cuando se circunscriba a una parte del territorio ordenado, a las determinaciones que formen un conjunto homogéneo o a ambas a la vez. A su vez, la evaluación ambiental estratégica que proceda queda circunscrita al ámbito o alcance de la modificación.”*

Por lo que se trata de una **Modificación Menor**, a raíz de lo dispuesto en el referido **artículo 164**:

*“1. Se entiende por modificación menor cualquier otra alteración de los instrumentos de ordenación que no tenga la consideración de sustancial conforme a lo previsto en el artículo anterior. Las modificaciones menores del planeamiento podrán variar tanto la clase como la categoría del suelo.*

*2. Las modificaciones menores podrán tener lugar en cualquier momento de vigencia del instrumento de ordenación, debiendo constar expresamente en el expediente la justificación de su oportunidad y conveniencia en relación con los intereses concurrentes. No obstante, si el procedimiento se inicia antes de transcurrir un año desde la publicación del acuerdo de aprobación del planeamiento o de su última modificación sustancial, la modificación menor no podrá alterar ni la clasificación del suelo ni la calificación referida a dotaciones.*

*3. Cuando una modificación menor de la ordenación urbanística incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todas las personas propietarias o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación.*

*4. La incoación de un procedimiento de modificación sustancial no impide la tramitación de una modificación menor del instrumento de ordenación objeto de aquella.”*

44

El **procedimiento de modificación** viene regulado en los **artículos 165 y siguientes** de la LSENPC. Concretamente, el **Artículo 165. Procedimiento de modificación**, dispone que:

*“1. La modificación de los instrumentos de ordenación se llevará a cabo por el mismo procedimiento establecido para su aprobación, en los plazos y por las causas establecidas en la presente Ley o en los propios instrumentos.*

*(...)*

*2. La modificación menor no requiere, en ningún caso, la elaboración y tramitación previa del documento de avance. En el caso del planeamiento urbanístico, la iniciativa podrá ser elaborada y propuesta por cualquier sujeto público o privado.*

*3. Las modificaciones menores se someterán al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica, a efectos de que por parte del órgano ambiental se determine si tiene efectos significativos sobre el medioambiente. Cuando el órgano ambiental determine que no es necesaria la evaluación ambiental estratégica, los plazos de información pública y de consulta institucional serán de un mes”.*

### **16.1.2. Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada**

De acuerdo con lo recogido en el **artículo 5** de la **Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental** (en adelante Ley 21/2013):

*“1. A los efectos de esta ley se entenderá por:*

*a) “Evaluación ambiental”: proceso a través del cual se analizan los efectos significativos que tienen o pueden tener los planes, programas y proyectos, antes de su adopción, aprobación o autorización sobre el medio ambiente, incluyendo en dicho análisis los efectos de aquellos sobre los siguientes*

*factores: la población, la salud humana, la flora, la fauna, la biodiversidad, la geodiversidad, la tierra, el suelo, el subsuelo, el aire, el agua, el clima, el cambio climático, el paisaje, los bienes materiales, incluido el patrimonio cultural, y la interacción entre todos los factores mencionados.*

*La evaluación ambiental incluye tanto la evaluación ambiental estratégica, que procede respecto de los planes o programas, como la evaluación de impacto ambiental, que procede respecto de los proyectos. En ambos casos la evaluación ambiental podrá ser ordinaria o simplificada y tendrá carácter instrumental respecto del procedimiento administrativo de aprobación o de adopción de planes y programas, así como respecto del de autorización de proyectos o, en su caso, respecto de la actividad administrativa de control de los proyectos sometidos a declaración responsable o comunicación previa”.*

Asimismo, la Ley 21/2013 recoge en su **artículo 6**, concretamente en su apartado 2, las actuaciones que serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada. En este sentido, se establece lo siguiente:

**“Artículo 6. Ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica**

*1. Serán objeto de una evaluación estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una Administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Ministros o del Consejo de Gobierno de una comunidad autónoma, cuando:*

- a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo; o bien.*
- b) Requieran una evaluación ambiental por afectar a espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural de la Biodiversidad.*
- c) Los comprendidos en el apartado 2 cuando así lo decida caso por caso el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico de acuerdo con los criterios del anexo V.*
- d) Los planes y programas incluidos en el apartado 2 cuando así lo determine el órgano ambiental, a solicitud del promotor.*

*2. Serán objeto de una **evaluación ambiental estratégica simplificada**:*

- a) **Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.***
- b) Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.*
- c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior.”*

Por otro lado, **artículo 86** de la LSENPC, determina lo siguiente:

- “1. La aprobación, modificación sustancial y adaptación de los instrumentos de ordenación territorial, ambiental y urbanística se someterán al procedimiento de evaluación ambiental de planes y programas, en los términos contemplados en la legislación básica estatal y en la presente ley.
  - 2. En el marco de la legislación básica del Estado, será de objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada:
    - a) Los instrumentos de ordenación que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.
    - b) Las modificaciones menores de los instrumentos de ordenación.**
    - c) Los proyectos de interés insular o autonómico que contengan ordenación.
    - d) La ordenación pormenorizada de un plan general.
    - e) Los planes parciales y especiales que desarrollen planes generales que hayan sido sometidos a evaluación ambiental estratégica. No obstante, cuando el plan parcial o el plan especial no se ajusten, en todo o en parte, a las determinaciones ambientales del plan general deberán someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria en la parte que no cumplan con las mismas.
- (...)”

Por otra parte, la Ley 21/2013 establece los siguientes **hitos** en el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada (EAEs):

PROCEDIMIENTO EAEs	FASES DEL DOCUMENTO	PLAZOS MÁXIMOS
<b>SOLICITUD DE INICIO</b>	Se presenta por el promotor al Ayuntamiento de Mogán junto con el BORRADOR y el Documento Ambiental Estratégico. El Ayuntamiento comprueba la documentación y la remite al Órgano Ambiental junto con la solicitud de inicio	Máximo 4 meses desde la recepción de la solicitud de inicio y de los documentos que la deben acompañar
<b>CONSULTA A LAS AAPP Y PERSONAS INTERESADAS</b>	El Órgano Ambiental, consultará a las AAPP y personas interesadas (máximo 45 días desde la recepción de la solicitud de informe. Pasado el plazo, el procedimiento continuará si el órgano ambiental cuenta con elementos de juicio suficientes para formular el Informe Ambiental Estratégico, IAE)	
<b>ELABORACIÓN INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO</b>	El Órgano Ambiental formulará el IAE conforme a los criterios del Anexo V de la Ley 21/2013.	

PROCEDIMIENTO EAes	FASES DEL DOCUMENTO	PLAZOS MÁXIMOS
	Puede resolver que la modificación menor del plan deba someterse a Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria, elaborando un documento de alcance teniendo en cuenta las consultas realizadas, no siendo necesario someter el documento a las consultas previas de este procedimiento. En este caso se sigue la tramitación prevista en los artículos 21 y siguientes	
<b>PUBLICACIÓN DEL IAE</b>	Una vez formulado el IAE, se remitirá por el órgano ambiental para su publicación en el plazo de quince días hábiles al BOE/BOC	15 días hábiles
<b>PUBLICACIÓN DE LA ADOPCIÓN O APROBACIÓN DE LA MM</b>	El Órgano Sustantivo remitirá para su publicación en el BOE/BOC: La resolución por la que se aprueba la modificación menor del plan y una dirección electrónica con el contenido íntegro del mismo. Una referencia al BOE/BOC en el que se publique el IAE	15 días hábiles

La **competencia para la aprobación definitiva** de la MM la ostenta el Ayuntamiento de Mogán.

## 16.2. Legislación

### 16.2.1. De carácter sustantivo: Estatal

- **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 (BOE 31/10/2015)**

Las determinaciones de este instrumento habrán de adaptarse a la vigente Ley del Suelo Estatal. Dicha ley, en su **artículo 1** regula para todo el territorio estatal las **condiciones básicas** que garantizan:

*“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.”*

Cabe destacar, dentro del marco básico de la legislación aplicable, lo dispuesto en los artículos 3 y 4 de dicho texto legal. Más concretamente, el **Artículo 3. Principios de desarrollo territorial y urbano sostenible**, siendo la **sostenibilidad** un tema cada vez más recurrente al que debe enfrentarse el ser humano y los planes urbanísticos.

*“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.*

*(...)”*

Por otro lado, el **Artículo 4. Ordenación del territorio y ordenación urbanística**, establece lo siguiente en cuanto a los instrumentos de ordenación, como la presente MM:

*“1. La ordenación territorial y la urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste. Esta determinación no confiere derecho a exigir indemnización, salvo en los casos expresamente establecidos en las leyes. El ejercicio de la potestad de ordenación territorial y urbanística deberá ser motivado, con expresión de los intereses generales a que sirve.*

*2. La legislación sobre la ordenación territorial y urbanística garantizará:*

*a) La dirección y el control por las Administraciones Públicas competentes del proceso urbanístico en sus fases de ocupación, urbanización, construcción o edificación y utilización del suelo por cualesquiera sujetos, públicos y privados.*

*b) La participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción de los entes públicos en los términos previstos por esta Ley y las demás que sean de aplicación.*

*c) El derecho a la información de los ciudadanos y de las entidades representativas de los intereses afectados por los procesos urbanísticos, así como la participación ciudadana en la ordenación y gestión urbanísticas.*



3. *La gestión pública urbanística y de las políticas de suelo fomentará la participación privada.*"

También recoge el **Artículo 7. Actuaciones de transformación urbanística y actuaciones edificatorias**, donde se establece lo siguiente:

1. *A efectos de esta ley, se entiende por actuaciones de transformación urbanística:*
2. *Siempre que no concurran las condiciones establecidas en el apartado anterior, y a los solos efectos de lo dispuesto por esta ley, se entiende por actuaciones edificatorias, incluso cuando requieran obras complementarias de urbanización:*
  - a) *Las de nueva edificación y de sustitución de la edificación existente.*
  - b) *Las de rehabilitación edificatoria, entendiéndose por tales la realización de las obras y trabajos de mantenimiento o intervención en los edificios existentes, sus instalaciones y espacios comunes, en los términos dispuestos por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.*

Asimismo, serán de aplicación todos los preceptos legales regulados en esta ley, referidos al **suelo en situación de urbanizado** (artículos 14, 15, 17 y 18).

Por otra parte, se recoge el **Artículo 22. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano**, que dice lo siguiente:

*"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 derivadas de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación."*

El **Artículo 24. Reglas específicas de las actuaciones sobre el medio urbano**, concreta lo siguiente:

*"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."*

Por último, se trae al documento el **Artículo 25. Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística**, que al igual que el Artículo 144. *Elaboración y aprobación*, de la LSENPC, indica la necesidad de incluir un **resumen ejecutivo del documento** a entregar en su **procedimiento de aprobación**.

**“Artículo 25. Publicidad y eficacia en la gestión pública**

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

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

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

Consecuentemente, en la presente fase de **Aprobación Inicial** se incorpora tal resumen acompañado del correspondiente **plano de alteraciones** en el Anexo de Ordenación A4. *Resumen Ejecutivo*.

○ **Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental (BOE 11/12/2013)**

Esta Ley tiene como objetivo, tal y como su propio título indica “la evaluación ambiental de los planes, programas y proyectos con efectos significativos sobre el medio ambiente, garantizar en todo el territorio nacional un elevado nivel de protección ambiental, con el fin de promover un desarrollo sostenible”.

Dicha Ley traspone al ordenamiento interno las determinaciones de las Directivas Europeas en materia de repercusión de determinados planes y proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente. La Ley Canaria del Suelo dispone además que el procedimiento de evaluación ambiental, que remite a la Ley estatal, debe ser tramitado paralelamente al instrumento de ordenación, con lo cual, ambas vertientes – ordenación urbanística y ordenación ambiental – se retroalimentan y desarrollan conjuntamente a lo largo de su tramitación, incorporando en cada fase el contenido necesario hasta culminarse ambos documentos de forma conjunta.

○ **Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad (BOE 14/12/2007)**

La Ley 42/2007 establece que las Administraciones Públicas deben dotarse de herramientas que permitan conocer el estado de conservación del patrimonio natural y de la biodiversidad española, y las causas que determinan sus cambios. Con base en este conocimiento podrán diseñarse las medidas a adoptar para asegurar su conservación, integrando en las políticas sectoriales los objetivos y las previsiones necesarias para la conservación y valoración del patrimonio natural, la protección de la biodiversidad, la conservación y el uso sostenible de los recursos naturales, y el mantenimiento y en su caso restauración de la integridad de los ecosistemas.

Se dispone también la obligación de elaborar una planificación de los recursos naturales y, en especial, de los espacios naturales a proteger, con la finalidad de adecuar su gestión a los principios inspiradores de la misma.

- **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 (BOE 15/09/1978)**

*El 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, fue publicado en el BOE de 15/09/1978, número 221.*

#### **16.2.2. De carácter sustantivo: Autonómico**

Al presente documento, en cuanto a su consideración de MM, le es de aplicación el siguiente marco legal a nivel autonómico:

- **Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LSENPC) (BOC 19/07/2017 y BOE 08/09/2017)**

Se recoge de la citada Ley el articulado que tienen que ver con el principio constitucional de **desarrollo sostenible**, que se concreta en la consecución del equilibrio entre facilitar la actividad económica y social en los suelos aptos para el desarrollo, renovando las reglas aplicables, y paralelamente manteniendo la protección y conservación de los espacios y suelos más valiosos de las islas.

Este principio aparece desde el **Artículo 3. Desarrollo sostenible** de la Ley, donde se recoge el principio y lo que implica. Más adelante, en el **Artículo 4. Criterios de intervención**, se establecen las determinaciones para tener en cuenta a la hora de intervenir en el territorio. Se recogen a continuación ambos artículos:

#### **“Artículo 3. Desarrollo sostenible**

*1. Las intervenciones, tanto públicas como privadas, que se lleven a cabo en el archipiélago canario preservarán y cuidarán sus valores naturales y la calidad de sus recursos, de modo que permitan su uso y disfrute responsable por las generaciones presentes sin mermar la capacidad de las generaciones futuras.*

*2. Las administraciones públicas diseñarán y aplicarán políticas activas encaminadas a la preservación de los valores y recursos existentes, a la rehabilitación de los espacios y recursos degradados y al fomento de las tecnologías que contribuyan a esas metas y, además, a mitigar el impacto de la huella de carbono.*

*3. Las administraciones públicas velarán en sus actuaciones por el uso eficiente y la reducción del consumo de recursos naturales, en especial del suelo.*

*4. Las intervenciones públicas, en cuanto afecten al medioambiente, se atenderán a los siguientes principios:*

*a) Principio precautorio y de incertidumbre. Las decisiones que afecten a la conservación del medioambiente deberán ser pospuestas cuando no se conozcan con suficiente detalle sus consecuencias en cuanto a los posibles daños irreversibles sobre los elementos autóctonos y otros merecedores de protección.*

b) *Principio preventivo. Las decisiones para anticipar, prevenir y atacar las causas de la disminución de sostenibilidad o sus amenazas tendrán prioridad sobre las que tengan por objeto restaurar con posterioridad los impactos causados al medioambiente.*

c) *Principio de mínimo impacto. Las actividades más desfavorables para la preservación del medioambiente, que no puedan ser evitadas, deberán ubicarse en los lugares donde menos impacto produzcan y desarrollarse de la manera menos perjudicial posible.*

d) *Principio de equidad intra e intergeneracional. Se deberá velar para que la utilización de los elementos del medioambiente se haga de forma sostenible, de modo que las posibilidades y oportunidades de su uso y sus beneficios se garanticen de manera justa para todos los sectores de la sociedad y para satisfacer las necesidades de las generaciones futuras. A la hora de valorar los recursos naturales deberán considerarse no solo las sociedades contemporáneas, sino también las generaciones futuras.*

5. *El ejercicio de las potestades públicas y de la actividad de los particulares en relación con la ordenación del territorio, el urbanismo y el medioambiente se ejercerá siempre con arreglo al principio de desarrollo sostenible, aquí entendido como utilización racional de los recursos de manera que se garantice la compatibilidad entre crecimiento y progreso económico y preservación de los recursos naturales y de los valores paisajísticos, arqueológicos, históricos, culturales y etnográficos, a fin de garantizar la calidad de vida de las generaciones presentes y futuras.*

6. *De modo particular, la intervención pública en relación con la ordenación del suelo deberá atender y respetar el principio universal de igualdad entre hombres y mujeres.*

7. *Las administraciones públicas, en aras a conseguir el desarrollo sostenible, fomentarán la custodia del territorio, a través de la realización de estrategias y actuaciones que impliquen a los propietarios y usuarios del territorio en la conservación y uso de los valores y recursos naturales, culturales y paisajísticos, y la promoción de tales comportamientos mediante acuerdos entre entidades de custodia y propietarios de fincas privadas o públicas que tengan por objetivo principal la conservación del patrimonio natural y la biodiversidad.*

8. *En todo caso, la intervención sobre el suelo y su ordenación atenderá a los principios de desarrollo territorial y urbano sostenibles señalados por la legislación básica estatal.*

#### **Artículo 4. Criterios de intervención**

1. *La ordenación de los recursos naturales se llevará a cabo conforme al interés general, la igualdad de género y la solidaridad intergeneracional.*

2. *La utilización de los recursos estará sujeta a los títulos habilitantes que aseguren que su uso se atenga a lo que se haya establecido en la ordenación aplicable.*

3. *Las administraciones públicas fomentarán la reducción del consumo de los recursos naturales y la sustitución del uso de recursos no renovables por recursos renovables.*

4. *Los costes ambientales serán tenidos en cuenta en las evaluaciones económicas de las iniciativas de planificación.*

5. Los costes ambientales correspondientes a las intervenciones públicas o privadas autorizadas formarán parte de los costes generales, cuando estos se repercutan en los precios, las tarifas o las tasas de los productos y servicios.

6. La preservación de la calidad ambiental se realizará mediante intervenciones integradas, de conformidad con los principios y orientaciones de la normativa sobre prevención y control integrados de la contaminación.”

El **artículo 5.2**, que concreta los **principios específicos** en relación con la **ordenación territorial y urbanística** que inspiran esta Ley, establece lo siguiente, lo cual deberá mantenerse en todas las modificaciones que se produzcan de los instrumentos de ordenación:

“(…)

b) La correcta planificación y el uso racional y sostenible de los espacios urbanos para mejorar las condiciones de vida en las ciudades y en el campo, combinando los usos de manera funcional y creando entornos seguros, saludables, energéticamente eficientes y accesibles universalmente.

(…)

e) La localización de actividades y servicios de forma que sean fácilmente accesibles, integrando en el entramado urbano los usos esenciales, dotacionales, de equipamientos y de actividades, logrando una mayor cercanía a la ciudadanía y evitando así los costes económicos y medioambientales asociados al transporte.

(…)

f) La puesta en valor del patrimonio edificado mediante el fomento de la conservación, restauración y rehabilitación en particular de las edificaciones con valor histórico, arquitectónico, artístico, arqueológico y etnográfico.”

Por otro lado, se trae a contexto el **Artículo 6. Participación ciudadana**, donde se instaure el deber por parte del equipo redactor de realizar sesiones de participación ciudadana, en las que se cree un proceso de intercambio de información con la población residente, haciéndoles participe del proceso de ordenación que se está llevando a cabo.

#### **“Artículo 6. Participación ciudadana**

1. La ciudadanía tiene el derecho a participar, tanto de forma individual como a través de las entidades constituidas para la defensa de sus intereses y valores, en la ordenación, ejecución y protección de la legalidad urbanística y, en particular:

a) En los procedimientos de aprobación de los instrumentos de ordenación territorial, urbanística y de los recursos naturales, en la forma que se habilite al efecto y, en todo caso, mediante la formulación de alegaciones, observaciones y propuestas durante los periodos preceptivos de información pública, sin que puedan computarse como hábiles los días del mes de agosto, salvo en supuestos extraordinarios de urgencia apreciados por el órgano competente para la aprobación definitiva del instrumento en acuerdo motivado.

*b) En la iniciativa, la promoción, la gestión y el desarrollo de las actividades necesarias para hacer efectivos sus derechos en relación con los usos del suelo y de las edificaciones.*

*c) En la exigencia del cumplimiento de la legalidad urbanística, mediante la presentación de reclamaciones y quejas, así como el ejercicio de la acción pública ante los órganos administrativos y judiciales.*

*2. A los efectos previstos en el apartado anterior, las administraciones competentes deberán adoptar las medidas necesarias para fomentar la más amplia participación ciudadana, garantizar el acceso a la información y permitir la presentación de iniciativas particulares, sin otras limitaciones que las generales establecidas en las leyes.*

*3. Los instrumentos de ordenación territorial, ambiental y urbanística de iniciativa pública que precisen de documento de avance contarán con un proceso previo de participación ciudadana de carácter consultivo, que se sustanciará a través del portal web de la administración competente para su tramitación, en el que se recabará la opinión de las personas y de las organizaciones, asociaciones y colectivos más representativos potencialmente afectados acerca de los problemas que se pretenden solucionar, la necesidad y oportunidad de la regulación, los objetivos que se persiguen y las posibles alternativas.*

*4. Al objeto de canalizar las diferentes técnicas de participación, las administraciones podrán acordar un programa de participación ciudadana en el que, atendiendo a las características del municipio, se prevean, al menos:*

*a) Los medios técnicos y materiales necesarios para garantizar que se atienden adecuadamente las solicitudes de información sobre el contenido de la ordenación y de las posibles alternativas.*

*b) La celebración de sesiones abiertas al público explicativas del documento.*

*c) El material divulgativo que facilite su comprensión por la ciudadanía.*

*d) La posibilidad de celebrar consultas populares, de acuerdo con la legislación aplicable.*

*5. Todos los anuncios de información pública de los planes, programas, proyectos y de actuaciones relacionadas con los procedimientos previstos en la presente ley han de contener una descripción suficientemente completa de lo que se somete a información pública y de las disposiciones por la que esta se regula, de su localización precisa y de los lugares y enlaces para la consulta presencial o telemática de la documentación, así como los plazos y lugares para la presentación de alegaciones y cualquier otra información que se considere necesaria."*

Asimismo, será de aplicación lo dispuesto en los preceptos que regulan las clases, categorías y régimen jurídico del SUCO y SR, respectivamente.

Finalmente habrá que estar a lo dispuesto en los artículos 302 y siguientes referidos a las actuaciones sobre el medio urbano.

- **Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias (RPC) (BOC 09/01/2019)**

Antes de exponer el tipo de instrumento de ordenación que se está elaborando, es pertinente traerse la fase de tramitación en la que se encuentra el mismo, siendo en este caso la de **Aprobación Inicial**.

Una vez señalada la fase, se recogen las determinaciones sobre las **modificaciones de los instrumentos de ordenación**, que resultan en un **nuevo instrumento** de ordenación que viene regulado en el *Capítulo V. Alteración de los instrumentos de ordenación, Sección 1ª, Modificación, Artículo 106. Modificación*, recogido a continuación:

**“Artículo 106. Modificación**

1. *El contenido y determinaciones de los instrumentos de ordenación podrán ser objeto de modificación por las causas, los procedimientos y con los límites establecidos en los artículos 163 a 166 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.*
2. *En el caso de modificación menor se prescindirá de los trámites de consulta pública previa y de avance, elaborándose un borrador de la alteración que se pretenda realizar y el documento ambiental estratégico previsto en el artículo 114 de este Reglamento para la evaluación ambiental estratégica simplificada.*
3. *En particular, las modificaciones menores se someterán al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica, a efectos de que por parte del órgano ambiental se determine si tienen efectos significativos en el medio ambiente y, en consecuencia, si deben someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria. Cuando el órgano ambiental determine que no es necesaria la evaluación ambiental estratégica, los plazos de información pública y de consulta institucional serán de un mes.”*

En cuanto a procedimiento de **Evaluación Ambiental**, recogido en el *Capítulo VI, Sección 1ª Órgano Ambiental, el Artículo 112. Competencia*, se dice lo siguiente en cuanto a las modificaciones menores:

“(…)

*En los municipios de menos de 100.000 habitantes, el Ayuntamiento, si cuenta con recursos suficientes, podrá designar un órgano ambiental para llevar a cabo la evaluación ambiental de los instrumentos de ordenación de su competencia, en concreto, la ordenación pormenorizada del plan general de ordenación, las modificaciones no sustanciales de dicho plan y los instrumentos urbanísticos de desarrollo; sin perjuicio de que, previo convenio, pueda encargar esa tarea al órgano ambiental autonómico o al insular de su ámbito territorial.”*

Por otro lado, en la *Sección 2ª Procedimiento de evaluación ambiental simplificada, Artículo 114.- Solicitud de inicio*, se especifica lo siguiente en cuanto al **procedimiento**:

"(...)

*En el supuesto de las modificaciones de planeamiento previstas en el artículo 165.2 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, el Documento Ambiental Estratégico se acompañará de un Borrador de la alteración que se plantea."*

Y, por último:

**"Artículo 115. Realización de consultas**

(...)

*2. El órgano ambiental consultará a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, poniendo a su disposición el documento ambiental estratégico y el borrador del plan, proyecto o documento de modificación que corresponda."*

- **Decreto 182/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias (BOC 09/01/2019)**

Este reglamento tiene por objeto el desarrollo de la Ley Canaria del Suelo en los aspectos relativos a la intervención y protección de la legalidad urbanística, según es definida por el **artículo 324.2** de dicha Ley.

- **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)**

A tenor del cual se viabiliza – según lo dispuesto en su **artículo 1** – *"la actividad de gestión y ejecución del planeamiento definida como el proceso de materialización de las determinaciones contenidas en los distintos instrumentos de ordenación a fin de posibilitar la transformación registral y física de las fincas afectadas, de conformidad con la ordenación pormenorizada contenida en los mismos, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los EENPP de Canarias y en el presente Reglamento."*

Consecuentemente con lo dispuesto en la LSENPC, habrá que estar a lo dispuesto en el artículo 119 y siguientes respecto a la ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano.

- **Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias (BOC 15/04/2003 y BOE 08/07/2003)**

A tenor de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Única de la LSENPC quedan **derogadas**:

- La disposición adicional segunda y las disposiciones transitorias primera y tercera de la Ley 19/2003, de 14 de abril (LCAN 2003, 142 y 190), por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias.
- Las Directrices de Ordenación General y su memoria, contenidas en el anexo de la Ley 19/2003, de 14 de abril, continuando en vigor las Directrices de Ordenación.



No obstante, en la exposición de motivos de la citada Ley se dispone que *“... esta norma parte de la idea de desarrollo sostenible recogida en las Directrices de Ordenación General, cuyos principios y criterios de actuación se incorporan al texto legal, como otros específicos que se recogen en los apartados correspondientes de la Ley, en particular los de contención y complicidad en el uso de los suelos”*. De lo cual puede deducirse que en el articulado de la Ley han sido transcritos los contenidos que antes conformaban el cuerpo legal de las Directrices.

Por otro lado, se mandata al Gobierno a desarrollar las mismas, manteniendo el carácter de instrumento de ordenación de ámbito autonómico en materia de recursos naturales y ordenación territorial, aunque sin rango de ley.

- **Decreto-Ley 15/2020, de 10 de septiembre, de medidas urgentes de impulso de los sectores primario, energético, turístico y territorial de Canarias (BOC 11/09/2020)**

Este Decreto-Ley le será de aplicación al presente instrumento en lo que se requiera dar determinaciones y regular el sector primario, energético, turístico y territorial del ámbito de ordenación.

- **Decreto 124/2007, de 24 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Comisión de Valoraciones de Canarias (BOC 16/06/2007)**

El objeto de este Decreto es la regulación de la organización, competencias y funcionamiento de la Comisión de Valoraciones de Canarias. Será de aplicación en la medida en la que sea necesaria la valoración de cualquier elemento que se encuentre dentro del ámbito de ordenación.

- **Decreto 189/2001, de 15 de octubre, por el que se aprueban los Estatutos de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural (BOC 26/10/2001)**

El derogado Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo (LCAN 2000), al regular la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural como pieza fundamental en la garantía de la legalidad de la Ordenación Medioambiental, Territorial y Urbanística, dispuso en su **artículo 229.4** que dicho Organismo *“se regirá por sus estatutos, que se aprobarán por Decreto del Consejo de Gobierno de la Comunidad, a propuesta de la Asamblea.”*

La naturaleza y objeto del Decreto se recogen en su **artículo 1**, y dice así:

*“La Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural es un organismo público de naturaleza consorcial para el desarrollo en común, por la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias y por las Administraciones insulares y municipales consorciadas, de la actividad de inspección y sanción en materia medioambiental y de ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística, así como la asistencia a dichas Administraciones en tales materias y el desempeño de cuantas otras competencias se le asignan en el ordenamiento jurídico.”*

- **Decreto 11/1997, de 31 de enero, por el que se regula la constitución de un censo de edificaciones no amparadas por licencia y por el que se establecen los supuestos de suspensión de la ejecutoriedad de las órdenes de demolición (BOC 17/02/1997)**

Se establece la constitución de un censo de edificaciones no amparadas por licencia y se recogen los supuestos de suspensión de la ejecutoriedad de las órdenes de demolición. En su **artículo 1** se determina lo siguiente:

*“La Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente del Gobierno de Canarias procederá a la confección de un censo de edificaciones sin licencia municipal o sin ajustarse a sus determinaciones que, con anterioridad al 24 de mayo de 1996 estuvieran terminadas en su estructura y cubierta o se hubiese suspendido su ejecución por alguna de las Administraciones competentes, en orden a la protección de la legalidad urbanística.”*

El Ayuntamiento de Mogán incluye **Censo propio**, y para pertenecer al mismo es de obligado cumplimiento inscribirse en el área de estadística. Para empadronarse, si la vivienda no es propia, es necesario acudir con el/la propietario/a, el D.N.I./ N.I.F. de ambas partes y las escrituras de la vivienda. En el caso de que la vivienda sea arrendada es necesario traer el contrato de arrendamiento en vigor y el D.N.I./N.I.F.

Por otro lado, las personas extranjeras no comunitarias tendrán la obligación de renovar su inscripción cada dos años.

58

- **Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias (BOC 101, de 28/05/2015 c.e. BOC 130, de 07/07/2015)**

Dicho Decreto tiene como objeto la regulación que determine las condiciones y requisitos que deben cumplir las viviendas vacacionales, incorporándolas a la regulación de los establecimientos de alojamientos turísticos, como una nueva tipología en la modalidad extrahotelera.

No obstante, debido a las características especiales de esta tipología extrahotelera, a desarrollar en viviendas que han sido construidas o rehabilitadas conforme a unos requisitos ya regulados por su normativa específica, que los diferencian del resto de las tipologías de establecimientos turísticos de alojamiento, no le deben resultar de aplicación ni los requisitos constructivos ni los de equipamientos o servicios aplicables al resto de los establecimientos turísticos de alojamiento. Es por esto que deberán cumplir unos requisitos específicos, que se contienen en el propio Decreto.

A los efectos que aquí y ahora interesan, cabe destacar de este texto normativo lo dispuesto en su **artículo 3**, respecto a su ámbito de aplicación. Toda vez que se sujetan a este Reglamento *“las viviendas ubicadas en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Canarias, que, edificadas de acuerdo a la normativa urbanística y a las determinaciones del planeamiento sobre usos del suelo y la edificación, cuenten con las preceptivas licencias y autorizaciones exigibles”*.

Se excluyen por tanto las edificaciones ubicadas en suelos turísticos que se encuentren dentro de las zonas turísticas o de las urbanizaciones turísticas; así como las viviendas ubicadas en urbanizaciones turísticas o en urbanizaciones mixtas - residenciales turísticas -, conforme a las definiciones establecidas en la *Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias*.

### 16.2.3. De carácter sectorial

A continuación, se recoge toda la legislación de carácter sectorial que le es de aplicación al ámbito de ordenación.

#### ○ Patrimonio Natural y Biodiversidad

- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad (BOE 14/12/2007).
- Ley 4/2010, de 4 de junio, del Catálogo Canario de Especies Protegidas (BOC 09/06/2010).
- Orden de 13 de junio de 2014, por la que se aprueban las Directrices técnicas para el manejo, control y eliminación del rabogato (*Pennisetum setaceum*) (BOC 24/06/2014).

#### ○ Accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación

En materia de accesibilidad, los parámetros de diseño de los viales y sus elementos están regidos por la siguiente legislación, desarrollándose a continuación cada una de ellas en lo que afecte al ámbito de ordenación:

- **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)**

A nivel estatal, esta Ley tiene por objeto establecer medidas para garantizar y hacer efectivo el derecho a la igualdad de oportunidades de las personas con discapacidad. Este se inspira en los principios de vida independiente, normalización, accesibilidad universal, diseño para todos, diálogo civil y transversalidad de las políticas en materia de discapacidad. Le es de aplicación a los espacios públicos urbanizados, infraestructuras y edificación. Se extrae de la Ley el **Artículo 10. Condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación**, el siguiente apartado:

*“2. Las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación establecerán, para cada ámbito o área, medidas concretas para prevenir o suprimir discriminaciones, y para compensar desventajas o dificultades. Se incluirán disposiciones sobre, al menos, los siguientes aspectos:*

*a) Exigencias de accesibilidad de los edificios y entornos, de los instrumentos, equipos y tecnologías, y de los bienes y productos utilizados en el sector o área. En particular, la supresión de barreras a las instalaciones y la adaptación de equipos e instrumentos.”*

o **Ley 8/1995, de 6 de abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación (BOC 24/04/1995)**

A nivel autonómico, esta Ley persigue la supresión de cuantas barreras impidan el acceso a la vida normal de las personas discapacitadas, fomentando la accesibilidad de los lugares y construcciones destinadas a un uso que implique concurrencia de público, y la adaptación de las instalaciones, edificaciones y espacios libres ya existentes.

El ámbito de aplicación de la Ley en el territorio de la Comunidad Autónoma de Canarias es la siguiente:

**“Artículo 2. Ámbito de aplicación de la Ley**

(...)

3. *A los transportes públicos y privados de viajeros que sean competencia de las administraciones públicas canarias, entendiéndose incluidas en este concepto las instalaciones fijas de acceso público, el material móvil de transporte, así como la vinculación entre ambos y los medios operativos y auxiliares relativos al transporte.”*

Por el tipo de infraestructura de la que se habla, le son de aplicación los dos artículos siguientes:

**“Artículo 13. Accesibilidad en los transportes públicos**

*Los transportes públicos de viajeros, de carácter terrestre y marítimo, que sean competencia de las administraciones públicas y, especialmente, los subvencionados por ellas mediante contratos-programa o fórmulas análogas, observarán lo dispuesto en la presente Ley y en el Reglamento que la desarrolle. A tal efecto, se establecerán las medidas y principios rectores, que garanticen a las personas con limitación, movilidad o comunicación reducida el acceso y uso de las infraestructuras del transporte, entendiéndose incluidas en este concepto las instalaciones fijas de acceso público, el material móvil de viajeros, así como la vinculación entre ambos, y los medios operativos y auxiliares precisos.*

**Artículo 14. Instalaciones fijas del transporte**

*Las infraestructuras de los transportes a que hace referencia el artículo anterior se ordenarán de manera que puedan ser utilizadas por personas con limitación, movilidad o comunicación reducida, de modo autónomo, y en todo caso sin necesidad de ayudas distintas a las que el usuario utiliza habitualmente.*

*Las normas de desarrollo que regulen la construcción o reforma de las infraestructuras del transporte deberán garantizar, al menos, las siguientes medidas de accesibilidad:*

- 1. Entorno urbanístico: itinerarios adaptados desde la red viaria a los edificios y a las zonas de aparcamiento, que contarán con plazas reservadas; así como en los recorridos peatonales.*
- 2. Acceso a las edificaciones: umbrales al mismo nivel que la acera o unidos a ellas mediante rampas u otras soluciones técnicas.*

3. *Circulación interior: los itinerarios accesibles deberán ser adaptados y con señalización. Asimismo, deberán contar con otros elementos informativos que permitan su correcto uso por personas con limitación, movilidad o comunicación reducida.*

4. *Instalaciones y equipos adecuados, al menos, en los siguientes aspectos: iluminación, señalización, información, mobiliario y aparatos higiénico sanitarios.*

5. *Acceso a los medios de transporte: andenes, salas de embarque y desembarque y servicios equivalentes aptos para su uso por personas con limitación, movilidad o comunicación reducida, adecuado a los distintos diseños de los medios de transporte en uso.”*

○ **Decreto 227/1997, de 18 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 8/1995 (BOC 21/11/1997)**

El anterior Reglamento considera que un itinerario es adaptado en cuanto a la infraestructura viaria de la que se está hablando cuando se cumplen las siguientes condiciones establecidas en la Ley:

*“1. La banda libre o peatonal de una acera tiene una anchura mínima de 1,40m.*

*2. La pendiente longitudinal en todo el recorrido no supera el 6% y la transversal es igual o menor del 1,5%.*

*3. Los elementos arquitectónicos resistentes u ornamentales, y otros objetos en fachada, no podrán sobresalir más de 10 cm si están situados a menos de 2,10m del suelo. Esta consideración es extensiva a anuncios, banderolas, toldos y ramas de árboles o arbustos y en general a cualquier elemento que pueda constituir un obstáculo.*

*4. No existen escaleras, ni peldaños, ni interrupción brusca del itinerario.*

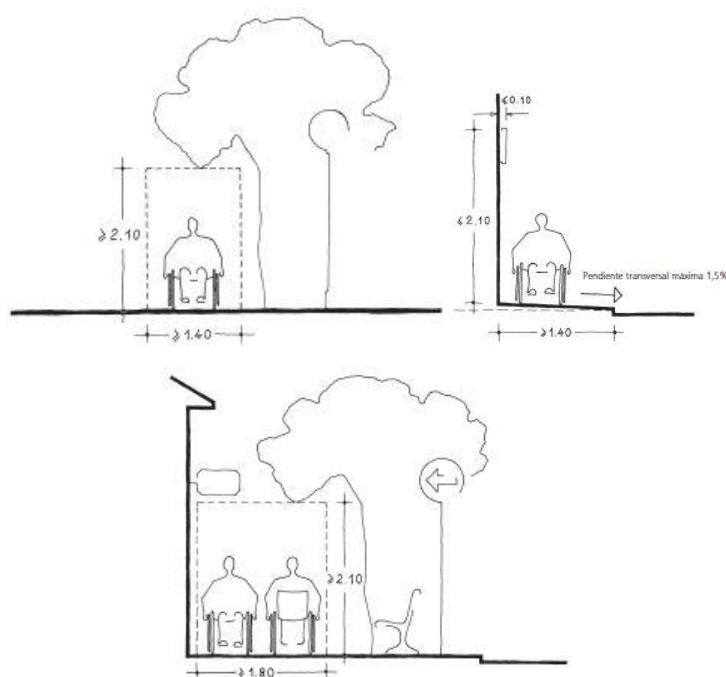
*5. El pavimento es duro, no deslizante, su ejecución es perfecta, lo que significa que no presenta cejas ni más resaltes que los dibujos o hendiduras de las losas que lo constituyen.*

*6. Se establece la siguiente clasificación del acabado superficial de un pavimento en cuanto a su mayor o menor calidad de deslizante, según sea su coeficiente de resistencia al deslizamiento:*

- *Deslizante < 25.*
- *No deslizante 25 – 40.*
- *Antideslizante > 40.*

*7. Si el trazado del itinerario comprende una zona ajardinada, las sendas peatonales pueden ser de suelo blando, esto es, de arena o tierra, pero debidamente compactado, o estar cubiertas con una capa de riego asfáltico y, en cualquier caso, estarán exentas de gravilla o cualquier otro material suelto.*

*8. Los elementos comunes de urbanización, así como los del mobiliario urbano que formen parte del recorrido, son adaptados.”*



Diagramas representativos de las condiciones anteriormente descritas. Fuente: Reglamento de la Ley 8/1995.

El anterior Reglamento está actualizado por Artículo Único del **Decreto 148/2001, de 9 de julio, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación (BOC nº 88, de 18/07/2001)**. La modificación afecta al *Artículo 40. Transporte privado*, el cual queda recogido en dicho Decreto, no siéndole de aplicación a la presente MM.

- **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)**

Este Real Decreto, de carácter estatal, regula las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y las edificaciones, garantizando a todas las personas un uso independiente y seguro de aquellos espacios, a fin de hacer efectiva la igualdad de oportunidades y la no discriminación de las personas que presentan una discapacidad.

- **Protección de la calidad astronómica**
  - Ley Estatal 31/1988, de 31 de octubre, sobre Protección de la Calidad Astronómica de los Observatorios de los Institutos de Astrofísica de Canarias (BOE 03/11/1988).
  - Real Decreto 580/2017, de 12 de junio, por el que se modifica el Real Decreto 243/1992, de 13 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 31/1988 (BOE 01/07/2017).
- **Patrimonio Histórico**
  - Ley 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias (BOE 12/06/2019).

- **Turismo**

- Ley 7/1995, de 6 de abril, Ley de Ordenación del Turismo de Canarias (BOC 19/04/1995), modificada por la Ley 14/2009, de 30 de diciembre (BOE 15/03/2010).
- Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento y se modifica el Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos (BOC 15/10/2010).
- Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos (BOC 05/02/2001).

- **Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias (BOC 31/05/2013 y BOE 18/06/2013)**

Esta Ley tiene como objeto *“impulsar la renovación y modernización de urbanizaciones, núcleos e instalaciones turísticas obsoletas, así como las de los productos turísticos mediante la diversificación de su oferta y la especialización de usos, modulando el crecimiento de la planta turística y, además, regular el régimen de autorizaciones administrativas de los establecimientos turísticos y la normativa aplicable a la ordenación de los diferentes productos turísticos.”*

Viabiliza la edificación en aquellos suelos que tengan sus derechos urbanísticos consolidados, a través de la materialización de los derechos a plazas adicionales otorgadas como incentivos a la renovación, o mediante la implantación de hoteles de alta calidad. Con esto se fomenta la renovación de la oferta obsoleta y el aumento de la calidad hotelera, todo ello sin consumo de nuevo suelo y permite la concesión de las autorizaciones habilitantes con esas condiciones.

- **Decreto 85/2015, de 14 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de renovación y modernización turística de Canarias (BOC 25/05/2015)**

Se aprueba el Reglamento para el desarrollo de la *Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias*, modificada por la Ley 9/2015, de 27 de abril (LCAN 2015, 174), cuyo texto se inserta como anexo a dicho Decreto. Este tiene como objeto la incorporación de las técnicas e instrumentos jurídicos previstos en la legislación básica para la rehabilitación, regeneración y renovación urbana.

- **Comercio**

- Decreto Legislativo 1/2012, de 21 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias y reguladora de la licencia comercial (BOC 25/04/2012).

○ **Carreteras**

En materia de carreteras, los parámetros de diseño de los viales y sus elementos están regidos por la siguiente legislación, desarrollándose a continuación cada una de ellas en lo que afecta al ámbito de ordenación:

○ **Ley 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias (BOC 15/05/1991)**

Esta Ley tiene como objeto la regulación de la actividad de planificar, proyectos, conservar, financiar, usar y explotar las carreteras de Canarias.

En cuanto a la afección del Sistema General; puesto que constituye una infraestructura básica para la vida colectiva, constituye una **zona de dominio público** la definida en el **artículo 25** de la Ley:

*“Uno. Constituyen la zona de dominio público los terrenos ocupados por las propias carreteras, sus elementos funcionales y una franja de terreno a cada lado de la vía de 8 metros de anchura en autopistas y autovías y de 3 metros en carreteras convencionales, carreteras multicarril y las vías de servicio, medidos horizontalmente desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a dicha arista.”*

Por otra parte, la **zona de servidumbre**, la de **afección** y la **línea límite de edificación** se determinan en los **artículos 26, 27 y 28**, respectivamente.

○ **Decreto 131/1995, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 9/1991 (BOC 21/08/1995)**

Es objeto del Reglamento todo lo relativo a la actividad de planificar, proyectar, construir, conservar, financiar, usar y explotar las carreteras.

Según dicho Reglamento, la actual GC-200 en el ámbito de la presente MM se clasifica como **Carretera Convencional de Interés Regional**. Se establece una franja de dominio público de 3 metros y unos anchos para las zonas de servidumbre y afección según lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda del Reglamento de Carreteras de Canarias, estos últimos recogidos en el siguiente cuadro:

Clase de carretera	Servidumbre	Afección	Línea límite de edificación
Autopistas	17	5	35
Autovías	15	7	30
Vías rápidas	10	7	30
Carreteras convencionales de interés regional	10	7	25
Resto de la red	5	3	12

Fuente: Disposición Transitoria Segunda del Decreto 11/1995, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias.



Los usos, intervenciones y construcciones permitidas en la zona de dominio público, servidumbre y afección se regirán por los **artículos 44 a 56** del mencionado Reglamento.

Con respecto a la **línea límite de edificación**, en el ámbito clasificado como SUCO, esta podrá situarse a distancia inferior a la establecida en general para la carretera en el cuadro de la Disposición Transitoria Segunda del Reglamento, incluido en la página anterior. Ésta se fijará atendiendo a la seguridad viaria mediante la ordenación de los márgenes y el adecuado control de accesos, de acuerdo con el tipo de carretera. (artículo 47.1 de la Ley de Carreteras de Canarias y artículo 85 de su Reglamento) siguiendo los siguientes criterios, siempre que no se contradigan con lo establecido al respecto, en su caso, en el informe del Gobierno de Canarias, con respecto a las carreteras de interés regional:

- La línea límite de edificación se establecerá por tramos homogéneos, evitando quiebros de la misma, salvo donde existan necesidades puntuales como paradas de guaguas o accesos.
- En ningún caso se permitirán edificaciones o cerramientos a una distancia inferior a la de las edificaciones consolidadas en el tramo de carretera.
- Se dejará espacio entre la carretera y las edificaciones para resolver la continuidad de los itinerarios peatonales preexistentes en la carretera.
- Se tendrán en cuenta los acuerdos entre el Servicio de Carreteras y el Ayuntamiento de Mogán de 1978.
- La distancia mínima al borde de la calzada o raya blanca será de 5 metros, salvo casos suficientemente justificados.
- En el área clasificada como SRPAG-2, la línea límite de edificación se establece en 25 metros medidos desde la arista exterior de la calzada.

Finalmente, serán también de aplicación las siguientes normas:

- Decreto 247/1993, de 10 de septiembre, por el que se clasifican las Carreteras de Interés General (BOC 10/12/1993).
- Se aplica supletoriamente: Ley Estatal 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras (BOE 30/09/2015), que con su disposición derogatoria única sustituye/reemplaza la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras.

#### ○ **Transportes**

- Ley 13/2007, de 17 de mayo, de Ordenación del Transporte por Carretera de Canarias (BOE 15/06/2007).
- Decreto 72/2012, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 13/2007 (BOC 10/08/2012).
- Decreto 31/2019, de 1 de abril, por el que se modifica el Reglamento de desarrollo de la Ley 13/2007 en lo relativo a la identificación externa de los vehículos autorizados para el arrendamiento con conductor (BOC 08/04/2019).
- Decreto 63/2020, de 2 de julio, por el que se aprueba el Reglamento Orgánico de la Consejería de Obras Públicas y Transportes y Vivienda (BOC 17/07/2020).

- **Aguas**
  - Ley 12/1990, de 26 de julio, de Aguas de Canarias (BOC 27/04/1990), modificada por la Ley 10/2010, de 27 de diciembre (BOC 04/01/2011).
  - Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas (BOE 24/07/2001).
  - Decreto 86/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico de Canarias (BOC 12/08/2002).
  - Decreto 174/1994, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Control de Vertidos para la Protección del Dominio Público Hidráulico de Canarias (BOC 24/08/1994).
  - Decreto 2/2019, de 21 de enero, por el que aprueba definitivamente el Plan Hidrológico Insular de la Demarcación Hidrográfica de Gran Canaria (BOC 25/01/2019).
- **Sector eléctrico**
  - Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico (BOE 27/12/2013).
  - Ley 11/1997, de 2 de diciembre, de Regulación del Sector Eléctrico Canario (BOC 08/12/1997 y BOE 24/01/1998).
- **Telecomunicaciones**
  - Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones (BOE 29/06/2022).
  - Ley 11/2009, de 15 de diciembre, reguladora de la Ordenación Territorial de las Telecomunicaciones de Canarias (BOC 21/12/2009).
- **Residuos**
  - Ley 1/1999, de 29 de enero, de residuos de Canarias (BOC 05/02/1999), modificada por la Ley 5/2000, de 9 de diciembre, por la que se derogan los artículos 34 y 35 de la Ley 1/1999 (BOC 20/11/2000).
  - Decreto 161/2001, de 30 de julio, por el que se aprueba el Plan Integral de Residuos de Canarias (BOC 15/10/2001).
  - Decreto 29/2002, por el que se regula el funcionamiento de las instalaciones denominadas Puntos Limpios (BOC 15/04/2002). Corrección de errores del Decreto 29/2002 (BOC 22/05/2002).
  - Ley 26/2007, de 23 de octubre, de Responsabilidad Medioambiental (BOE 24/10/2007).
  - Ley 7/2022, de 8 de abril, de Residuos y Suelos Contaminados para una Economía Circular (BOE 09/04/2022).
- **Edificación**
  - Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (BOE 06/11/1999).
  - Decreto 117/2006, de 1 de agosto, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad (BOC 18/08/2006).

- **Ruido**

- **Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido (BOE 18/11/2003)**

El objeto de esta Ley es *“prevenir, vigilar y reducir la contaminación acústica, para evitar reducir los daños que de ésta pueden derivarse para la salud humana, los bienes o el medio ambiente.”*

Los artículos de esta Ley que afectan al ámbito de ordenación son los siguientes:

**“Artículo 10. Zonas de servidumbre acústica**

1. *Los sectores del territorio afectados al funcionamiento o desarrollo de las infraestructuras de transporte viario, ferroviario, aéreo, portuario o de otros equipamientos públicos que se determinen reglamentariamente, así como los sectores de territorio situados en el entorno de tales infraestructuras, existentes o proyectadas, podrán quedar gravados por servidumbres acústicas.*

2. *Las zonas de servidumbre acústica se delimitarán en los mapas de ruido medido o calculado por la Administración competente para la aprobación de éstos, mediante la aplicación de los criterios técnicos que al efecto establezca el Gobierno.”*

**“Artículo 17. Planificación territorial**

*La planificación y el ejercicio de competencias estatales, generales o sectoriales, que incidan en la ordenación del territorio, la planificación general territorial, así como el planeamiento urbanístico, deberán tener en cuenta las previsiones establecidas en esta Ley, en las normas dictadas en su desarrollo y en las actuaciones administrativas realizadas en ejecución de aquéllas.”*

- **Ordenanza reguladora de la protección del medio ambiente, ruidos y vibraciones (1998)**

La presente ordenanza, redactada por el Il. Ayuntamiento de Mogán, recoge en su **artículo 1º** su ámbito de ordenación, que dice así: *“regula la actuación Municipal para la protección del Medio Ambiente contra las perturbaciones por ruidos y vibraciones. Los ruidos y vibraciones se considerarán como una forma de energía contaminante del Medio Ambiente Atmosférico.”*

Están sometidos a la regulación de esta ordenanza *“todas las instalaciones, aparatos, construcciones, obras, vehículos, medios de transporte y en general todos los elementos, actividades y comportamientos que produzcan ruidos y vibraciones.”*

- **Igualdad de género**

A continuación, se incluye un extracto de la normativa sectorial en materia de género, si bien en el Anexo de Ordenación **A2. Informe de Impacto de Género**, se realiza una revisión más exhaustiva de la legislación descrita.

- **Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la Igualdad efectiva de Mujeres y Hombres (BOE 23/03/2007)**

Esta Ley tiene por objeto hacer efectivo el **derecho de igualdad de trato y de oportunidades** entre mujeres y hombres, en particular mediante la eliminación de la discriminación de la mujer, sea cual fuere su circunstancia o condición, en cualesquiera de los ámbitos de la vida y, singularmente, en las esferas políticas, civil, laboral, económica, social y cultural.

Esta Ley Orgánica establece las **pautas generales de actuación** de los poderes públicos en relación con la igualdad, define el principio de transversalidad y los instrumentos para su integración en la elaboración, ejecución y aplicación de las normas y en las políticas públicas para la igualdad, contempla medidas de efectividad de la igualdad en las políticas de acceso a la vivienda. El principio de igualdad de trato entre mujeres y hombres supone la **ausencia de toda discriminación**, directa o indirecta, por razón de sexo, y, especialmente, las derivadas de la maternidad, la asunción de obligaciones familiares y el estado civil.

- **Ley canaria 1/2010, de 26 de febrero, de igualdad entre mujeres y hombres (BOE 18/03/2010)**

A nivel autonómico, esta Ley recoge en su **artículo 4.1** como principio general de toda actuación pública, la igualdad de trato entre mujeres y hombres, lo que supone la ausencia de toda discriminación, directa o indirecta, por razón de sexo, en el ámbito educativo, económico, político, social, laboral y cultural, en particular, en lo que se refiere al empleo, a la formación profesional y a las condiciones de trabajo.

Concretamente, el **artículo 57** de esta Ley (vivienda, urbanismo y planeamiento) dispone que los poderes públicos de Canarias, en coordinación y colaboración con las Entidades Locales de la Administración de la Comunidad Autónoma de Canarias, tendrán en cuenta la perspectiva de género en el diseño de las **ciudades**, en las **políticas urbanas**, y la definición y ejecución de los **planeamientos urbanísticos**.

Para garantizar de modo efectivo la integración de la perspectiva de género en su ámbito de actuación, los poderes públicos deberán elaborar **estadísticas e investigaciones** con perspectiva de género, incluyendo la variable sexo y otros aspectos indicados en el **artículo 11** de dicha Ley.

- **Ley 15/2022, de 12 de julio, integral para la igualdad de trato y la no discriminación (BOE 13/07/2022)**

Esta normativa nace con el objeto de garantizar y promover el derecho a la igualdad de trato y no discriminación, en cumplimiento de los artículos 9.2, 10 y 14 de la Constitución.

Para lograrlo, la ley establece derechos y obligaciones para personas físicas o jurídicas, tanto públicas como privadas, y define principios de actuación para los poderes públicos. Además, prevé medidas para prevenir, eliminar y corregir cualquier forma de discriminación, ya sea directa o indirecta, tanto en el sector público como en el privado.

En cuanto a su ámbito de aplicación, su artículo segundo establece la aplicabilidad de los preceptos contenidos en esta ley en lo que respecta al sector público y al privado.

Por otro lado, el contenido del presente instrumento se adecuará a lo establecido en esta normativa en cuanto a la no discriminación, en aplicación de su **artículo 20**.

- **Ley Orgánica 1/2018, de 5 de noviembre, de reforma del Estatuto de Autonomía de Canarias (BOE 06/11/20218)**

Mediante la última modificación del Estatuto de Autonomía de Canarias, siendo esta la norma institucional básica de la Comunidad Autónoma Canaria y que contiene tanto la identificación de la comunidad como las instituciones de autogobierno y las competencias asumidas dentro del marco constitucional se establece, en su **artículo 37**, que versa sobre los principios que regirán los poderes públicos canarios *“la igualdad de las personas y los grupos en que se integran, y especialmente el respeto a la igualdad entre hombres y mujeres en todos los ámbitos, en particular, en materia de empleo, trabajo y retribución”*.

Por otra parte, su **artículo 145** se pronuncia sobre las políticas de género en la Comunidad Autónoma de Canarias.

- **Ley 2/2021, de 7 de junio, de igualdad social y no discriminación por razón de identidad de género, expresión de género y características sexuales (BOE 09/07/2021)**

Esta ley tiene como objetivo regular los principios, medidas y procedimientos para garantizar los derechos de todas las personas físicas o jurídicas en la Comunidad Autónoma de Canarias, sin importar su situación administrativa o personal.

Esto incluye el derecho a la libre autodeterminación de la identidad y expresión de género, el respeto a la dignidad humana, la igualdad de trato en ámbitos públicos y privados, y el acceso a una documentación acorde con la identidad de género.

Además, la ley busca asegurar derechos específicos para las personas trans e intersexuales. También promueve la implementación de políticas para erradicar la discriminación por género o características sexuales, y establece medidas de discriminación positiva y compensación por daños causados por motivos de identidad de género o características sexuales. Lo anterior, al margen de las disposiciones contenidas en esta Ley, resulta de aplicación sin perjuicio de cualquier régimen más favorable establecido por la normativa estatal en casos de discriminación.

- **Impacto empresarial**

- **Ley 5/2014, de 25 de julio, de Fomento y Consolidación del emprendimiento, el trabajo autónomo y las PYMES en la Comunidad Autónoma de Canarias (BOE 01/10/2014)**

De conformidad con lo dispuesto en el **artículo 17** de esta Ley, la propuesta de ordenación y los usos que desde la presente MM se recogen no producen distorsiones de las condiciones de competencia en el mercado ni afección a las PYMES.

En lo que respecta a las **determinaciones urbanísticas** de carácter normativo, no se recoge mención alguna – ni expresa ni tácita – sobre la constitución, puesta en marcha y funcionamiento de las pequeñas y medianas empresas, por lo que el impacto es nulo.

En la estructura general y en el régimen urbanístico del suelo, debido al ámbito al que se ciñe la presente MM, no se establece ningún tipo de precepto que produzca distorsión en las condiciones de competencia en el mercado ni afección sobre las pequeñas y medianas empresas.

La materia que se regula no tiene incidencia negativa en la unidad de mercado de Canarias, por cuanto no obstaculiza, sino que favorece la libre circulación y establecimiento de operaciones económicas, la libre circulación de bienes y servicios por todo el territorio español y la igualdad en las condiciones básicas de ejercicio de la actividad económica.

- **Cambio climático**

- Ley 7/2021, de 20 de mayo, de Cambio Climático y Transición Energética (BOE 21/05/2021).
- Ley 6/2022, de 27 de diciembre, de cambio climático y transición energética de Canarias (BOE 04/02/2023).
- Decreto-Ley 5/2024, de 24 de junio, por el que se modifica la Ley 6/2022, de 27 de diciembre, de Cambio Climático y Transición Energética de Canarias (BOC 25/06/2024).

- **Vivienda**

- Decreto Ley 1/2024, de 19 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda (BOC 20/02/2024).
- Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda (BOE 25/05/2023).

### 16.3. Planeamiento Ambiental y Territorial

#### 16.3.1. Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria (PIOGC)

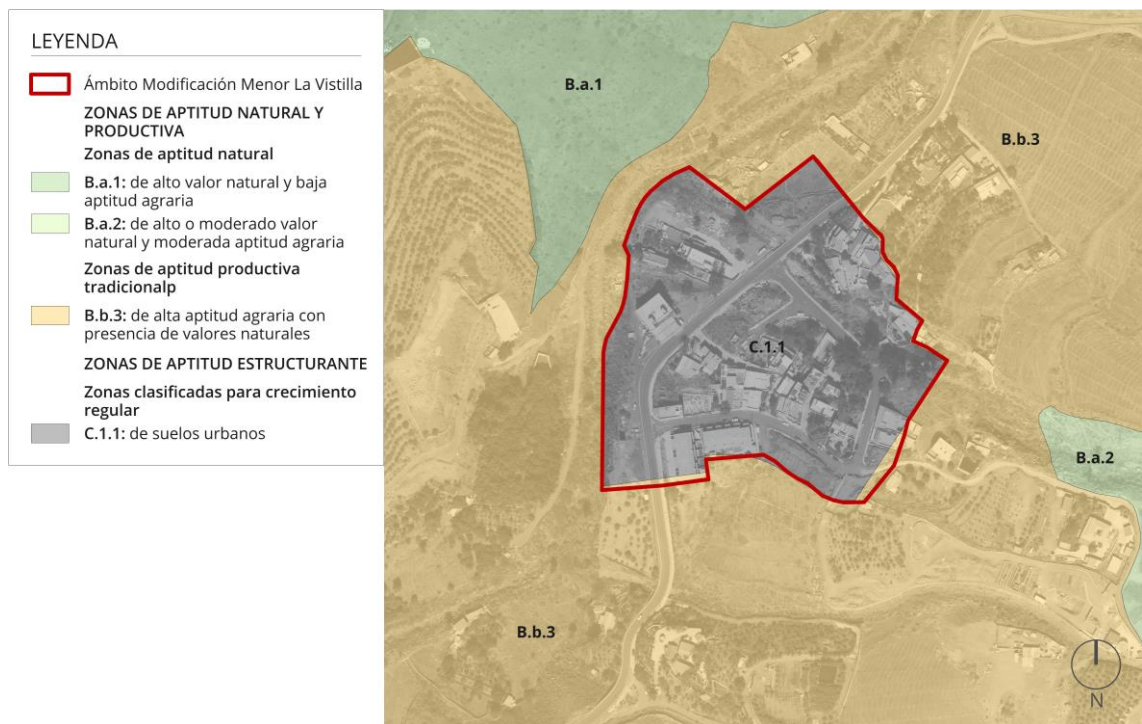
La aprobación definitiva de la “Revisión del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria (PIOGC), para su adaptación a la Ley 19/2003, de 14 de abril, por el que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias” se aprobó en el Pleno del Cabildo de Gran Canaria, en sesión extraordinaria celebrada el 29/12/2022, y publicada en el BOC nº 13 del 19/01/2023, con posterior publicación complementaria en el BOC nº 28 del 09/02/2023. Dicho instrumento de planeamiento entró en vigor el 06/03/2023.

El PIOGC es el instrumento básico de la planificación territorial, urbanística y de los recursos naturales de la isla, el cual establece un Modelo de Ordenación Territorial con efectos estructurantes sobre el territorio a escala insular, y que debe constituir el marco de referencia para el desarrollo, con mayor detalle, de las determinaciones propias de los restantes instrumentos de planeamiento, tanto territoriales como urbanísticos.

A continuación, se incorporan las determinaciones de dicho Plan con respecto a la zonificación y las Acciones Estructurantes y la Estrategia de Ordenación energética que afectan al ámbito de ordenación de la presente MM.

#### o Zonificación

El ámbito de ordenación de la presente MM se encuentra dentro de la denominada **Zona C**, más concretamente, sobre la **zona C.1.1**, correspondiente a los **suelos urbanos**. Su desarrollo normativo se recoge en la **Subsección 17** de las *Normas Generales y Específicas* del PIOGC (**artículos 100 – 103**).



Zonificación del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria. Fuente: LPA Studio.

En colindancia con el ámbito de ordenación se encuentran suelos correspondientes a **la Zona B.b**, donde se ubican los usos más tradicionales y ligados al territorio, de forma ajustada para asegurar la protección y conservación de los hábitats naturales y características ambientales existentes, de manera compatible con aquellos usos y actividades cuya implantación controlada no suponga una amenaza para las especies y ecosistemas. Dicha zona a su vez también se subdivide en cinco más, encontrándose la siguiente en colindancia con el ámbito:

- **Zona B.b.3:** de alta aptitud agraria con presencia de valores naturales (Subsección 9, artículos 58-71 de la Normativa del PIOGC).

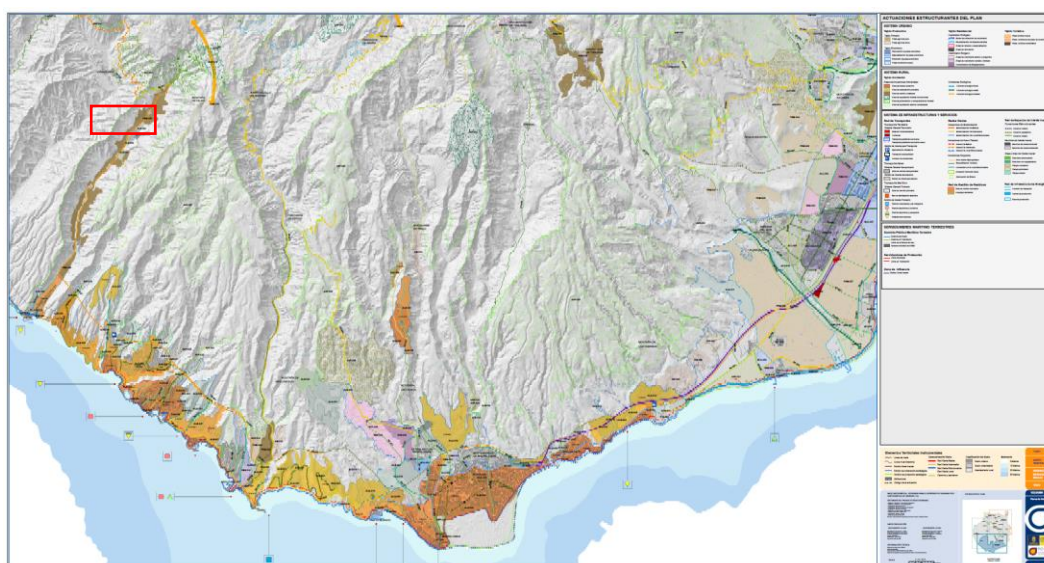
- **Actuaciones estructurantes**

Todas las zonas recogidas en el punto anterior y la Acción Estructurante que afecta al Casco de Mogán (explicada más adelante) se encuentran en el **Ámbito territorial 03: Zona Turístico Residencial del Litoral Sur**. Este se describe en la Normativa del Plan como:

*“los desarrollos urbanos ligados mayoritariamente a la actividad turística sobre los territorios áridos del sur y suroeste de Gran Canaria, comprendidos entre el Barranco de Tirajana y el Barranco de Mogán, articulados territorialmente por la GC-1 y la GC-500. Se caracteriza por estar surcado por una intrincada red de barrancos, alternado de lomos y vaguadas perpendiculares al litoral, sólo diferenciada por el sistema dunar de Maspalomas”.*

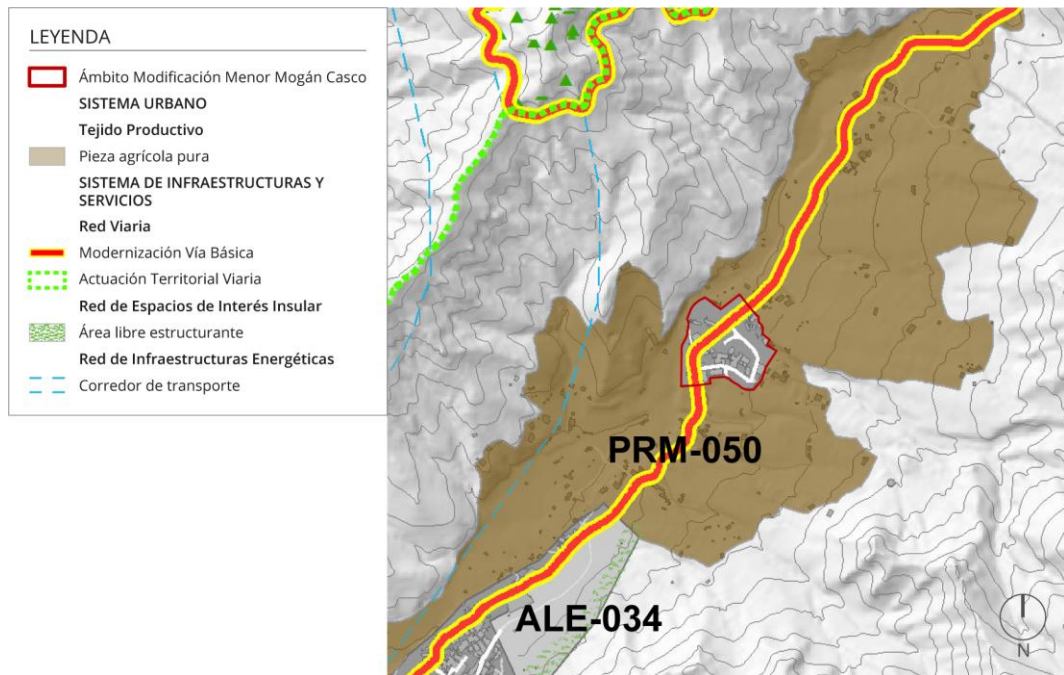
Los objetivos de las actuaciones territoriales en este ámbito *“tienen por **objeto adecuar la ocupación turística del suelo al ambiente natural, diferenciando claramente el alojamiento temporal de la permanente, e implantar productos turísticos innovadores conciliando la utilización de los servicios y las infraestructuras territoriales ya ejecutadas y previstas.**”*

Dentro de las Actuaciones Estructurantes previstas en este ámbito está la que afecta a la **modernización de la GC-200**, que pasa por la ladera oeste del ámbito de ordenación, acción a desarrollar en materia de carreteras.



Plano PE-01.03. Ordenación Estructural Insular. Ámbito Territorial 03: Zona Turístico Residencial del Litoral Sur. Fuente: PIOGC.





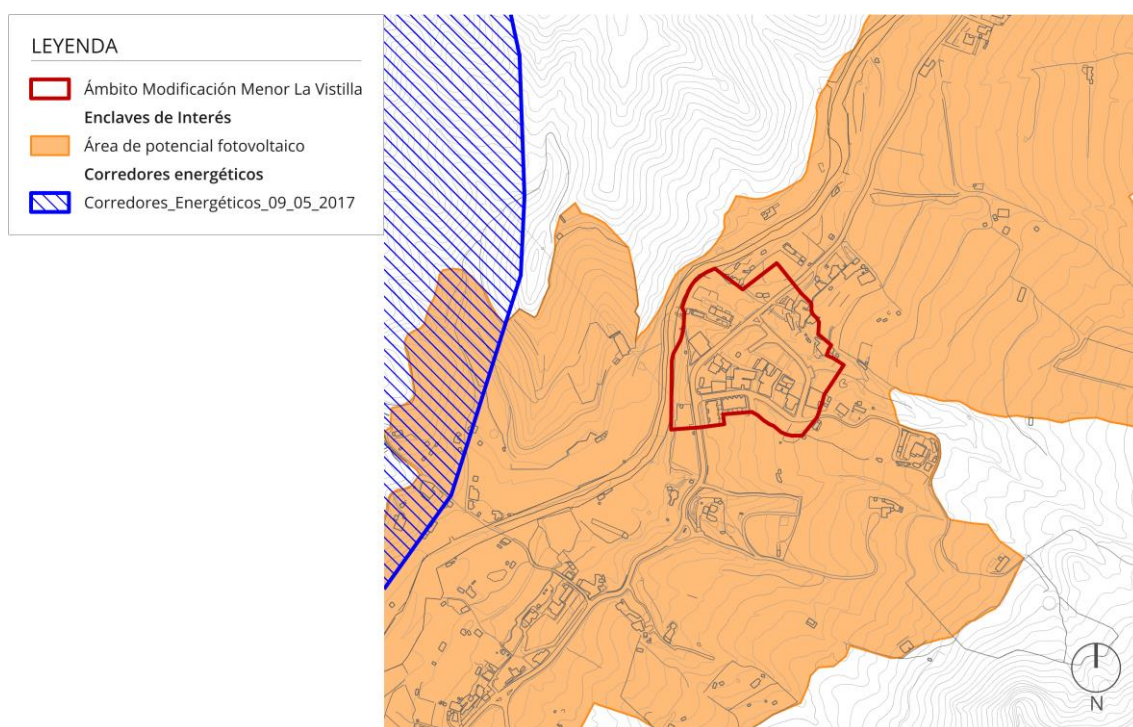
Actuación Estructurante de afección al ámbito de ordenación. Editado: LPA Studio.

Dentro de la Memoria de Ordenación del PIOGC se establecen en el apartado 6.3.2.3 las **actuaciones sobre la GC-200**, determinando lo siguiente: *“La nueva traza de prolongación de la GC-2 lleva también aparejada la necesidad de afrontar actuaciones complementarias sobre el tramo de la antigua carretera GC-200 que quedará en condiciones reducidas de servicio, atendiendo a su nuevo rol territorial dentro del corredor litoral (...) las actuaciones que se prevean sobre la traza de la GC-200 han de buscar potenciar el carácter turístico y escenográfico de este itinerario, la resolución en su caso de los accesos imprescindibles a los núcleos y asentamientos de población existentes y su integración ambiental con los valores naturales, culturales y paisajísticos en presencia.”*

#### ○ Estrategia de Ordenación Energética

Dentro de la Memoria de Ordenación de dicho Plan se establece, en el apartado 6.4.1.3.1. *Potenciación de la energía eólica* que *“la implantación de elementos de producción de energía eólica en Gran Canaria puede tener una **incidencia territorial importante** y **afectar ambientalmente de forma notable al entorno del lugar** donde aquellos se ubiquen”.*

Por ello, se ha considerado de interés destacar que el núcleo forma parte del corredor energético insular, siendo además la totalidad de este y parte del barranco un área de potencial fotovoltaico.



Afección de la Estrategia de Ordenación Energética establecida por el PIOGC en el núcleo de Mogán. Editado: LPA Studio.

### 16.3.2. Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Gran Canaria (PTEOTI-GC)

El Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Gran Canaria, en adelante PTEOTI-GC, fue aprobado definitivamente por Acuerdo de la COTMAC adoptado en sesión de 28 y 30 de noviembre de 2011 (B.O.C. núm. 55 de 19/03/2014).

El PTEOTI-GC 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 la *Ley 6/2009, de 6 mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo*, en la parte que continúa vigente después de la entrada en vigor de la *Ley 4/2017 del Suelo de Canarias*.

A grandes rasgos, las propuestas recogidas en el PTEOTI-GC se orientan a la consecución de la renovación de la planta de alojamiento existente, la creación controlada de nuevas camas bajo la idea de la sostenibilidad, 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. El PTEOTI-GC, además asume los objetivos medioambientales establecidos por el PIOGC.

La Vistilla se encuentra en la denominada por el PTEOTI-GC **Zona Turística Interior (ZTI)**, que se entiende como la forma de turismo ligada al **disfrute de la naturaleza** basado en la contemplación y aprendizaje en áreas protegidas. Por tanto, si dentro de la trama urbana se requiere la integración paisajística como condición fundamental, en el caso del turismo de naturaleza resulta absolutamente ineludible la integración de los elementos que le sirvan de soporte.

El PTEOTI-GC recoge en el Título Noveno de su Normativa, el modelo de desarrollo turístico en esta zona, siendo el turismo vinculado y apto el de **naturaleza** y el **rural**.



Afección del PTEOTI-GC sobre el ámbito de ordenación. Fuente: PTEOTI-GC.

### 16.3.3. Plan Territorial Especial de Ordenación del Paisaje de Gran Canaria (PTE-05)

El PTE-05 fue aprobado por Orden de 02/04/2014, y publicado en el BOC de 20/05/2014, promovido por el Cabildo Insular de Gran Canaria.

El ámbito de ordenación (La Vistilla) se encuentra dentro de la **Unidad Ambiental de Paisaje 50 - Mogán**, y esta unidad dentro de un **Paisaje Antropizado Rural de Mogán** (P.A.R. 01):



Afección del PTE-05 al ámbito de ordenación. Fuente: LPA Studio.

En dicho paisaje, los asentamientos rurales y los sistemas territoriales de lo disperso son como formas tradicionales de poblamiento rural, una imagen significativa del paisaje en la isla de Gran Canaria. Se recoge la propuesta de ordenación general para las distintas clasificaciones del paisaje que realiza el Plan en el Capítulo X del Volumen III de la Memoria Justificativa.

*“Las consideraciones establecidas sobre la edificación y su entorno de las construcciones que se desarrollan en el Paisaje Antropizado Rural, tendrán especial atención al contexto paisajístico en el que se inserta, materiales, colores, diseño de formas y volúmenes entre otros criterios para potenciar la relación con el entorno, donde los parámetros exteriores deberán estar perfectamente terminados.”*

Por otro lado, la Normativa del Plan recoge las **Determinaciones Generales de Ordenación** para la protección, rehabilitación, conservación y gestión del paisaje, específicamente, los **artículos 78 - 93** recogen las consideraciones a tener en cuenta y que afectan a las edificaciones situadas en el tipo de paisaje que afectan al ámbito de ordenación.

A continuación, se incorpora una **ficha** con los artículos de aplicación en el tipo de paisaje y unidad ambiental en la que se encuentra el ámbito de ordenación.

No obstante, en el **Anexo A1. Análisis de Integración Paisajística** de este **Tomo I. Documentos de Información**, se presenta una revisión más pormenorizada de los instrumentos de ordenación que contienen determinaciones específicas con respecto al paisaje, entre los que se incluye el PTE-05.

U.A.P.50. MOGÁN				
P.A.R. 01. MOGÁN				
DETERMINACIONES GENERALES DE ORDENACIÓN PARA LA PROTECCIÓN, REHABILITACIÓN, CONSERVACIÓN Y GESTIÓN			APLICACIONES	
Art 78	Consideraciones sobre la edificación y su entorno.			X
Art 79	Consideraciones sobre tipologías inadecuadas. Posibilidad de nuevos modelos tipológicos acordes con el medio en el que se insertan.			X
Art 80	Consideraciones sobre el contacto con paisajes limítrofes, sus límites y subdivisiones interiores.	1. Límites con el Paisaje Natural.		X
		2. Límites con el Paisaje Antropizado Urbano.	2.1. Espacios libres y transiciones.	X
			2.2. Franjas de vegetación.	X
		3. Límites con el Paisaje Antropizado de la Infraestructura Vial.		X
Art 81	Consideraciones sobre las zonas de cultivo en decadencia o abandono.	1. Consideraciones generales.		X
		2. Áreas agrícolas en decadencia o abandono en sectores perimetrales de litoral o encapsulados en la sustancia urbana.		
		3. Áreas agrícolas de grande o mediana dimensión en decadencia o abandono, ubicadas en las medianías y cumbres.		X
Art 82	Consideraciones sobre usos inapropiados.			X
Art 83	Consideraciones sobre las subdivisiones interiores. Atenciones sobre los vallados.			X
Art 84	Potenciación del desarrollo temático-cultural y del turismo rural. Consideraciones sobre el Patrimonio.			X
Art 85	Promoción de nuevas actividades en el Paisaje Antropizado Rural (reconversión, desarrollo, innovación).	1. Consideraciones generales.		X
		2. Consideraciones sobre las pequeñas parcelas agrícolas.		X
		3. Consideraciones sobre las nuevas ofertas públicas y turísticas en el Paisaje Antropizado Rural.		X
Art 86	Consideraciones sobre los vertidos y canteras.			X
Art 87	Controles sobre los movimientos de tierra: aportes de tierra, desmontes y taludes.			X
Art 88	Tratamiento paisajístico de la red viaria (infraestructura viaria tipo 2 y tipo 3) a lo largo del Paisaje Antropizado Rural.	1. Consideraciones generales.		X
		2. Actividades ligadas al viario.		X
		3. Consideraciones sobre las travesías.		X
Art 89	Consideraciones sobre las redes eléctricas. Consideraciones sobre las energías renovables.			X
Art 90	Adecuación de construcciones auxiliares y planteamiento de nuevos tipos para su renovación o sustitución.			X
Art 91	Revisión, control y adecuación de granjas y elementos industriales.			X
Art 92	Consideraciones sobre la arquitectura de la producción agrícola bajo invernadero.			
Art 93	Consideraciones sobre posibles hitos, marcas, señas de referencia vegetal.			X

U.A.P. 50. Mogán, Normativa del PTE-05 al ámbito de ordenación. Fuente: PTE-05.

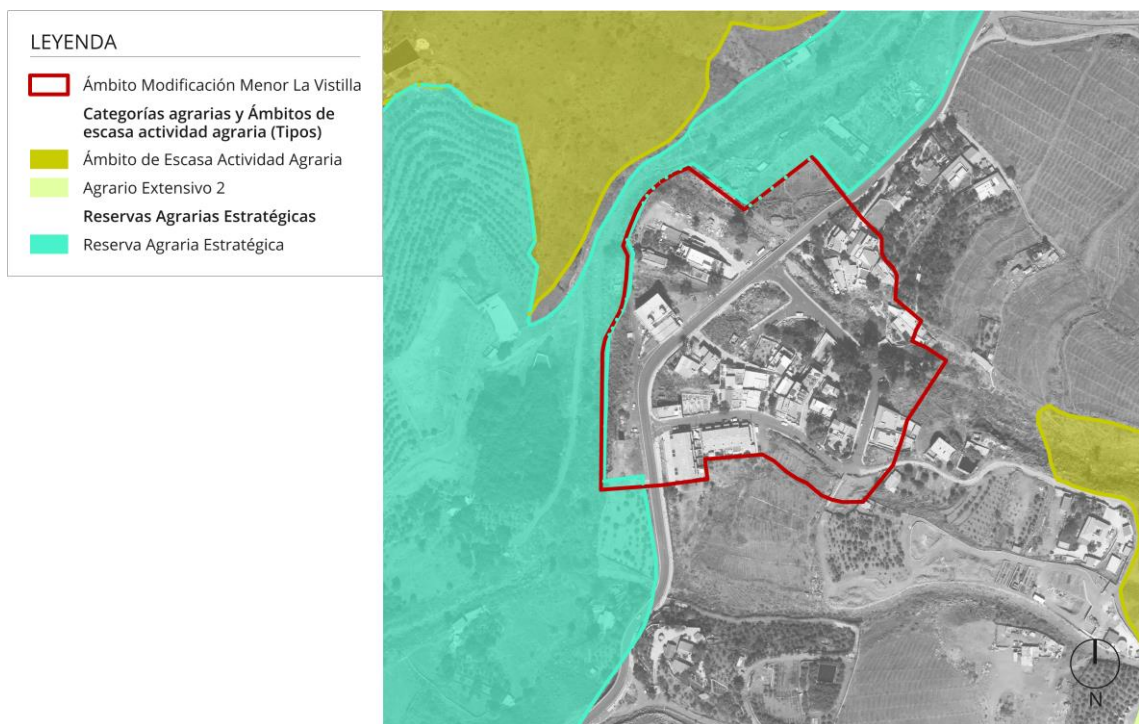
### 16.3.4. Plan Territorial Especial Agropecuario de Gran Canaria (PTE-09)

El PTE-09 se aprueba definitivamente por la Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad, promovido por el Cabildo Insular de Gran Canaria, orden de 30/01/2017. Este se publica en el Boletín Oficial de Canarias nº 47, de 08/03/2017.

El ámbito de aplicación de dicho Plan Territorial es la isla de Gran Canaria, con el alcance derivado de las determinaciones del Plan Insular en relación con la actividad agropecuaria y en el marco del mandato de desarrollo realizado por este Plan Territorial.

Este instrumento tiene entre sus principales finalidades la búsqueda de un equilibrio 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 favorecer la mejora de la calidad de vida de los agricultores y ganaderos de la isla.

Con respecto a la afección de este Plan al ámbito de ordenación, cabe destacar la **Reserva Agraria Estratégica** que linda con el ámbito en su lado trasero (borde oeste) de La Vistilla. Coincide esta franja con el Barranco de Mogán, y el Plan Territorial la denomina **RAE-13 Barranco de Mogán**.



Afección del PTE-09 al ámbito de ordenación. Fuente: LPA Studio.

El establecimiento de las Reservas Agrarias Estratégicas está orientado a lograr una mayor protección de los suelos agrícolas, especialmente frente a los procesos urbanizadores, regulando y limitando la implantación de algunos usos actualmente posibles o susceptibles de desarrollarse en suelos rústicos, que podrían entrar en competencia con la ocupación del suelo. El objeto es evitar una ocupación del suelo excesiva e inadecuada.

Los **artículos 26, 27 y 28** de la Normativa del Plan recogen las determinaciones relacionadas con dicha clase de suelo, en concreto, se trae al documento el *Artículo 27. Régimen de Usos en las Reservas Agrarias Estratégicas*, para tener presente los usos permitidos en dicho ámbito.

**“Artículo 27. Régimen de Usos en las Reservas Agrarias Estratégicas (NAD)**

1. *En aplicación de lo establecido en el artículo 63.1.d del D.L. 1/2000 TRLOTENC, en las RAE previstas en el presente Plan, la ordenación de la actividad agrícola y/o ganadera comprende la producción, la transformación y la comercialización de las producciones en las condiciones sanitarias y de calidad exigibles, así como todas aquellas actividades directamente vinculadas a la actividad de la explotación agraria que permitan la obtención de renta complementaria y diversifiquen la economía del medio rural y la calidad de vida de los agricultores, que se lleven a cabo en los términos contemplados en la normativa sectorial aplicable, incluidas las de seguridad e higiene de los trabajadores.*
2. *Así mismo, en aplicación del artículo 66 del TRLOTENC, en los usos, actividades y construcciones agrarias se deben entender siempre incluidos los de carácter accesorio o complementario que sean necesarios de acuerdo con la legislación sectorial que sea de aplicación.*
3. *En las Reservas Agrarias Estratégicas la regulación de los usos agrarios aplicable será la correspondiente a la de cada una de las Zonas del PIO/GC que estén incluidas en ellas, con las condiciones complementarias establecidas en este artículo y en el siguiente y reflejadas en los Cuadros de regulación de usos de los Anexos de la presente Normativa.*
4. *En las Reservas Agrarias Estratégicas situadas en zonas donde el PIOGC lo permita, con los niveles de intensidad y alcance correspondientes, serán usos compatibles con la actividad agraria, las instalaciones de Energías Renovables (eólica, fotovoltaica y similares) cumpliendo con las condiciones y los requisitos previstos en el artículo 16 de este Plan.”*

La Reserva Agraria Estratégica en cuestión coincide con la **Zona B.b.1.3.** del anterior PIOGC. Por lo tanto, a continuación, se añade el cuadro relativo a la regulación específica de usos de dicha zona:

CUADRO DE DETERMINACIONES DE REGULACIÓN ESPECÍFICA DE USOS

Zona: Bb1.3  
Uso PRIMARIO: Ganadero

Actos de ejecución añadidos y reorganizados diferentes de los Cuadros del PIOGC

ACTOS DE EJECUCIÓN		UNIDAD MINIMA APTA PARA LA EDIF. m2	EDIFICAB MAX. m2/m2 SUP. MAX CONST. m2.	ALCANCE					INTENSIDAD			O REMISIÓN A OBSERVACIONES		
				1	2	3	4	5	1	2	3			
VEGETACIÓN Y FLORA	DESBRUCE													
MOVIMIENTOS DE TIERRA	EXCAVACIÓN													
	DESMONTE													
	RELLENO Y TERRAPLEN													
	EXPLANACIÓN													
INSTALACIONES	CORRECCIÓN DE LADERAS													
	MUROS DE CONTENCIÓN													
	CERRAMIENTOS DE PARCELA	VALLADO O CERCADO												
		CERRAMIENTO MIXTO												
		CERRAMIENTO CIEGO												En aquellas preexistentes que superen la altura permitida, siempre que cumpla con las condiciones de acabado fijadas para el nivel de intensidad 1
	DE ESTANCIA DE ANIMALES	PORTALÓN												
		COBERTIZO												
	DE ABASTECIMIENTO DE AGUAS EN INTERIOR A LA PARCELA	PATIO DE EJERCICIO (CORRAL O REDIL)												
		CONDUCCIONES DE AGUA Y OBRAS ACCESORIAS												
	DE ABASTECIMIENTO DE AGUAS EN INTERIOR A LA PARCELA	ALJIBE												
		DEPÓSITO, ESTANQUE O SIMILARES												
		FOSA SÉPTICA Y CONDUCCIÓN DE SANEAMIENTO												
	DE SANEAMIENTO EN INTERIOR A LA PARCELA	ÁREAS E INSTALACIONES DE TRATAMIENTO DE RESIDUOS GANADEROS												Salvo que sean colectivos
ÁREAS DE TRANSFERENCIA DE RESIDUOS														
DE ABASTECIMIENTO DE ENERGÍA	AEROGENERADOR, GENERADOR, PANEL SOLAR Y SIMILARES													

Zona: Bb1.3  
Uso PRIMARIO: Ganadero

Actos de ejecución añadidos y reorganizados diferentes de los Cuadros del PIOGC

ACTOS DE EJECUCIÓN		UNIDAD MINIMA APTA PARA LA EDIF. m2	EDIFICAB MAX. m2/m2 SUP. MAX CONST. m2.	ALCANCE					INTENSIDAD			O REMISIÓN A OBSERVACIONES	
				1	2	3	4	5	1	2	3		
EN INTERIOR DE PARCELA	TENDIDO ELÉCTRICO												
	ESTACIÓN TRANSFORMADORA												
	SENDERO Y ÁREA PEATONAL												
	VIARIO EN INTERIOR DE PARCELA												Deberán respetar los valores y características naturales y paisajísticas, debiendo aprovechar, en su caso, las infraestructuras preexistentes.
ACCESOS	VIARIO RODADO												
	ZONAS DE ESTACIONAMIENTO Y VIRADEROS												Deberán respetar los valores y características naturales y paisajísticas, debiendo aprovechar, en su caso, las infraestructuras preexistentes.
INSTALACIONES Y CONSTRUCCIONES PARA EL ALMACENAMIENTO DE ALIMENTO (COBERTIZO, SILO, ETC.)	PEATONAL												
	RODADO												
EDIFICACIONES	COBERTIZO PARA MAQUINARIA GANADERA												
	CUARTO DE APEROS	2,000	0,002 20										
	ALMACENES	2,000	0,006 80										
	ALQUAMIENTO CERRADO PARA ANIMALES	2,000	0,04										
	SALAS DE MANIPULACIÓN-TRANSF - ELABORACION Y CÁMARAS DE FRIO	2,000	0,015 90										
	NAVES DE PRODUCCIÓN GANADERA	5,000	0,25										
	EDIFICACIONES COLECTIVAS GANADERAS	1,000	0,4										
	GARAJE PARA MAQUINARIA GANADERA	2,000	0,004										
	SALAS DE CONTROL DE CALIDAD	2,000	0,010 30										
	CUARTO DE INSTALACIONES	2,000	0,003										
SERVICIOS ANEJOS	2,000	0,005											
CUEVAS	CUEVA SIN ADOSADO EXTERIOR												
	CUEVA CON ADOSADO EXTERIOR												

**Zona: Bb1.3**  
**Uso PRIMARIO: Ganadero**

Actos de ejecución añadidos y reorganizados diferentes de los Cuadros del PIOGC

ACTOS DE EJECUCION		UNIDAD MINIMA APTA PARA LA EDIF. m2	EDIFICAB MAX. m2/m2 SUP. MAX CONST. m2.	ALCANCE					INTENSIDAD			O REMISION A OBSERVACIONES	
				1	2	3	4	5	1	2	3		
COMPLEJOS	TIPO A: SIN NAVE GANADERA	2.000	0,07				0	0		0			Niveles de alcance 4 y 5 solo para explotaciones ≤ 100 UGM, o número de cabezas avícolas que correspondan según el artículo 29 Niveles de intensidad 2 solo para explotaciones ≤ 25 UGM o número de cabezas avícolas que correspondan según el artículo 29.
	TIPO B: CON NAVE GANADERA	5.000	0,25				0	0		0			

Zona Bb.1.3, Normativa del PTE-09 de afección al ámbito de ordenación. Fuente: PTE-09.

No obstante, la versión vigente del PIOGC incorpora unas **tablas de equivalencias** en el apartado *Adecuación del PTE-09 Agropecuario a la ordenación del Presente Plan Insular de Ordenación* (página 886 de las Normas Territoriales). En él se indica que la zona Bb1.3 de los cuadros aportados anteriormente se corresponde con la zonificación **B.b.3. de alta aptitud agraria con presencia de valores naturales** del actual PIOGC, en lo que a la regulación de usos agrícolas y ganaderos se refiere.

**16.3.5. Plan Territorial Especial de Corredores de Transporte de Energía Eléctrica (PTE-31)**

El PTE-31 fue aprobado definitivamente mediante orden de 20/08/2013, y promovido por el Cabildo Insular de Gran Canaria (BOC de 09/09/2013).

El objeto de este Plan se circunscribe a la **ordenación y regulación territorial** de la implantación de instalaciones de transporte de energía eléctrica en la isla, al menos en lo que a la implantación de instalaciones e infraestructuras de **relevancia insular** y sus reservas de suelo se refiere. Todo ello, buscando la implantación coordinada de las instalaciones preexistentes con las previstas y futuras, así como su compatibilidad con los valores territoriales y ambientales de cada área, a fin de evitar la afección de aquellos ámbitos reconocidos en la legislación canaria vigente o afectada por normas europeas.

El **artículo 8** del Plan establece tres zonas aptas para la implantación de dichas instalaciones, existiendo dos zonas incluidas en dicho artículo en la ladera trasera del ámbito (borde oeste), zonas AP2 y BP, descritas en los siguientes extractos del artículo mencionado:

“(...) **b. Zonas de Alta Protección (AP2).** Se trata de zonas de alta protección por afectar a áreas de muy alto valor natural y paisajístico fuera de los límites de los Espacios Naturales Protegidos, así como las zonas urbanizables, de asentamientos rurales o urbanos vinculadas al uso residencial y dotacional. Se corresponde por tanto con zonas A1, A2, A3, Ba1, Ba2, Bb12 y Bb4 y con las zonas D1, D2 y D3 mencionadas. (...)»

«(...) **d. Zonas de Protección Baja (BP).** Se corresponden con zonas del PIO-GC Bb1.3, Bb2 que afectan a áreas con valores naturales y paisajísticos agrarios tradicionales, así como las zonas Bb5 de interés extractivo, (únicamente en el ámbito afectado por los aprovechamientos de Chira- Soria y Cueva de Las Niñas-Soria), y las zonas C aptas para la implantación de sistemas generales, equipamientos y construcciones e instalaciones de especial interés insular, así como las zonas D1 y D3 vinculadas a usos industriales. (...)»”.





Afección del PTE-31 al ámbito de ordenación. Fuente: LPA Studio.

Como se aprecia en la imagen, también existe la **Opción de trazado (4.1)** de un corredor, tramo La Aldea – Mogán. Como puede comprobarse, no afecta al ámbito de ordenación, pero sí al ámbito de estudio de esta MM, definido en el apartado 4.4 de esta Memoria Informativa.

Por este motivo, se adjunta la **Tabla de análisis de compatibilidad** del Plan Territorial con las determinaciones de los planes y normas de los Espacios Naturales Protegidos de los alrededores:

TRAMO	OPCIÓN DE TRAZADO	ENP	ÁREA TOTAL AFECTADA (ha)	% de AFECCIÓN		ESTADO	BOC	ZONIFICACIÓN (R)	RÉGIMEN GENERAL DE USOS	RÉGIMEN ESPECÍFICO DE USOS	DISPOSICIONES ESPECÍFICAS	COMPATIBILIDAD TRAZADO	CONDICIONANTES	Posibilidad de modificación de trazado									
				Sobre el ENP	En el Corredor																		
LA ALDEA / MOGÁN	4.1	C-11 P. Rural del Húbio	447,8	1,7	56,5	A Definitiva	nº160/2002 de 2 de diciembre	ZUR		En ZUR:	3.2. Construcciones o tendidos eléctricos o telefónicos 3.2.1. La instalación de nuevos tendidos eléctricos y/o telefónicos o la modificación de los trazados de los existentes será preferiblemente entendida por los usos existentes u otras infraestructuras de tipo lineal. 3.2.2. Fuera de Zonas de uso especial y de uso general, y por situaciones técnicas inevitables o cuando el trazado subterráneo supiera el triple del coste de un tendido aéreo alternativo, este podrá realizarse de forma aérea siempre que no afecte a los valores naturales o culturales del Parque Rural, bajo las siguientes condiciones: a) El trazado aéreo garantizará el menor impacto ambiental, especialmente el paisajístico. b) El trazado deberá adaptarse a la orografía del terreno, evitando especialmente las líneas rectas, los saltos perpendiculares de vertientes y el paso por dibujadas y divisiones. Estos casos u otros cuyo trazado aéreo presagie un elevado impacto visual se solucionarán adaptando tendidos mixtos aéreo-subterráneo por tramos. En cualquier caso, teniendo en cuenta la heterogeneidad del terreno, cualquier tendido precisará de informe previo vinculante del órgano gestor del Parque. c) Los soportes o torres del tendido aéreo tendrán la menor altura posible y serán pintados en un color que permita su integración con el entorno. 3.2.3. Fuera de Zona de uso especial la instalación de cualquier tipo de construcción auxiliar será preferiblemente subterránea. Si no pudiera ser así por razones técnicas, ésta será cubierta de piedra natural en todos sus paramentos exteriores, y topológicamente se adaptará a lo dispuesto en la Normativa Urbanística de este Plan. 3.2.4. El aumento de altura de las torres existentes y la sustitución de tendidos se someterá a las condiciones anteriores. 3.2.5. La sustitución de tendidos o la realización de nuevos tendidos garantizarán, por un lado, la retirada de los tendidos preexistentes que se encuentren en desuso, eliminando todas las torres, postes e instalaciones auxiliares, y, por otro, la restauración del entorno afectado, según las condiciones que establece el órgano gestor del Parque Rural. 3.2.6. Otros elementos auxiliares (como paneles solares, celdas fotovoltaicas, etc.) se ubicarán donde sean menos perceptibles o aprovechando las edificaciones preexistentes.	En ZUR:			En ZUR:								
								1,1													SI		
								ZUM		En ZUM:													En ZUM:
								409,6		Subsección 2.3.1. Usos autorizables a) Las infraestructuras y obras públicas de abastecimiento y saneamiento de aguas, de suministro eléctrico y de cobertura telefónica, de radio y televisión, que obligatoriamente deban instalarse en estas zonas, según los criterios establecidos en este Plan. b) Los nuevos tendidos eléctricos y/o telefónicos aéreos, que no se ajusten a lo dispuesto en el resto de la normativa de este Plan.													NO
ZUT		En ZUT:													En ZUT:								
								37,1	Subsección 2.4.3. Usos autorizables c) Las redes de infraestructuras y obras públicas.							NO							

Ficha de afección al ámbito de ordenación. Fuente: PTE-31.

Por último, el Plan Territorial recoge en su *Título III*, las medidas preventivas, protectoras, correctoras y compensatorias necesarias para la implantación de infraestructuras para el transporte de energía.

## 16.4. Planeamiento Urbanístico

### 16.4.1. Normas Subsidiarias (NN.SS.) de Mogán

Aprobadas definitivamente el 17/11/1987 por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, publicándose dicho acuerdo en el BOC nº 3, de 06/01/1988 y posteriormente el texto de su articulado en el BOP de Las Palmas nº 162, de 19/12/2008.

- **Contenido:** el texto de este instrumento de ordenación se organiza de la siguiente manera:

#### Memoria

- I. Introducción
- II. Objetivos y criterios del planeamiento
- III. Trámite de participación pública
- IV. Zonificación general del municipio
- V. Estructura general del municipio
- VI. Suelo No Urbanizable
- VII. Suelo Apto para Urbanizar
- VIII. Determinaciones del Suelo Urbano
- IX. Sistemas Generales de Infraestructura y Equipamientos

#### Normas Generales

1. Normas Generales
2. Normas de Protección
3. Normas en Suelo No Urbanizable
4. Normas en el Suelo Apto para Urbanizar
5. Normas en Suelo Urbano
6. Ordenanzas de aplicación en Suelo Urbano
7. Áreas con planeamiento turístico vigente

En el ámbito de esta MM será aplicables todos aquellos capítulos que hagan referencia al **suelo urbano**, así como las concreciones propias de la zona de **La Vistilla**.

Cabe destacar que las NN.SS. clasifican varios ámbitos como **Suelo Urbano**, entre otros el que nos ocupa, si bien no llegaron a diferenciar entre Consolidado o No Consolidado.

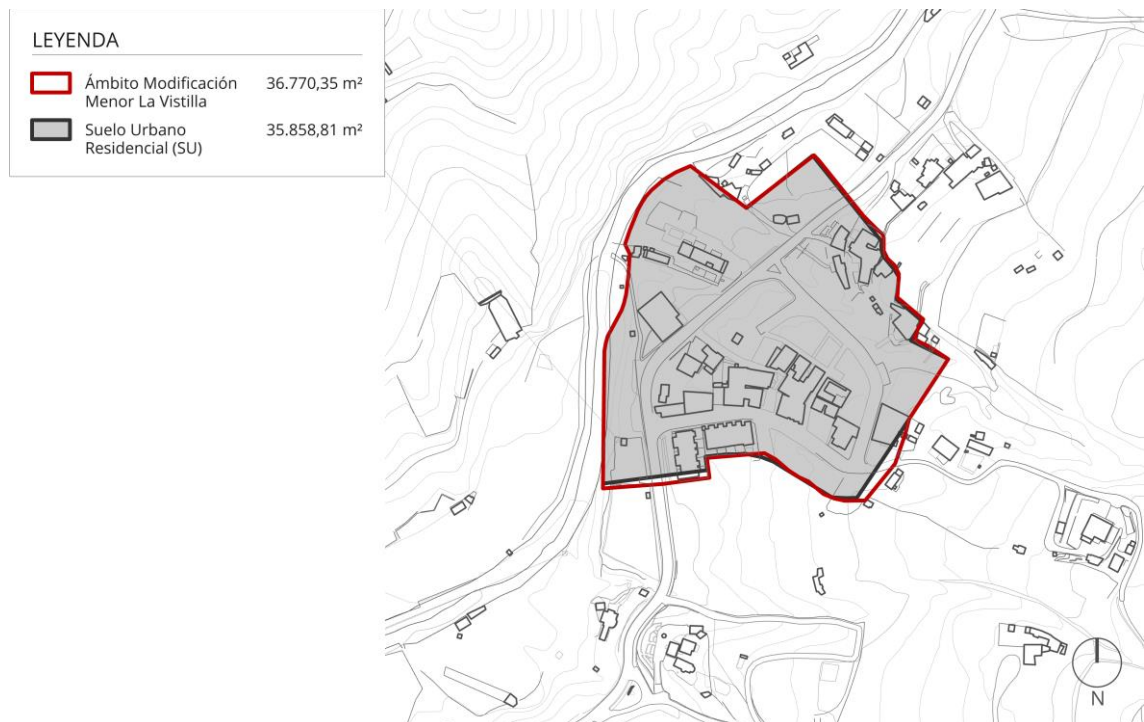
- **Resumen de la ordenación de La Vistilla:** incluye las determinaciones de ordenación del núcleo de La Vistilla, referentes a:
  - Superficie del ámbito.
  - Usos del suelo.
  - Cumplimiento de estándares con respecto a reservas de suelo para dotaciones.
  - Ordenanzas de aplicación.

A continuación, se presenta una síntesis de cada uno de los puntos anteriormente mencionados:

- **Superficie del ámbito:** en el capítulo IV. *Zonificación general del municipio*, apartado IV-2. *El Suelo Urbano*, se establece que La Vistilla forma parte de los núcleos de población calificados como urbanos.

El Suelo Urbano Residencial de las NN.SS. cuenta con un área total de **35.858,81 m<sup>2</sup>**, frente a los **36.770,35 m<sup>2</sup>** resultantes de la redelimitación del ámbito de esta MM y su correspondiente medición actualizada (ver apartado 4.3. *Ámbito de ordenación* de esta Memoria Informativa).

Por lo expuesto, el ámbito de La Vistilla definido en las NN.SS., incluido con trama gris en el diagrama siguiente, difiere del establecido en esta modificación de planeamiento.



Navegador del plano IRJ-12. NN.SS. de Mogán\_Clasificación y Categoría del Suelo. Fuente: LPA Studio.

- **Usos del suelo:** con carácter general, las NN.SS. establecen los siguientes usos en el Capítulo 5. *Normas en Suelo Urbano*, punto 5.14. *Condiciones Generales de uso – 5.14.1. Uso de la edificación*:
  - **1º. Residencial:** incluye edificaciones unifamiliares y plurifamiliares.
  - **2º. Turístico:** abarca los establecimientos con la tipología de hoteles, apartamentos y pensiones.

- **3º Industrial:** incorpora la industria artesana o sin molestia para la residencia, industria compatible con la residencia (comprende también los garajes de uso colectivo y almacenes), la industria incómoda, admitida contigua a la residencia y la industria incompatible con la residencia.
- **4º Dotaciones:** incluye los usos Social, Religioso, Cultural (comprende el uso Escolar), Deportivo, Sanitario, Administrativo y Comercial.

Se definen también las posibles incompatibilidades entre usos que por su proximidad puedan causar situaciones de peligro o desorden urbano. También se definen los grados de compatibilidad y tolerancia (total o parcial, esta última con varias condiciones).

Por otro lado, dentro del capítulo VIII. *Determinaciones del Suelo Urbano*, en el apartado VIII.4. *Distribución de los usos del suelo*, se define la distribución de los usos de Mogán Casco.

Primero se diferencia entre **vivienda** y **equipamiento comunitario**. Para esto último, se hace una previsión de población de derecho para la zona de La Vistilla (Casas Blancas) de 101 personas, de acuerdo con el censo de 01/04/1986. Posteriormente, se concretan los usos del suelo para cada uno de los núcleos urbanos, considerando viviendas de 100 m<sup>2</sup> para 4 personas.

En el caso de La Vistilla, se determina lo siguiente:



Navegador del plano nº 22 de las NN.SS. de Mogán.

CUADRO RESUMEN DE USOS DEL SUELO: NN.SS. MOGÁN		
Zonas	Superficie (m2)	
	Subtotal	Total
<b>RESIDENCIAL</b>		
Viviendas	15.021	15.021
<b>TOTAL RESIDENCIAL</b>		<b>15.021</b>
<b>DOTACIONES, ESPACIOS LIBRES Y ZONA VERDE DE PROTECCIÓN</b>		
Espacios libres	3.950	8.850
Zona Verde de protección	4.900	
Escolar	1.380	1.380
Deportivo	2.125	2.865
Social	740	
<b>TOTAL DOTACIONES</b>		<b>13.095</b>
<b>LA VISTILLA</b>		
<b>TOTAL LA VISTILLA</b>		<b>28.116</b>

Cuadro resumen de usos del suelo conforme a la Memoria de las NN.SS. Fuente: LPA Studio.

Cabe destacar que existen ciertas discrepancias entre la denominación de los usos recogida en la Memoria y en los planos de las NN.SS., ya que en los documentos gráficos mencionados se contemplan los siguientes usos, ligeramente diferentes a los de la tabla anterior: Residencial, Deportivo, Escolar, Social, Plaza, Zona Verde y Zona Verde de protección.

- **Cumplimiento de estándares con respecto a reservas de suelo para dotaciones:** se determina que La Vistilla cuenta con 210 viviendas, lo que equivale a 840 personas, de acuerdo con las ordenanzas del suelo residencial y considerando viviendas de 100 m<sup>2</sup>, para 4 personas.

Las **reservas** de suelo para **dotaciones** se hallan en función de los módulos mínimos establecidos en el *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*. Concretamente, en el **artículo 10** del Anexo. *Reservas de suelo para dotaciones en Planes Parciales*, resultando lo siguiente:

CUMPLIMIENTO ESTÁNDARES (REGLAMENTO PLANEAMIENTO ESTATAL)			
ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO			
Anexo Reglamento Planeamiento (m <sup>2</sup> )	Dotación real (m <sup>2</sup> )	Diferencia (m <sup>2</sup> )	Cumple
3.780	3.950	-170	Sí
CENTROS DOCENTES			
Anexo Reglamento Planeamiento (m <sup>2</sup> )	Dotación real (m <sup>2</sup> )	Diferencia (m <sup>2</sup> )	Cumple
2.100	1.380	720	No
SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL			
Anexo Reglamento Planeamiento (m <sup>2</sup> )	Dotación real (m <sup>2</sup> )	Diferencia (m <sup>2</sup> )	Cumple
420	2.865	-2.445	Sí

Cumplimiento de estándares (Reglamento de Planeamiento Estatal). Fuente: LPA Studio.

- **Uso Escolar:** se concluye que se observa un **déficit** en suelo para **dotación escolar**, para lo cual las NN.SS. plantean, teniendo en cuenta que la distancia de este núcleo a la capitalidad del municipio es de 1 km aproximadamente, concentrar la dotación escolar en Mogán Casco y permitir que el uso Escolar en La Vistilla se amplíe incluyendo el Sociocultural en dicho uso.
- **Uso Deportivo:** de igual manera, el informe técnico incluido en el informe de necesidad e idoneidad recogido en los apartados 2.1. *Antecedentes administrativos* y 30.2. *Diagnóstico Jurídico* de este documento, determina que la previsión de equipamiento deportivo *“resultaría un tanto injustificada considerando que la distancia a la cabecera municipal que supone el núcleo de Mogán es de aproximadamente 1 (UN) kilómetro (...)”*.
- **Zona Verde de protección:** por otro lado, cabe resaltar que dentro del cómputo realizado por las propias NN.SS. la Zona Verde de protección **no se incorpora** como suelo de reserva para los espacios libres y dotaciones.
- **Ordenanzas de aplicación:** en el documento de Normas Generales, en el capítulo 6. *Ordenanzas de aplicación en Suelo Urbano*, apartado 3. *Mogán*, se concretan los parámetros de ordenación de las distintas zonas residenciales.

A continuación, se muestra una tabla resumen que recoge la zonificación del plano nº 22 de las NN.SS., es decir, incluyendo las superficies correspondientes, también concretadas en el plano de información IRJ-13. *NN.SS. de Mogán\_Usos y Ordenanzas*:

ORDENANZAS DE APLICACIÓN EN LA VISTILLA		
Zonas	Superficie (m <sup>2</sup> )	Superficie (% del ámbito)
	<b>Total</b>	<b>Total</b>
<b>RESIDENCIAL</b>		
<b>I</b>	4.650	16,54%
<b>II</b>	2.315	8,23%
<b>III</b>	8.056	28,65%
<b>TOTAL RESIDENCIAL</b>	<b>15.021</b>	<b>53,43%</b>
<b>DEPORTIVO</b>		
<b>IV</b>	2.125	7,56%
<b>SOCIO-CULTURAL</b>		
<b>V</b>	740	2,63%
<b>ESCOLAR</b>		
<b>VI</b>	1.380	4,91%
<b>LA VISTILLA</b>		
<b>TOTAL LA VISTILLA</b>	<b>28.116</b>	<b>100%</b>

Ordenanzas de aplicación en La Vistilla. Fuente: LPA Studio.

- **Crecimiento del núcleo:** las NN.SS. incorporan en la zonificación de este núcleo dos viarios en la parte sur del ámbito, hacia lo que parece ser una posible previsión de ampliación del núcleo. Sin embargo, tanto el planeamiento vigente (NN.SS.) como el que se encuentra en fase de aprobación (PGO) no definen ningún polígono de crecimiento en las cercanías de La Vistilla, sino que determinan que este núcleo urbano se encuentra rodeado de Suelos Rústicos. Cuestión que la ordenación propuesta deberá valorar.

#### 16.4.2. Modificación Puntual de las Ordenanzas en Suelo Urbano de las NN.SS. de Mogán (parcela mínima)

Aprobada definitivamente por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias el 15/10/1993, y publicada en el BOC nº 157, de 13/12/1993.

- **Objetivos y descripción de la Modificación Puntual:** consiste en la actualización de la definición de parcela mínima en Suelo Urbano, situada en el capítulo 5. *Normas de Suelo Urbano*, apartado *Condiciones generales de volumen*, subapartado 5.10.f) *Parcela mínima*.

#### 16.4.3. Ordenanza Provisional Municipal de Zonas Libres

Su aprobación definitiva se publica en el Boletín Oficial de la Provincia (BOP) de fecha 14/08/2020.

Se trata de una propuesta de ordenación relativa a las zonas libres destinadas al uso y disfrute público, en las que, entre otros aspectos, se les asigna cierta superficie edificable (m<sup>2</sup>) a los espacios públicos en función de su área.

Este texto normativo será tenido en cuenta a la hora de definir los parámetros urbanísticos de cada una de las alternativas planteadas.

#### 16.4.4. Plan General de Ordenación (PGO) de Mogán (en trámite)

Este instrumento de ordenación se encuentra actualmente en Aprobación Inicial. El 02/07/2021 se aprobó en el Pleno Municipal tras asumir de manera íntegra todos los actos de tramitación llevados a cabo hasta la fecha del Acuerdo de la Comisión Autonómica de Informe Único del Gobierno de Canarias del Plan General de Ordenación Supletorio del Municipio de Mogán, y proceder al trámite de información pública.

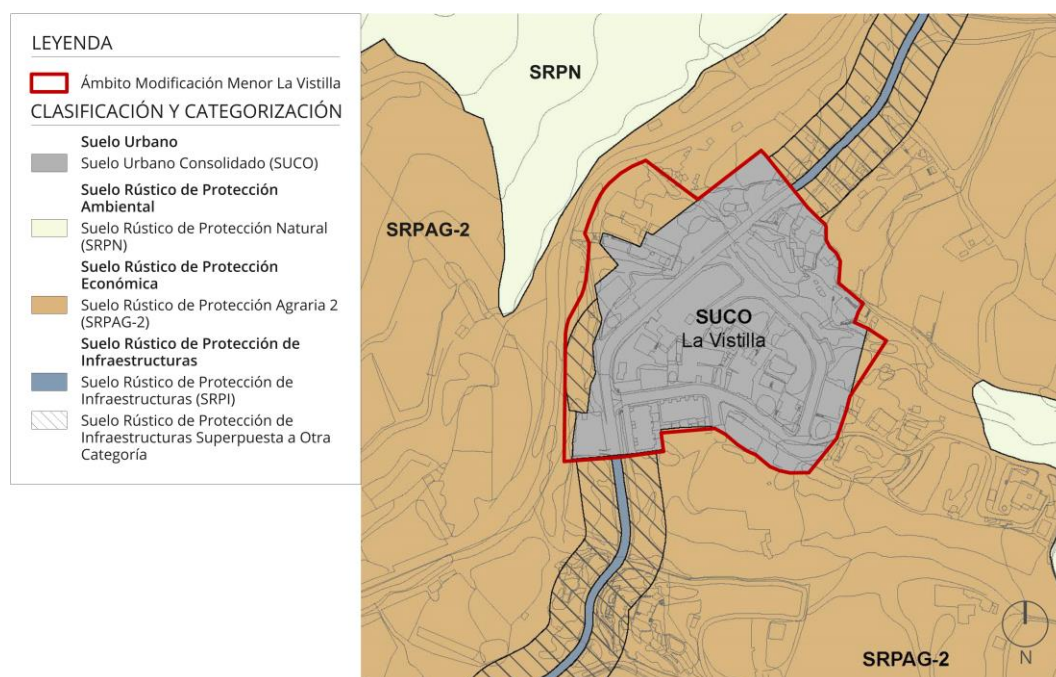
Se considera necesario hacer una introducción a la ordenación que plantea este instrumento para el núcleo de La Vistilla, para tener una visión global de los antecedentes urbanísticos que afectan al área de intervención de esta MM.

- **Alternativas:** en este instrumento se presentan 2 alternativas, además de la nº 0, correspondiente a la ordenación vigente y a la legislación sobrevenida.

Con respecto a la elección de la más favorable, en el apartado 7. *Propuesta del modelo de ordenación* de la *Memoria de Ordenación*, se concreta lo siguiente:

*“La selección de la alternativa y por tanto el modelo de ordenación, no corresponde con una de las 2 alternativas presentadas, sino con la combinación de ellas. El modelo de ordenación resulta de la selección de las alternativas que resultan más equilibradas desde la perspectiva del desarrollo sostenible, donde se valoran todas las dimensiones económicas, sociales, territoriales y ambientales.”*

- **Clase y categoría del suelo:** en la Memoria de Ordenación de este instrumento y en su *Anexo II. Justificación de la clase y categoría de los Suelos Urbanos y de los Urbanizables desarrollados al amparo de planeamiento*, se definen los suelos que aparecen en la siguiente imagen:



Navegador del plano IRJ-14. PGO de Mogán: Aprobación Inicial.



- **SUCO La Vistilla:** se considera Suelo Urbano Consolidado la totalidad del núcleo de La Vistilla, ya que posee los servicios urbanísticos necesario para tener esta categoría. Su superficie asciende a 31.973,06 m<sup>2</sup>.
- **SRPAG-2:** se considera Suelo Rústico de Protección Agraria 2 a los suelos que colindan con el SUCO La Vistilla, ya que engloba áreas históricamente orientadas a la agricultura de autoconsumo o de mercado interior. Estos suelos se encuadran en el ámbito de ordenación, concretamente una pequeña porción al este y, una zona más amplia próxima al cauce del barranco de Mogán, al norte y al oeste.
- **SRPI:** se considera Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras a los suelos establecidos como zonas de protección y de reserva que garanticen la funcionalidad de las infraestructuras viarias, de telecomunicaciones, energéticas, hidrológicas, de abastecimiento, saneamiento y análogas, así como la implantación de los equipamientos y dotaciones que sean precisas en suelo rústico. Este suelo queda encuadrado en el ámbito de ordenación, concretamente al oeste, próximo al cauce del barranco de Mogán.

## CAPÍTULO 5. MATRIZ DE CONTEXTO: AFECCIONES SECTORIALES EN EL ÁMBITO DE LA MM

---

### 17. INTRODUCCIÓN

El ámbito de estudio se encuentra afectado parcialmente por el barranco de Mogán y la carretera convencional de interés regional GC-200, tal y como se muestra a continuación:

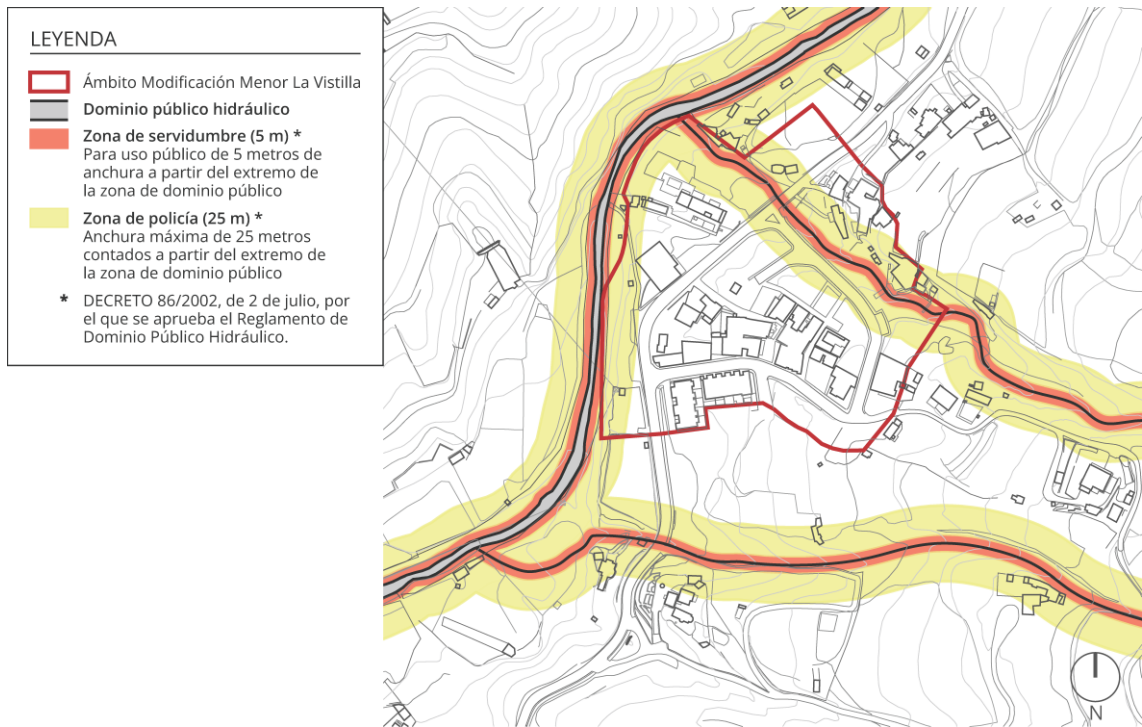
### 18. ANÁLISIS: AFECCIONES SECTORIALES

#### 18.1. Barranco de Mogán

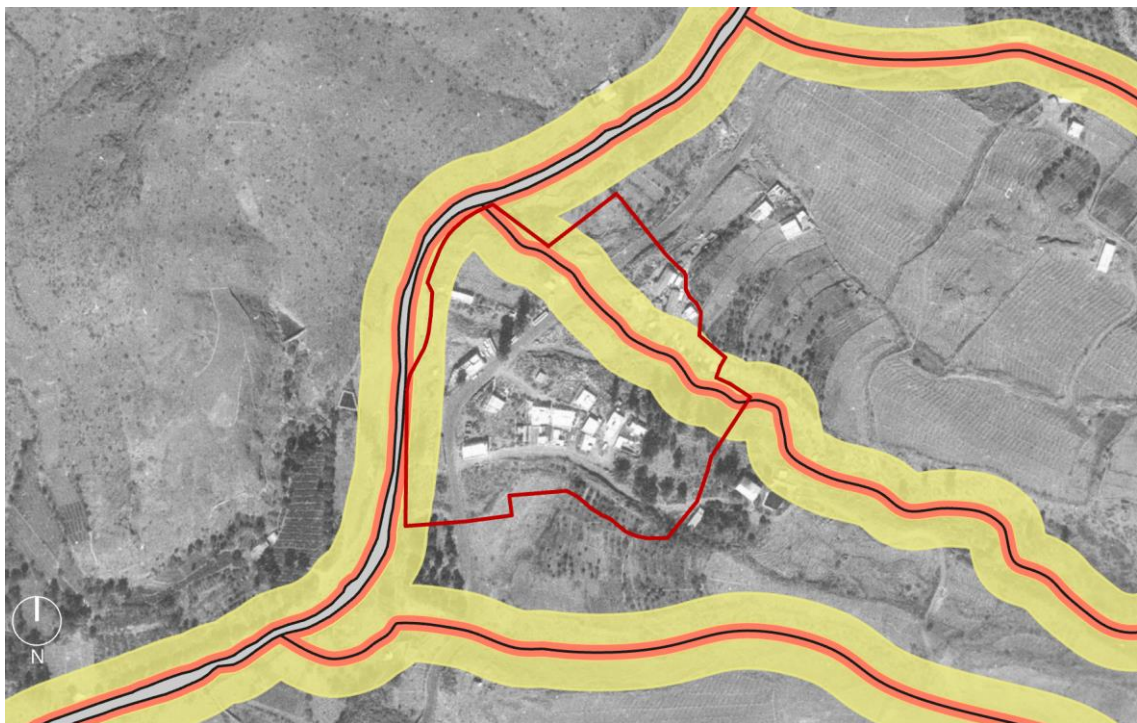
Para realizar las comprobaciones pertinentes, se ha estado a lo dispuesto en las normativas especificadas en el apartado anterior, ya que la competencia en materia de aguas es exclusiva de la Comunidad Autónoma de Canarias.

En el *Decreto 86/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico* se determinan las diferentes **zonas de afección**, las cuales se representan gráficamente en la imagen aportada. Dichas zonas son las siguientes:

- Dominio Público Hidráulico (artículo 7).
- Zona de servidumbre (artículo 12).
- Zona de policía (artículo 13).



Navegador del plano IRJ-16. Afecciones Sectoriales\_Barranco de Mogán. Fuente: LPA Studio.



Afección del barranco de Mogán sobre ortofoto del año 1977. Fuente: LPA Studio.

Por otra parte, en el **Catálogo de Cauces del Consejo Insular de Aguas de Gran Canaria** se observa que en la zona cercana al ámbito de actuación el barranco no se encuentra deslindado, ya que en esta base de datos aparecen únicamente las líneas azules que hacen referencia a los cauces, no las de color rojo correspondientes a los deslindes.



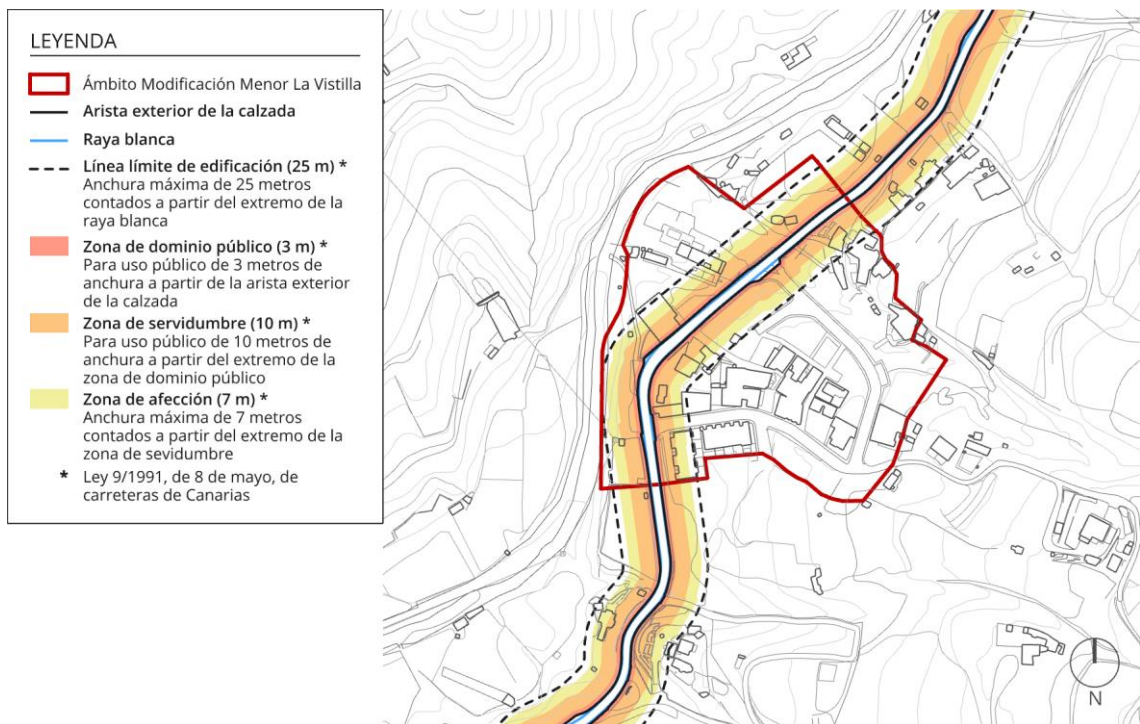
Catálogo de Cauces del Consejo Insular de Aguas de Gran Canaria. Fuente: LPA Studio.

## 18.2. Carretera GC-200

El paso de la actual carretera convencional de interés regional por La Vistilla hace que una parte importante de este núcleo urbano se encuentre afectada por dicho vial.

Para comprobar el calibre de dicha afección, se está a lo dispuesto en la *Ley 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias* y en su correspondiente Reglamento, recogidos en el apartado 16.2.3 de la presente Memoria Informativa. Dicha ley concreta las determinaciones establecidas para las siguientes zonas, como puede comprobarse en la imagen incluida a continuación:

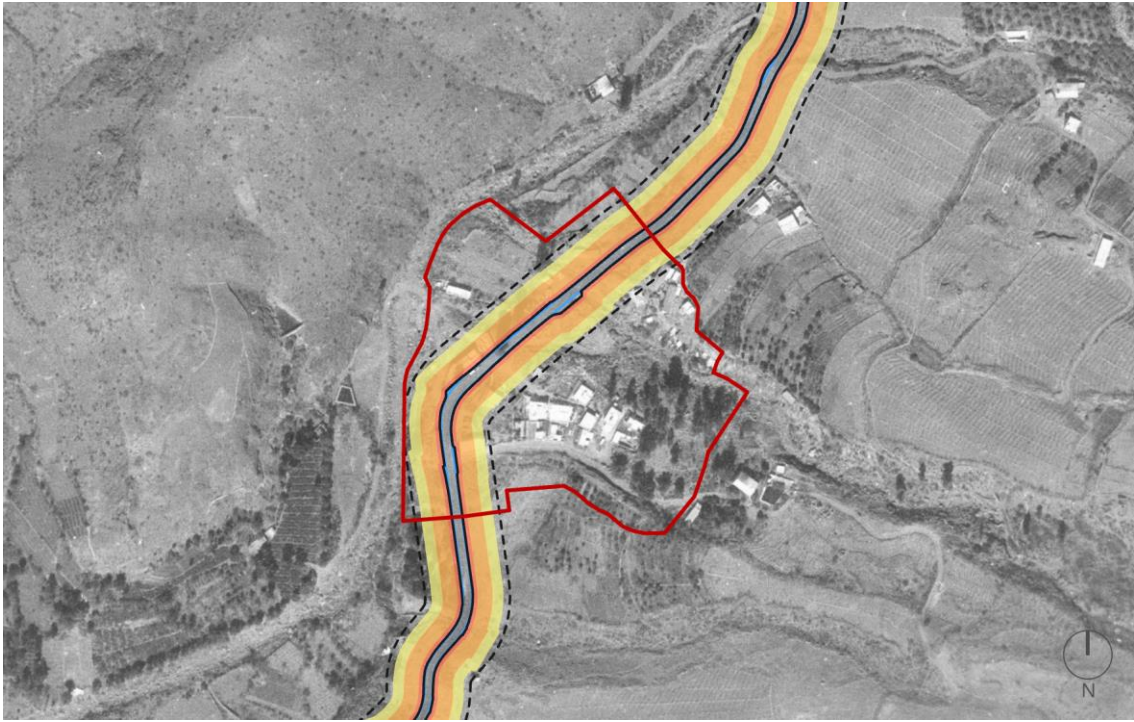
- Zona de dominio público (artículo 25).
- Zona de servidumbre (artículo 26).
- Zona de afección (artículo 27).
- Línea límite de edificación (artículo 28).



Navegador del plano IRJ-17. Afecciones Sectoriales\_GC-200. Fuente: LPA Studio.

Cabe destacar que la **línea límite de edificación**, desde la cual y hasta la carretera se prohíbe cualquier tipo de obra (exceptuando los supuestos contemplados en el artículo 27.3) se superpone con algunas de las edificaciones preexistentes. No obstante, se ha comprobado que gran parte de estas construcciones son previas a la entrada en vigor de esta Ley, ya que se pueden apreciar en la ortofoto antigua de 1977, disponible en el Visor de GRAFCAN.

No obstante, aquellas que se hayan ejecutado después de la entrada en vigor de esta legislación sectorial se encuentran en la situación legal que corresponda, según lo expuesto en el apartado 30.2. *Diagnóstico Jurídico* de esta Memoria Informativa.



Afección de la GC-200 sobre ortofoto del año 1977. Fuente: LPA Studio.

## CAPÍTULO 6. MATRIZ DE CONTEXTO: TERRITORIO

---

### 19. INTRODUCCIÓN

En este capítulo se analizan las “capas” de carácter territorial, es decir, las relativas a la información ambiental y urbanística:

- Suelos y Ecología.
- Medioambiente, Clima, Riesgos e Impactos.
- Paisaje e Identidad.
- Movilidad y Accesibilidad.
- Energía, Recursos y Residuos.
- Usos y Actividades.
- Sociedad y bienestar.
- Economía y Viabilidad.

Se finaliza incluyendo un repaso de la capa correspondiente al Estado del Arte y Buenas Prácticas, es decir, aquella que recoge casos de éxito, guías de interés, etc.

#### 19.1. Contexto histórico y geográfico

##### 19.1.1. Contexto histórico<sup>1</sup>

En el siglo XVIII, el actual municipio de Mogán quedaba bajo la jurisdicción de Tejeda, Tirajana y La Aldea. Tres de las dieciséis figuras administrativas que conformaban el territorio insular.

Durante todo este tiempo hubo diferentes conflictos entre campesinos y pastores que ejercían sus actividades económicas en las mismas tierras comunales (tierras de la Corona para uso colectivo). Conflictos generados por los repartos ilegales realizados por el Cabildo sobre terrenos que estaban destinados a un uso comunal.

Esta disputa se salda con la victoria de los agricultores. A raíz de este hito aumentan los terrenos susceptibles de ser plantados y, a finales del siglo XVIII, empiezan a llegar a Mogán familias de campesinos.

A comienzos del siglo XIX, en el territorio moganero, existía una población de 400 personas (90 familias). Estos entendían que la lejanía de los lugares donde se tomaban las decisiones judiciales, religiosas, políticas y económicas mermaban un futuro desarrollo socioeconómico.

---

<sup>1</sup> Fuente de documentación histórica: Saavedra Guadalupe, J.C. (2015). *Mogán: una historia para compartir*. Ayuntamiento de Mogán.

Si bien, el núcleo de La Vistilla comienza a desarrollarse a mediados del siglo XX. En sus inicios fueron viviendas aisladas diseminadas del propio pueblo de Mogán, como bien se refleja en la ortofoto histórica de 1951-1957 que ofrece GRAFCAN en la IDE Canarias.



Ortofoto 1951-1957. Fuente: GRAFCAN.

En el último lustro de la década de los 70 del siglo XX, el núcleo de La Vistilla posee un desarrollo hacia la ladera este del barranco de Mogán, dado que la carretera y el propio cauce suponían un freno al crecimiento del núcleo. La Vistilla, como otros tantos núcleos del barranco de Mogán, presenta un carácter eminentemente agrícola. Esto puede observarse en la siguiente ortofoto que data de 1977, ofrecida nuevamente por la Infraestructura de Datos Espaciales de Canarias.



Ortofoto 1977. Fuente: GRAFCAN.



A finales del siglo XX, se produce el desarrollo hacia el norte de La Vistilla, tanto en la ladera este como en las proximidades del cauce del barranco de Mogán. En este entonces, como se observa en la siguiente ortofoto de 1998, existe un crecimiento de la actividad hortofrutícola al norte y las zonas más próximas del cauce del barranco, donde se encuentran las tierras más fértiles.



Ortofoto 1998. Fuente: GRAFCAN.

Actualmente, el núcleo de La Vistilla presenta un mayor desarrollo urbanístico que en tiempos anteriores dada la construcción de promoción de viviendas adosadas unifamiliares próximas al acceso sur del núcleo poblacional.



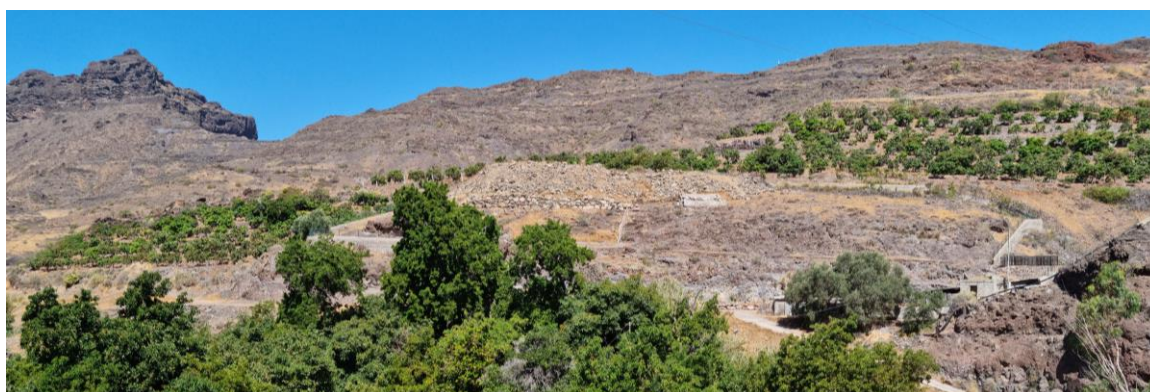
Ortofoto 2021. Fuente: GRAFCAN.

### 19.1.2. Contexto geográfico

Desde un punto de vista geográfico, La Vistilla se encuentra a 280 m.s.n.m. aproximadamente y ubicado sobre las faldas de la ladera este del barranco de Mogán, a escasos metros del cauce principal. Abrigado al este por el Monumento Natural de Tauro (C-17) y al oeste por Parque Rural del Nublo (C-11). El Macizo de Tauro se encuentra dentro de la red de Zonas Especiales de Conservación (ZEC) y de Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA).

Esto supone un rico aporte de especies de avifauna al entorno del núcleo de La Vistilla. Tales como el pinzón azul de Gran Canaria (*Fringilla polatzeki*), el bisbita caminero (*Anthus berthelotii berthelotii*), el busardo ratonero (*Buteo buteo insularum*), el cernícalo canario (*Falco tinnunculus canariensis*), entre otros.

Sin olvidar el murciélago montañero (*Hypsugo savii*) y el lagarto gigante de Gran Canaria (*Gallotia stehlini*), este último muy extendido por toda la red de barrancos de Gran Canaria, donde se encuentra el ámbito de ordenación.



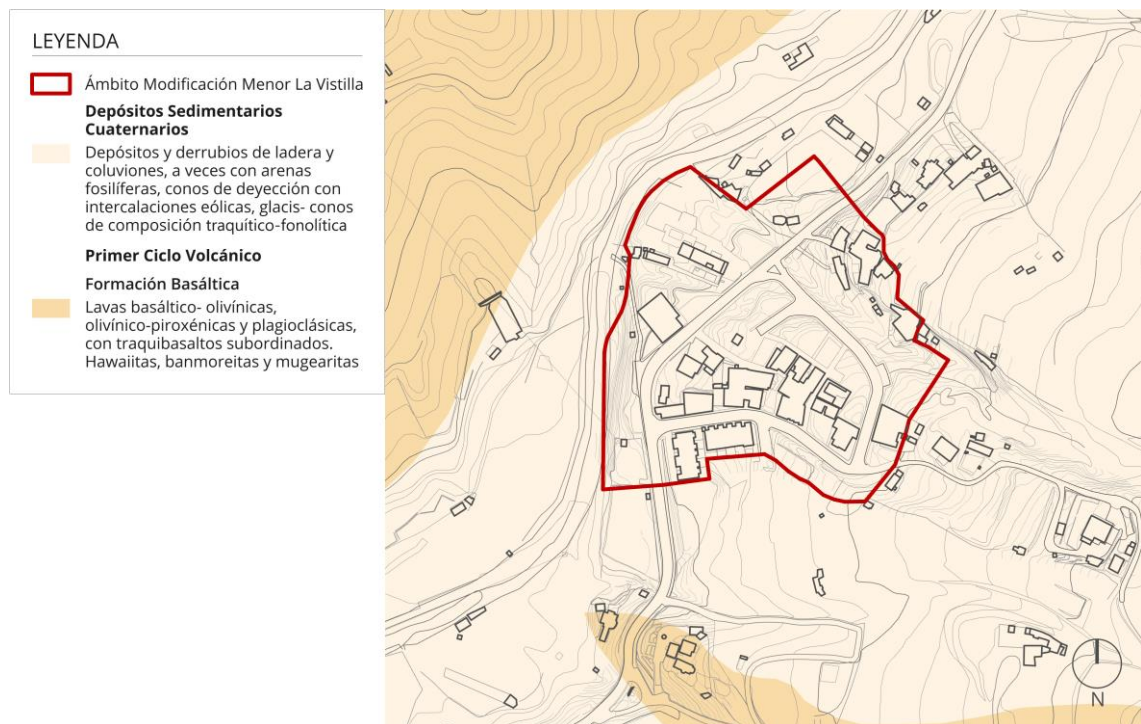
Vista del entorno natural cercano a La Vistilla. Fuente: LPA Studio.

## 20. ANÁLISIS: SUELOS Y ECOLOGÍA

A continuación, se exponen las principales características físicas y ecológicas del área en la que se plantea la presente MM.

### 20.1. Geología

Conforme a la información proporcionada por el **Mapa Geológico de Canarias**, el ámbito de actuación de esta MM se ubica sobre las siguientes litologías, como refleja el plano IA-04. *Geología:*



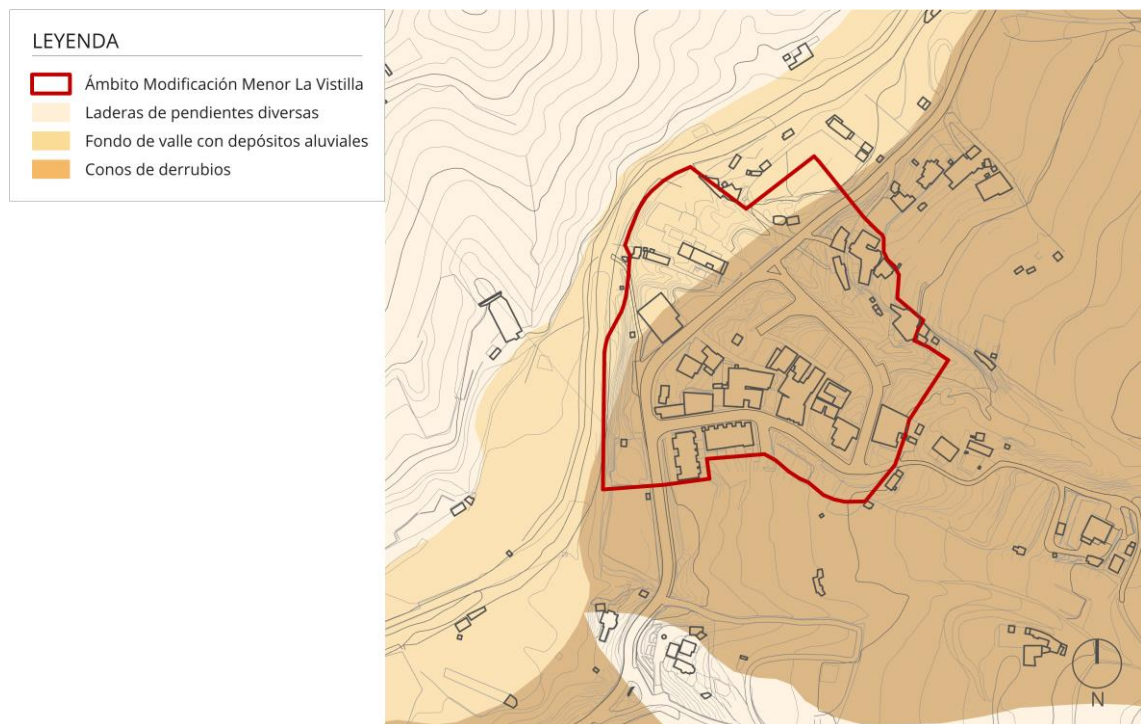
Navegador del plano IA-04. *Geología*. Fuente: LPA Studio.

- **Apilamientos de coladas basálticas pertenecientes al Primer Ciclo Volcánico (Mioceno) y con intercalaciones de almagres:** se localizan en los extremos noroeste y sur-sureste del ámbito de estudio.
- **Depósitos sedimentarios cuaternarios:** depósitos y derrubios de ladera caracterizados por presentar diferentes edades y naturalezas, y por estar directamente relacionados con la red hidrográfica. Estos se localizan en todo el ámbito de estudio en la que se plantea la presente MM.

## 20.2. Geomorfología

La Vistilla se caracteriza por situarse sobre dos geoformas bien diferenciadas:

- Al norte, sobre el fondo de valle con depósitos aluviales.
- Al sur, sobre una ladera acentuada formada por conos de derrubios.

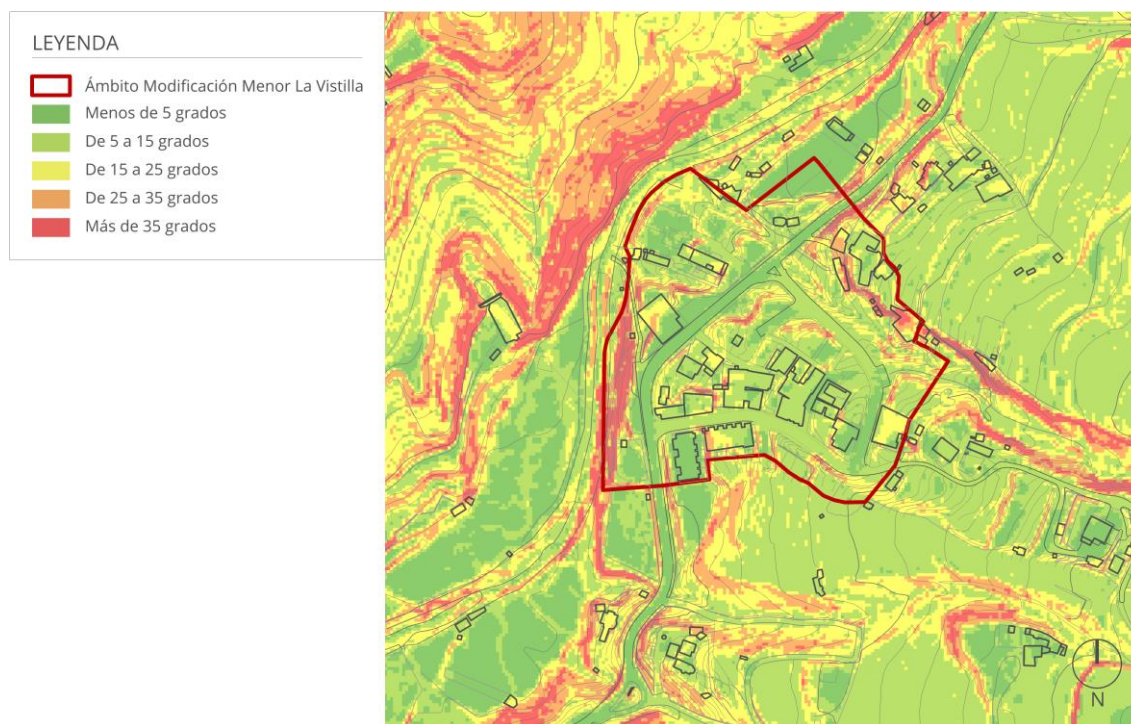


Navegador del plano IA-05. Geomorfología. Fuente: LPA Studio.

En cuanto a la geomorfología del entorno próximo, a poniente del ámbito de ordenación se encuentra el barranco de Mogán (fondo de valle con depósitos aluviales) y a naciente, en ladera de diversa pendiente, Los Llanetes (a unos 1.041 m.s.n.m.).

La altitud mínima del ámbito de ordenación es de 265 m.s.n.m. y la máxima de 300 m.s.n.m.

En el lindero poniente destacan los taludes de importantes pendientes iguales o mayores a **35 grados**, equivalentes a un **70%**, como puede comprobarse en el siguiente diagrama. Dato que sobrepasa con creces el 50% indicado como límite adecuado y marco general para la ejecución de cualquier construcción.



Navegador del plano IA-03. *Clinométrico*. Fuente: LPA Studio.

### 20.3. Edafología

Los suelos del ámbito de estudio se incluyen dentro de la asociación Vertisol xerert-Inceptisol ochrept, a excepción de los que se encuentran en la ladera poniente que pertenecen a la asociación Litosol-Aridisol argid.

- **Asociación Vertisol xerert-Inceptisol ochrept**

- **Vertisol xerert:** suelos propios y característicos de los fondos de barranco que aluden a las condiciones ambientales xéricas que dominaron durante su edafogénesis. Se trata de unos suelos que son el resultado de la acumulación de materiales transportados por las aguas de escorrentía que, de manera ocasional y de forma torrencial, corren por los cauces. Su génesis es muy antigua y presentan una gran profundidad y discontinuidades litológicas muy claras, pues se intercalan horizontes pedregosos y horizontes de acumulación de carbonato cálcico. Su salinidad puede clasificarse entre moderada y baja.
- **Inceptisoles ochrept:** suelos cuya característica principal es que presentan un horizonte pardusco que recibe el nombre de epípedon ócrico y que se forma a partir de materiales alterados en las zonas superficiales. Se corresponden con los antiguos suelos pardos forestales, pues se asocian con este tipo de vegetación que es precisamente, la fuente de materia orgánica del epípedon. La potencia de dicho horizonte superficial varía según las condiciones de edafogénesis, siendo mayor su grosor cuanto mayor es el aporte orgánico que, a su vez, depende de la humedad atmosférica y ambiental existente durante la formación del suelo.

- **Asociación Litosol-Aridisol argid**

- **Litosol:** suelos que solo presentan el horizonte C (roca madre).
- **Aridisoles argid:** suelos que se caracterizan por presentar un horizonte argílico. Son suelos antiguos, de edad pleistocénica, y en ellos aparece un horizonte B con muestras de iluviación que debieron producirse bajo otras condiciones climáticas distintas a las actuales. Se conocen también como suelos desérticos y suelos desérticos rojos.

### 20.3.1. Capacidad agrológica

En base a las características geológicas, geomorfológicas y edafológicas, y según lo recogido en la **Cartografía del Potencial del Medio Natural de Gran Canaria**, la capacidad agrológica de aquellos suelos que aún se encuentran sin edificar en La Vistilla, es **moderada**.



Navegador del plano IA-07. *Edafología y capacidad agrológica*. Fuente: LPA Studio.

La razón por la que estos suelos registran una capacidad agrológica moderada es porque la mayoría de ellos presentan las siguientes limitaciones:

- Grado de erosión moderada.
- Pendientes entre 8 y 30 grados.
- Textura poco equilibrada con dominancia de la fracción arcilla.
- Salinidad entre 4 y 8 dS/m (deciSiemens por metro).
- Alcalinidad entre 8 y 11 en relación de adsorción de sodio (RAS).
- Espesor entre 40 y 60 cm.

## 20.4. Hidrología

Para la descripción de esta variable se desarrollan los siguientes subapartados:

- Caracterización hidrológica.
- Red hidrográfica.

Además, tras la exposición de estos subapartados, dada la importancia del barranco de Mogán en el ámbito de estudio, se realiza una descripción pormenorizada de este.

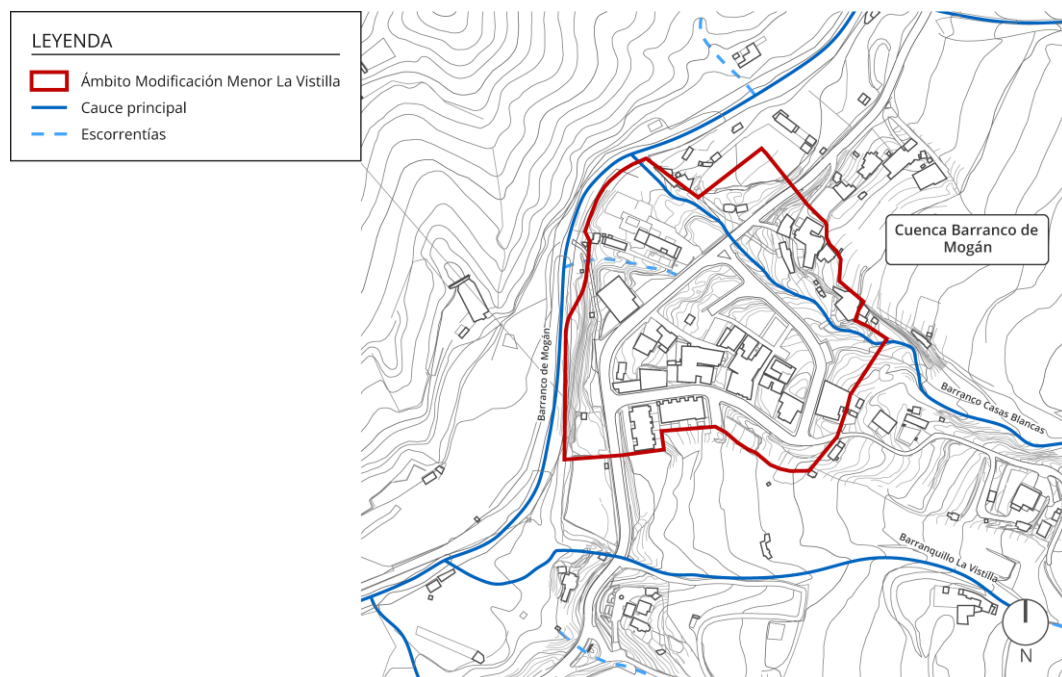
### 20.4.1. Caracterización hidrológica

En base a los datos ofrecidos por el **Plan Hidrológico de Gran Canaria**, el núcleo de La Vistilla se localiza sobre la **masa de agua subterránea del suroeste** (masa ES70GC007 Suroeste), y dentro de la **cuenca hidrográfica del barranco de Mogán**.

CUENCA DEL BARRANCO DE MOGÁN			
Superficie	Cota máxima	Cota media	Pendiente media
3.490 Ha	1.571 m.s.n.m.	569 m.s.n.m.	51%

### 20.4.2. Red hidrográfica

En el ámbito de estudio la presente MM existe una serie de cauces que discurren ladera abajo, hasta conectar con el barranco de Mogán, ubicado al norte y al oeste de la zona de actuación. Prueba de ello es el siguiente plano, *IA-08 Hidrología*:



Navegador del plano *IA-08 Hidrología*. Fuente: LPA Studio.

Dentro de estos elementos, destacan principalmente los siguientes:

- **Barranco Casas Blancas:** localizado en la zona norte del ámbito de actuación. Comienza en las cotas más altas de la Hoya de La Gambuesa, Hoya de La Salvia y Hoya de Los Parados. Estos cauces se unifican en las faldas del Lomo Barrigudo, formando el mencionado barranco, que antes de desembocar en el barranco de Mogán, discurre junto al margen derecho de la calle La Rosilla.
- **Barranquillo La Vistilla:** aunque se localiza fuera del ámbito de ordenación, destaca por aparecer reflejado en el Inventario de Cauces de Gran Canaria, mencionado más adelante.
- **Escorrentía localizada al noroeste de la GC-200:** dada la acusada pendiente de este tramo del viario, las aguas de lluvia discurren por la calle La Rosilla, atravesando la GC-200 hasta desembocar en el barranco de Mogán.

#### 20.4.3. Barranco de Mogán

- **Datos principales:** barranco cuyo nacimiento se encuentran en la Degollada de Lina (a unos 1.354 m.s.n.m.) y su desembocadura en la Playa de Mogán. Tiene una longitud aproximada de 20,5 km y a su paso por el ámbito de estudio, el ancho de su cauce ronda los 60/70 m.
- **Caracterización medioambiental:** desde el punto de vista **geológico**, este barranco pertenece al Primer Ciclo Volcánico de la Isla (Mioceno). La mayor parte de los materiales que se encuentran en él, son depósitos detríticos, poco potentes y constituidos por arenas oscuras/gravas.

En referencia a la **edafología**, a lo largo de su recorrido aparecen vertisoles e inceptisoles. En aquellos lugares en los que el cauce tiene un ancho considerable, la capacidad agrológica es moderada.

Su **vegetación** es una representación del ecosistema denominado tabaibal-cardonal. En él, además de las tabaibas y cardones que dan nombre al ecosistema, también aparecen otras especies como:

- Pino canario (*Pinus canariensis*).
- Palmera (*Phoenix canariensis*).
- Drago de Gran Canaria (*Dracena tamaranae*).
- Balo (*Plocama pendula*).
- Incienso morisco (*Artemisia ramosa*).
- Taginaste blanco (*Echium decaisnei*).
- Viborina triste (*Echium triste*).



En cuanto a la **fauna**, las especies detectadas destacan por su alta adaptabilidad a entornos antropizados. Algunas de las que se han registrado dentro de sus límites son las siguientes:

- Cigarrón palo de Gran Canaria (*Acrostira tamarani*).
- Camachuelo trompetero (*Bucanetes githagineus amantum*).
- Murciélago montañero (*Hypsugo savii*).
- Pardela cenicienta (*Calonectris diomedea boralis*).



Vistas del barranco de Mogán desde la GC-200, junto al ámbito de ordenación. Fuente: LPA Studio.

#### ○ **Conexión con el barranco de Mogán**

Tras el turismo, la agricultura es uno de los pilares de la economía municipal. En concreto, la agricultura de frutales y cultivos subtropicales. Por ello, dado que en el barranco de Mogán se desarrolla esta actividad primaria, la relación entre este y los asentamientos siempre ha sido considerable.

En la actualidad, la **agricultura** es el principal punto de unión entre el núcleo y el propio barranco, a la que se le une el turismo de naturaleza. Dadas las características del ámbito de estudio y su entorno, cabe la posibilidad de crear diversos senderos que conecten ambos lugares. Esto estaría en concordancia con la creciente necesidad del ser humano por estar en contacto con el medio natural, siendo este tipo de turismo cada vez más demandado en el municipio.

### **20.5. Vegetación y fauna**

Apartado en el que además de analizar la **vegetación** y la **fauna** existente en el ámbito de estudio, también se determina qué especies de las recogidas anteriormente, son protegidas o cuales se consideran exóticas invasoras.

#### **20.5.1. Vegetación**

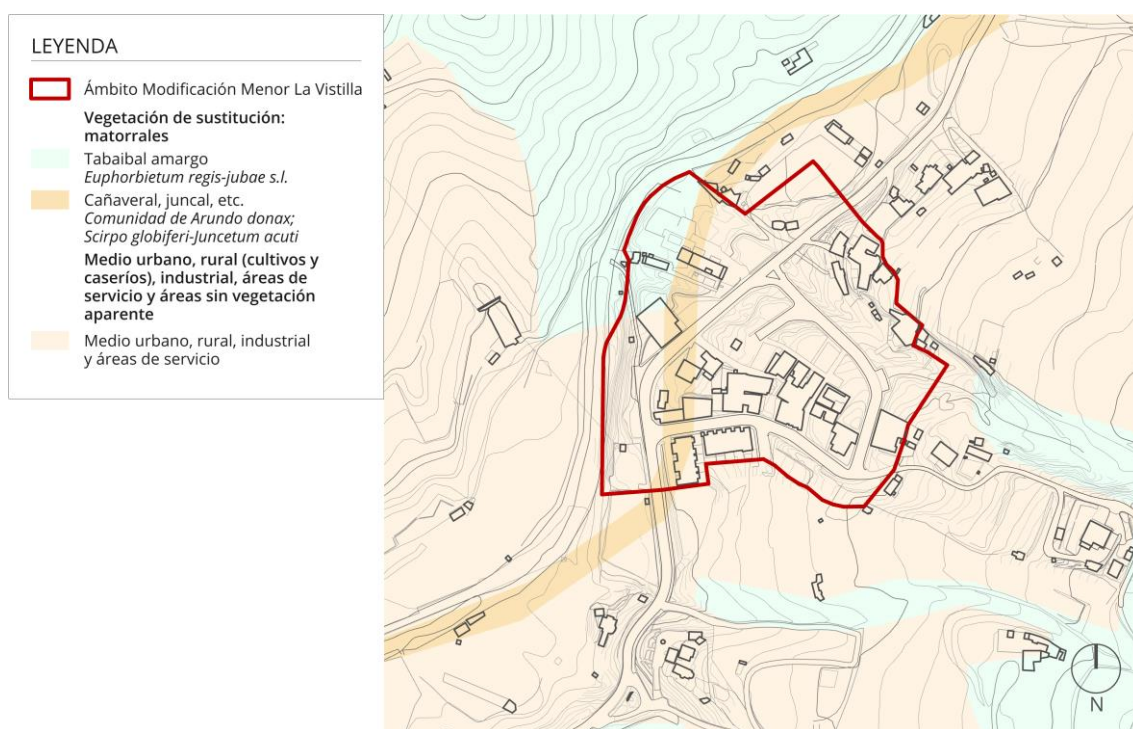
Geográficamente, el ámbito de ordenación se localiza en el piso bioclimático del cardonal-tabaibal caracterizado por matorrales de especies xerofíticas adaptadas a la fuerte insolación, elevadas temperaturas, la acción desecante del viento y las escasas precipitaciones. Es decir, adaptadas a condiciones de aridez. Así, las comunidades vegetales en este presentan una fisonomía diferente en períodos estivales e invernales que dan muestra de esta adaptabilidad de la comunidad.

A continuación, se describen las comunidades vegetales presentes en el ámbito de estudio:

- **Tabaibal amargo (*Euphorbietum regis-jubae s.l.*):** denominación para designar a los diversos matorrales fisionómicos considerados como facies de las distintas comunidades caracterizados por la predominancia de tabaibas amargas (*Euphorbia regis-jubae*). Esta se distribuye en el exterior el núcleo de La Vistilla.
- **Cañaveral, juncal, etc. (Comunidad de *Arundo donax*; *Scirpo globiferi-Juncetum acuti*):** la primera es una comunidad fisionómica dominada por el helófito de gran talla *Arundo donax* (caña), que con elevada densidad se desarrolla en cauces de barrancos por los que corre algo de agua o mantienen un nivel freático alto durante la mayor parte del año.  
  
La segunda es una asociación endémica de las islas Canarias de las especies *Juncus acutus* (junto común) y *Scirpus holoschoenus subsp. globiferus* (junco manso) que se desarrolla sobre suelos húmedos o encharcados durante el invierno y la primavera, pero que presenta una moderada desecación estival de los horizontes superficiales.  
  
Esta comunidad se distribuye en los cauces del barranco de Mogán y del cauce que se localiza al norte del núcleo.
- **Comunidades propias del medio urbano, rural (cultivos caseríos), industrial, áreas de servicio y áreas sin vegetación aparente:** caracterizadas por la presencia de vegetación en cultivos, plantas ornamentales u otras que no tienen un origen natural. La Vistilla se encuentra caracterizada por esta comunidad.

Por otro lado, en los trabajos de campo realizados por el equipo redactor mediante una serie de itinerarios realizados por el ámbito de ordenación en una jornada de observación directa se han encontrado las siguientes especies:

- Palmera canaria (*Phoenix canariensis*). Especie protegida.
- Cardón (*Euphorbia canariensis*).
- Tabaiba amarga (*Euphorbia regis-jubae*).
- Tabaiba dulce (*Euphorbia balsamifera*).
- Balo (*Plocama pendula*).
- Verode (*Kleinia neriifolia*).
- Pino canario (*Pinus canariensis*).
- Cerrillo blanco (*Tricholaena teneriffae*).
- Acacia (*Acacia farnesiana*). Especie exótica.
- Tunera india (*Opuntia dillenii*). Especie exótica.
- Tunera común (*Opuntia maxima*). Especie exótica.
- Pitera común (*Agave americana*). Especie exótica.
- Rabogato (*Cenchrus setaceus*). Especie exótica.



Navegador del plano IA-09. Vegetación real. Fuente: LPA Studio.

**NOTA:** no se ha incluido la vegetación presente en los jardines y espacios privados. Con relación a las especies protegidas y a las exóticas invasoras, en siguientes apartados se realizará un análisis pormenorizado.

### 20.5.2. Fauna

Las condiciones ambientales originan distintas comunidades faunísticas, estrechamente ligadas a la vegetación por cuanto esta da alimento y refugio a la fauna. La zona bioclimática representada por el cardonal-tabaibal, propicia el dominio de especies faunísticas adaptadas a las condiciones de aridez de esta zona bioclimática.

Es destacable el dominio de las aves en esta comunidad faunística, adaptadas a la aridez, que nidifican en el suelo como la curruca capirotada (*Sylvia atricapilla heineken*), o las asociadas a zonas urbanas y áreas de cultivo como el herrerillo común (*Cyanistes teneriffae hedwigae*). Además, son comúnmente característicos de este piso bioclimático los reptiles debido a dicha aridez, tan propicia para su adaptación.

A continuación, gracias a la información proporcionada por **Banco de Datos de Biodiversidad de Canarias (BIOTA)** se muestra un listado de especies localizadas en el ámbito de estudio (consulta de capa preconfigurada):

- Cigarrón palo de Gran Canaria (*Acrostira tamarani*). Especie protegida.
- Murciélago montaño (*Hypsugo savii*). Especie protegida.
- Aguililla canaria, Busardo ratonero (*Buteo buteo insularum*). Especie protegida.
- Cernícalo vulgar (*Falco tinnunculus*). Especie protegida.

- Mirlo común (*Turdus merula*). Especie protegida.
- Herrerillo común (*Cyanistes teneriffae hedwigae*). Especie protegida.
- Lisa de Gran Canaria (*Chalcides sexlineatus*). Especie protegida.
- Culebra real de California (*Lampropeltis californiae*). Especie exótica.
- Araña de las pencas (*Cyrtophora citricola*). Especie exótica.

**NOTA:** al igual que en el caso de la vegetación, las especies protegidas y las exóticas invasoras, se analizarán en profundidad en los siguientes apartados.

### 20.5.3. Especies protegidas

Al amparo de la *Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y la Biodiversidad*, se desarrolla una normativa estatal y autonómica que lista las especies amenazadas a las que se ha dispuesto un régimen de protección especial:

- **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**

Este Real Decreto desarrolla el Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y el Catálogo Español de Especies Amenazadas, especificando las especies, subespecies o poblaciones amenazadas a nivel nacional cuando exista información técnica o científica que así lo aconseje. Estos dos registros han sido actualizados hasta el momento por las siguientes Órdenes Ministeriales:

- Orden TED/339/2023, de 30 de marzo, por la que se modifica el anexo del 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 el anexo del Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras.
- Orden TED/1126/2020, de 20 de noviembre, por la que se modifica el Anexo del 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 el Anexo del Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras.
- Orden TEC/596/2019, de 8 de abril, por la que se modifica el anexo del 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.
- Orden AAA/1351/2016, de 29 de julio por la que se modifica el anexo del Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero.
- Orden AAA/1771/2015, de 31 de agosto, por la que se modifica el anexo del Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero.
- Orden AAA/75/2012, de 12 de enero, por la que se modifica el anexo del Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero.

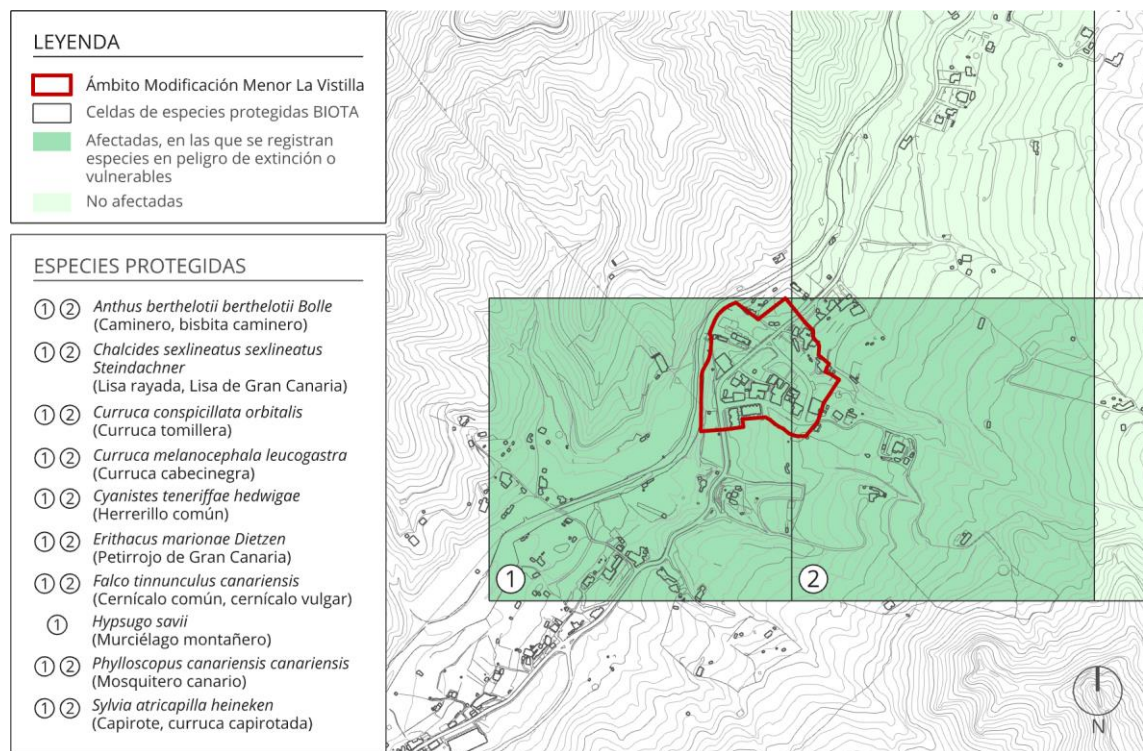
○ **Ley 4/2010, de 4 de junio, del Catálogo Canario de Especies Protegidas**

Esta Ley y 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*; constituye un registro público de carácter administrativo que incluye, cuando exista información técnica que así lo aconseje, las especies, subespecies o poblaciones de la biodiversidad amenazada o de interés para los ecosistemas canarios en alguna de las categorías siguientes:

- Especies amenazadas: en peligro de extinción o vulnerables.
- Especies de "interés para los ecosistemas canarios".
- Especies de "protección especial".

A falta de la existencia de un estudio concreto de la flora presente en el ámbito en diferentes períodos y momentos estacionales durante los años/meses necesarios para verificar la existencia o no de especies protegidas contenidas en el banco de semillas del suelo, se acude nuevamente a la fuente oficial del Banco de Datos de Biodiversidad de Canarias, que, si bien no aporta información actual, sí que supone la última fuente científica de la que se dispone al respecto.

En la consulta a las bases de datos de BIOTA, se han identificado las siguientes especies en régimen de protección por los documentos normativos citados con anterioridad en el ámbito que se ordena, entre los que no se identifican especies pertenecientes al reino *Plantae*. Estas se localizan en las cuadrículas 1 y 2 recogidas en la siguiente imagen, a las que también se hace referencia en el apartado 20.5.4. *Especies exóticas invasoras*.



Navegador del plano IRJ-06. Áreas protegidas\_Especies protegidas (BIOTA). Fuente: BIOTA.

ESPECIES PROTEGIDAS					
Reino	Denominación taxonómica	Denominación común	Localización	Cat. Esp. <sup>2</sup>	Cat. Can. <sup>3</sup>
Metazoa	<i>Anthus berthelotii berthelotii</i> Bolle, 1862	Caminero, bisbita caminero	Cuadrícula 1 y 2	RPE	
Metazoa	<i>Chalcides sexlineatus sexlineatus</i> Steindachner, 1891	Lisa rayada, Lisa de Gran Canaria	Cuadrícula 1 y 2	RPE	PE
Metazoa	<i>Curruca conspicillata orbitalis</i> (Wahlberg, 1854)	Curruca tomillera	Cuadrícula 1 y 2	RPE	
Metazoa	<i>Curruca melanocephala leucogastra</i> (Ledrú, 1810)	Curruca cabecinegra	Cuadrícula 1 y 2	RPE	
Metazoa	<i>Cyanistes teneriffae hedwigae</i> (Dietzen, García del Rey, Delgado Castro & Wink, 2008)	Herrerillo común	Cuadrícula 1 y 2	RPE	
Metazoa	<i>Erithacus marionae</i> Dietzen, Michels & Wink, 2015	Petirrojo de Gran Canaria	Cuadrícula 1 y 2	RPE	
Metazoa	<i>Falco tinnunculus canariensis</i> (Koenig, 1890)	Cernícalo común, cernícalo vulgar	Cuadrícula 1 y 2	RPE	
Metazoa	<i>Hypsugo savii</i> (Bonaparte, 1837)	Murciélago montañero	Cuadrícula 1	RPE	PE
Metazoa	<i>Phylloscopus canariensis canariensis</i> (Hartwig, 1886)	Mosquitero canario	Cuadrícula 1 y 2	RPE	
Metazoa	<i>Sylvia atricapilla heineken</i> (Jardine, 1830)	Capirote, curruca capiroxada	Cuadrícula 1 y 2	RPE	

<sup>2</sup> 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.

EX: En peligro de extinción; RPE: Régimen de protección especial; VU: Vulnerable.

<sup>3</sup> Ley 4/2010, de 4 de junio, del Catálogo Canario de Especies Protegidas.

E: En peligro de extinción; PE: Protección especial; V: Vulnerable.

Durante las jornadas de trabajo de campo, empleando los métodos de análisis expuestos con anterioridad, no se ha identificado la presencia de estas especies en el ámbito de ordenación. Se puede concluir, por tanto, que su presencia se asocia con los ecosistemas naturales que rodean al ámbito de ordenación y no tanto a su presencia fáctica en este.

#### 20.5.4. Especies exóticas invasoras

Como se explicó en el apartado anterior, 20.5.3. *Especies protegidas*, a continuación, se analiza aquella vegetación que supone en la actualidad un problema para las especies nativas, su abundancia o estructura trófica al competir con estas. Es el caso de la vegetación invasora, identificada por 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*; el cual la define como "especie exótica que se introduce o establece en un ecosistema o hábitat natural o seminatural, y que es un agente de cambio y amenaza para la diversidad biológica nativa, ya sea por su comportamiento invasor, o por el riesgo de contaminación genética".

En definitiva, especies y subespecies exóticas invasoras que constituyen una amenaza grave para las especies autóctonas, los hábitats o los ecosistemas, la agronomía, o para los recursos económicos asociados al uso del patrimonio natural.

En el ámbito de estudio se identifican las siguientes especies exóticas invasoras localizadas por el BIOTA, entre las que no se localizan especies pertenecientes al reino *Metazoa*:

ESPECIES EXÓTICAS INVASORAS			
Reino	Denominación taxonómica	Denominación común	Localización
Plantae	<i>Agave americana</i> L.	Pitera común, pita, century plant	Cuadrícula 1 y 2
Plantae	<i>Calotropis procera</i> (Aiton) W. T. Aiton	Algodón de seda, árbol de la seda, manzano de Sodoma, roostertree, swallow-wort	Cuadrícula 1 y 2
Plantae	<i>Cenchrus setaceus</i> (Forssk.) Morrone	Plumero, rabogato, pasto de elefante, fountaingrass	Cuadrícula 1 y 2
Plantae	<i>Opuntia maxima</i> Mill.	Tunera común, chumbera, pencón, penca, barbary fig, Indian fig	Cuadrícula 1 y 2
Plantae	<i>Ricinus communis</i> L.	Tartaguero, tartagera, ricino, tartago, taretaguero	Cuadrícula 1 y 2

Cabe incidir en que, como se había descrito con anterioridad, en la jornada de trabajo de campo se identificó otra especie exótica como espinoso (*Acacia farnesiana*).

## 21. ANÁLISIS: MEDIOAMBIENTE, CLIMA, RIESGOS E IMPACTOS

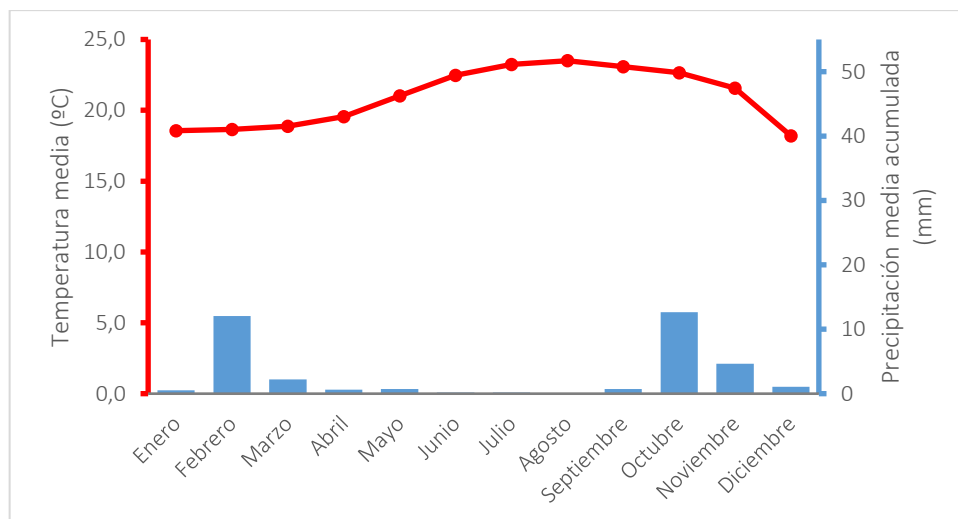
Apartado en el que se describirán las condiciones climáticas del área en la que se plantea la presente MM y se detectarán y analizarán los principales riesgos e impactos ambientales preexistentes.

### 21.1. Clima

Las características climáticas del ámbito de estudio están condicionadas por la **exposición** y por la **altitud**. La localización de La Vistilla, en la zona de sotavento de la isla y al resguardo de la nubosidad arrastrada por los vientos alisios, hace que se den las siguientes circunstancias:

- Escasez general de nubosidad.
- Alta insolación (más de 3.000 horas de sol al año).
- Temperaturas medias elevadas con una amplitud térmica diaria y anual escasa.
- Precipitaciones caracterizadas por su irregularidad anual e interanual (las lluvias suelen presentar una elevada intensidad horaria, siendo más frecuentes en los meses de invierno).

A continuación, conforme a los datos ofrecidos por la Estación Meteorológica de Mogán Puerto (estación AEMET más cercana), se muestra un climograma correspondiente al periodo 2015-2020 en el que se recogen los datos mensuales de temperatura y precipitación medias acumuladas.



Climograma periodo 2015-2020. Fuente: Estación Meteorológica de Mogán Puerto.



De este climograma se desprenden los siguientes datos:

- La temperatura media anual es de 18,2 °C.
- Las temperaturas medias máximas coinciden con los meses de julio (23,2 °C), agosto (23,5 °C) y septiembre (23,1 °C).
- Las temperaturas medias mínimas se registran en los meses de diciembre (18,2 °C), enero (18,6 °C) y febrero (18,7 °C).
- La amplitud térmica (diferencia en °C entre el mes más cálido y el mes más frío) es baja (5,3 °C).
- Las precipitaciones presentan unos valores máximos en los meses de otoño e invierno y disminuyen en primavera y verano.
- El mes con mayores precipitaciones medias acumuladas es octubre (12,65 mm).

## 21.2. Riesgos ambientales

En las siguientes líneas, conforme a lo establecido en el **proyecto de prevención de riesgos naturales en la planificación territorial y urbanística (RIESGOMAP)**, se exponen los niveles de riesgo registrados en el ámbito de estudio y su entorno más cercano.

Los tipos de riesgos que se analizarán son:

- Riesgo sísmico.
- Riesgo volcánico.
- Riesgo de inundación fluvial.
- Riesgo de incendios forestales.
- Riesgo de dinámica de vertientes.

### 21.2.1. Riesgo sísmico

- **Definición:** un terremoto, seísmo o movimiento sísmico se puede definir como la liberación de la energía acumulada originada por el desplazamiento o fricción de materiales o masas de rocas, y la consecuente transmisión de esta energía liberada a la superficie produciendo efectos físicos sobre el suelo, principalmente vibraciones sobre las estructuras implantadas en ese suelo.
- **Nivel de riesgo:** tal y como se observa en la siguiente imagen, el nivel de riesgo sísmico registrado en el ámbito de estudio y en su entorno más cercano es **bajo**.



Navegador del plano IA-10. Riesgo sísmico. Fuente: RIESGOMAP.

### 21.2.2. Riesgo volcánico

- **Definición:** una erupción volcánica es una emisión de materiales sólidos, viscosos y gaseosos que surge en la superficie a través de grietas de la corteza fluvial. Dependiendo de la temperatura de los magmas, de la cantidad de productos volátiles que acompañan a las lavas y de su fluidez o viscosidad, el tipo de erupción puede ser diferente.
- **Nivel de riesgo:** el nivel de riesgo volcánico registrado en el ámbito de estudio y en su entorno más cercano es **bajo/muy bajo**.

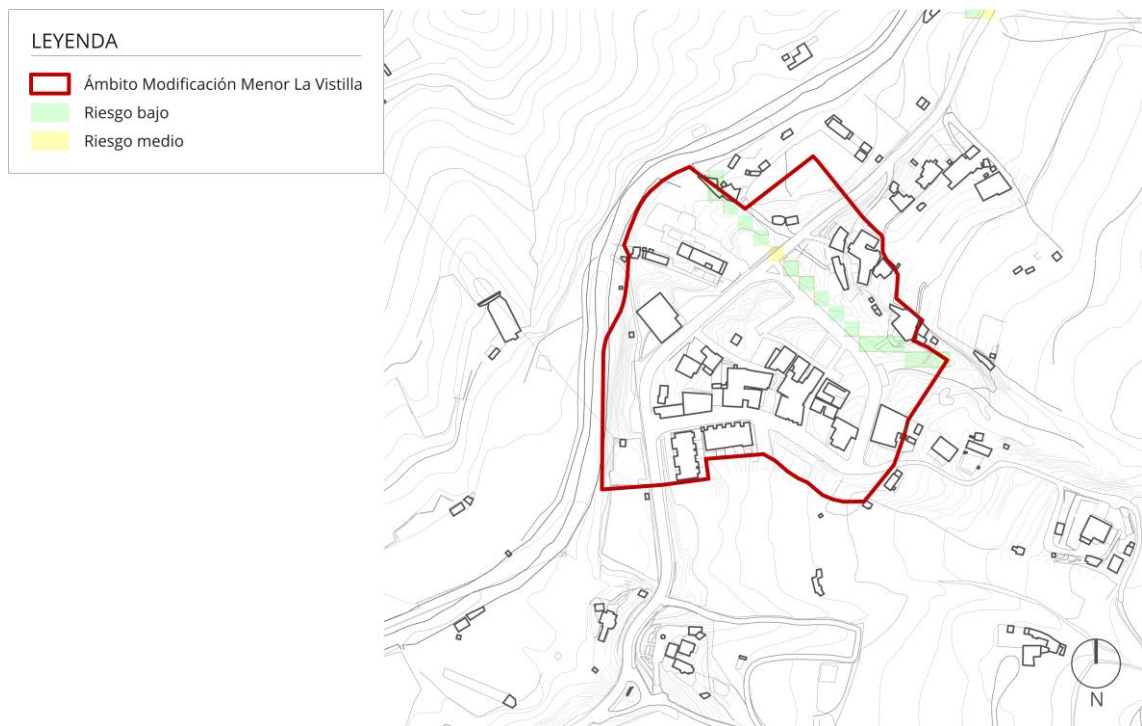


Navegador del plano IA-11. Riesgo volcánico. Fuente: RIESGOMAP.

### 21.2.3. Riesgo de inundación fluvial

- **Definición:** una inundación es un aumento del caudal de agua (avenida) que genera la sumersión de zonas normalmente secas como consecuencia de la aportación inusual de agua superior a la que es habitual en una zona determinada. La Directiva Europea de gestión del riesgo de inundación la define como el *"anegamiento temporal de terrenos que no están normalmente cubiertos por agua"*.
- **Nivel de riesgo:** el nivel de riesgo de inundación fluvial registrado en el ámbito de estudio y en su entorno más cercano es prácticamente inexistente, salvo en aquellos lugares en los que se localizan las pequeñas escorrentías descritas en el apartado correspondiente a la red hidrográfica.

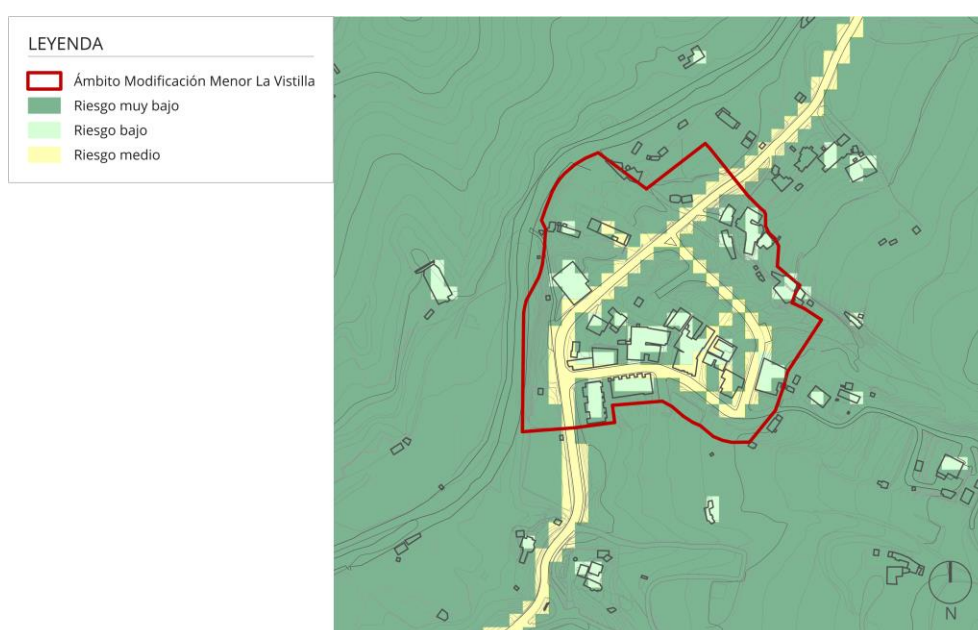
Tal y como se puede observar en la siguiente imagen, en los lugares por donde transcurren las mencionadas escorrentías el nivel de riesgo oscila entre **bajo y medio**.



Navegador del plano IA-12. Riesgo de inundación fluvial. Fuente: RIESGOMAP.

#### 21.2.4. Riesgo de incendio forestal

- **Definición:** se define un incendio como un fuego grande que abrasa lo que no está destinado a arder. El fuego es producto de la reacción química exotérmica de oxidación-reducción, con liberación súbita de energía, emisión de gases inflamados (nitrógeno y anhídrido carbónico) y de nutrientes en forma de cenizas.
- **Nivel de riesgo:** el nivel de riesgo de incendio forestal registrado en el ámbito de estudio y en su entorno más cercano es muy bajo, salvo en las vías de comunicación como la GC-200 y el viario urbano interior. Debido a que son zonas de afluencia de personas por lo que el nivel de riesgo es **medio**.



Navegador del plano IA-13. Riesgo de incendio forestal. Fuente: RIESGOMAP.

#### 21.2.5. Riesgo de dinámica de vertientes

- **Definición:** los riesgos de dinámicas de vertientes son cambios en la forma geométrica externa de la superficie fluvial en las zonas localizadas, debido a las fuerzas o movimientos gravitatorios. Se trata de un movimiento de una masa de roca, tierra o derrubios hacia debajo de una ladera bajo la influencia de la gravedad.
- **Nivel de riesgo:** debido a las pendientes existentes en el ámbito de estudio y su entorno más cercano, el nivel de riesgo de dinámica de vertientes se encuentra en el rango **bajo y alto**.



Navegador del plano IA-14. *Riesgo de dinámica de vertientes*. Fuente: RIESGOMAP.

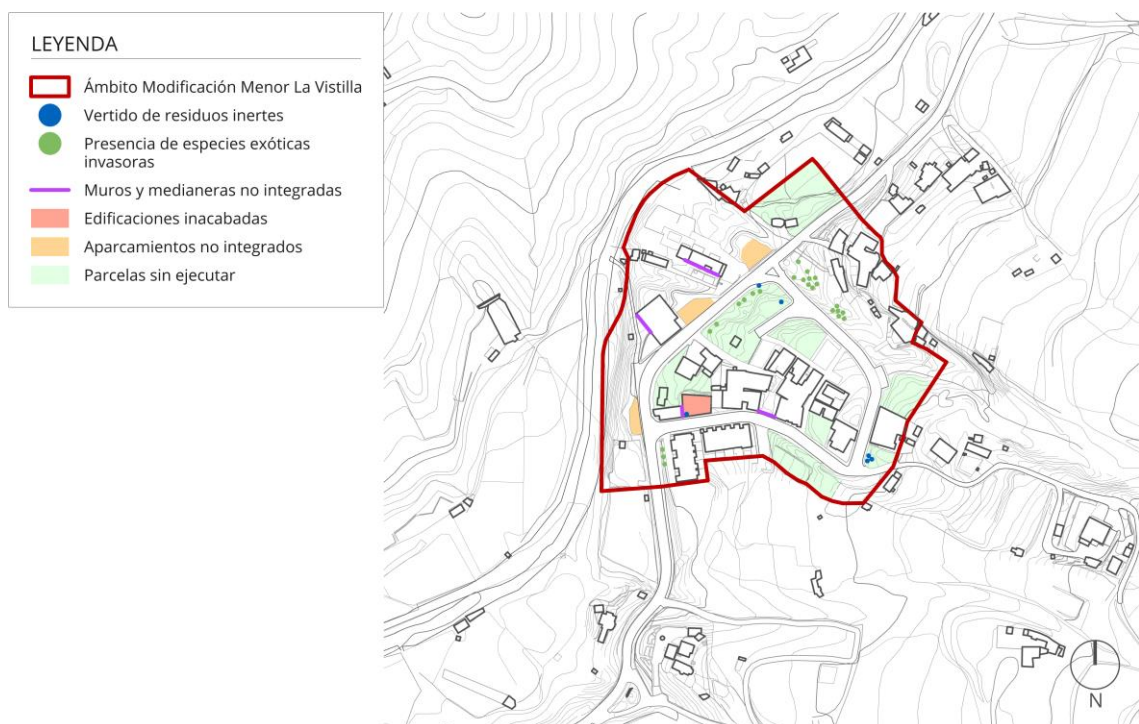
### 21.3. Impactos ambientales preexistentes

Tras diferentes campañas de trabajo de campo, los tipos de impactos ambientales que se han inventariado en el ámbito de ordenación son los siguientes:

- **Edificaciones inacabadas:** en el acceso sur de la calle La Rosilla se encuentra una edificación en fase de construcción que dejar ver la estructura del hormigón armado inacabado. Esto genera un estado de abandono y precariedad.
- **Parcelas sin ejecutar o abandonadas:** por todo el ámbito de ordenación existen parcelas en estado de abandono o sin ejecución urbanística aparente. Este tipo de parcelas provoca la degradación del suelo ya que suelen ser usadas depositar residuos y chatarras; además de albergar vegetación exótica invasora.
- **Presencia de especies exóticas invasoras:** la presencia de estas especies supone un claro riesgo para la vegetación local, ya que presentan un alto grado de adaptación al medio y son fuertemente competitivas, por lo que dificultan que las especies locales se asienten en el territorio.
- **Vertidos de residuos inertes:** en diferentes puntos de ámbito de ordenación existen diversas acumulaciones de residuos. Estas se encuentran asociadas a las parcelas sin ejecutar o abandonadas y a las proximidades de los puntos de recogida de residuos.
- **Aparcamientos no integrados:** estas zonas de estacionamiento no habilitado ocasionan problemas con el tráfico rodado, además de impactos visuales y ambientales que generan una imagen poco comprometida con el medioambiente.

- **Muros y medianeras no integradas:** este tipo de impacto se encuentra ubicado en las edificaciones limítrofes con parcelas sin ejecutar o viviendas aisladas, creando un efecto pantalla y su impacto visual asociado.
- **Parcelas de cultivo en abandono prolongado:** en la zona norte del Suelo urbano, dentro del ámbito de ordenación, existen varias parcelas agrícolas en estado de abandono prolongado. Este tipo de parcelas provoca la degradación del suelo ya que albergan vegetación exótica invasora.

A continuación, se muestra un diagrama en el que se podrá observar el lugar exacto donde se localiza cada uno de ellos:



Navegador del plano IA-15. Impactos ambientales existentes. Fuente: LPA Studio.



Medianera no integra y edificación inacabada próximas al acceso sur del núcleo de La Vistilla. Fuente: LPA Studio.



Presencia de especies exóticas invasoras en parcelas sin ejecutar. Fuente: LPA Studio.

## 22. ANÁLISIS: PAISAJE E IDENTIDAD

El paisaje se entiende como la forma de la superficie de cualquier lugar, rural o urbano, que incluye tanto rasgos naturales como modelados por el ser humano, es decir, tanto los paisajes naturales como los antropizados.

La **Carta Mediterránea del Paisaje** define el mismo como *“la manifestación formal de la relación sensible de los individuos y de las sociedades en el espacio y en el tiempo con un territorio más o menos intensamente modelado por los factores sociales, económicos y culturales. El paisaje es así el resultado de la combinación de los aspectos naturales, culturales, históricos, funcionales y visuales”*.

Por otra parte, el **Convenio Europeo del Paisaje** lo define como *“cualquier parte del territorio tal como la percibe la población, cuyo carácter sea el resultado de la acción y la interacción de factores naturales y/o humanos”*.

El paisaje en el que se enmarca el ámbito de estudio es de carácter mixto; presenta dos tipos de paisaje: natural y urbano-rural, los cuales se describen en los siguientes apartados, a los que se suma un breve análisis de morfología urbana existente en el ámbito de ordenación.

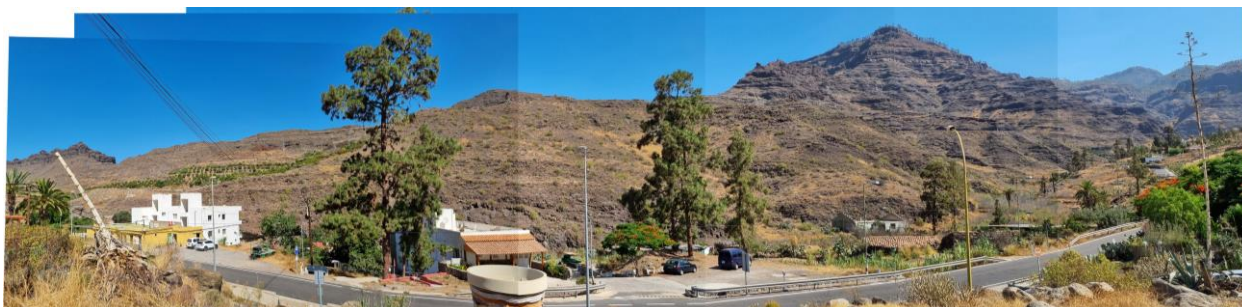
También se incluye un resumen relativo a la calidad visual del paisaje, así como se tiene en consideración la importancia del patrimonio natural y cultural que presenta esta zona del municipio.

### 22.1. Paisaje

La Vistilla, se encuentra encajado en el barranco de Mogán, ofreciéndole al enclave unas características medioambientales únicas para ser un vergel repleto de flora y fauna propias de las cuencas hidrográficas del suroeste de Gran Canaria.

Como se muestra en la siguiente imagen, el predominio de comunidades vegetales y su bajo impacto antrópico hacen del lugar un espacio con una belleza paisajística singular. Además, cuenta con vistas hacia el imponente escarpe del Este del barranco, al pico de Punta de la Bandera (957 m.s.n.m.) y a la Montaña de Tauro (1.214 m.s.n.m.).

120



Ladera oeste del barranco de Mogán. Fuente: LPA Studio.

### 22.2. Paisaje urbano-rural

La Vistilla comienza a desarrollarse a partir de los años 60 del siglo XX. Este núcleo de población se encuentra a 1 kilómetro al norte del casco de Mogán. Al ámbito de ordenación se encuentra situada en la falda de la ladera este del barranco de Mogán. Su acceso se realiza por la carretera convencional de interés regional (GC-200), combinando el paisaje natural y el urbano-rural durante todo su recorrido.

Es un núcleo de pequeño tamaño formado, en su mayoría, por viviendas cuya tipología edificatoria es de autoconstrucción. También existen una pequeña promoción de viviendas adosadas próximas al acceso sur de La Vistilla.

Sin embargo, existe un gran número de **parcelas sin ejecutar y/o abandonadas** que proporcionan una visión de un paisaje deteriorado y en estado de abandono.



En cuanto a las dotaciones, La Vistilla solo presenta un parque infantil y zonas anexas, careciendo de un espacio amplio donde la comunidad encuentre una zona de esparcimiento apropiada.



Panorámica de La Vistilla desde la GC-200. Fuente: LPA Studio.

Por otra parte, el estado de los **bordes del núcleo**, el encuentro de los suelos urbanos con los rústicos y el propio paisaje del Suelo Rústico de Protección Agraria 2 (SRPAG-2) merecen una mención independiente. En el Anexo de Información **A1. Análisis de Integración Paisajística** se incorpora pormenorizadamente este contenido.

121

### 22.3. Morfología urbana

Como se explicó en el apartado 22.2. *Paisaje urbano-rural*, el entorno de La Vistilla está compuesto por un paisaje heterogéneo debido a las distintas realidades que se encuentran en este núcleo de población.

La Vistilla presenta, en su mayoría, una tipología edificatoria de **autoconstrucción**, pero también cohabitan con una pequeña promoción urbanística de **viviendas adosadas** en hilera de baja densidad.



Conjunto de viviendas de diferente tipología. Fuente: LPA Studio.

122

En su interior existen diferentes **parcelas sin ejecutar y/o en estado de abandono**. Esto provoca una imagen descuidada del propio núcleo.



Parcelas sin ejecutar en el ámbito de ordenación. Fuente: LPA Studio.

Por otro lado, y próximo a las parcelas nombradas anteriormente, se ubica el **Parque Infantil La Vistilla**. Este espacio cuenta con toboganes y diferentes juegos infantiles. También cuenta con mobiliario urbano y aparatos biosaludables para el uso y disfrute de la ciudadanía.



Parque Infantil La Vistilla. Fuente: LPA Studio.

Por otro lado, existen unas **zonas comunes ajardinadas** que ofrecen sombra natural y espacio de esparcimiento a la ciudadanía, próximas a las viviendas.



Zonas comunes ajardinadas en el ámbito de ordenación. Fuente: LPA Studio.

Por último, anexo al acceso norte del núcleo, existe el **diseminado de Casas Blancas**, el cual está conformado por viviendas de autoconstrucción, si bien algunas presentan interés patrimonial, como más adelante se describirá. A este pequeño conglomerado de viviendas se accede a través de una estrecha vía sin asfaltar.



Acceso al diseminado de Casas Blancas. Fuente: LPA Studio.

#### 22.4. Calidad Visual del Paisaje

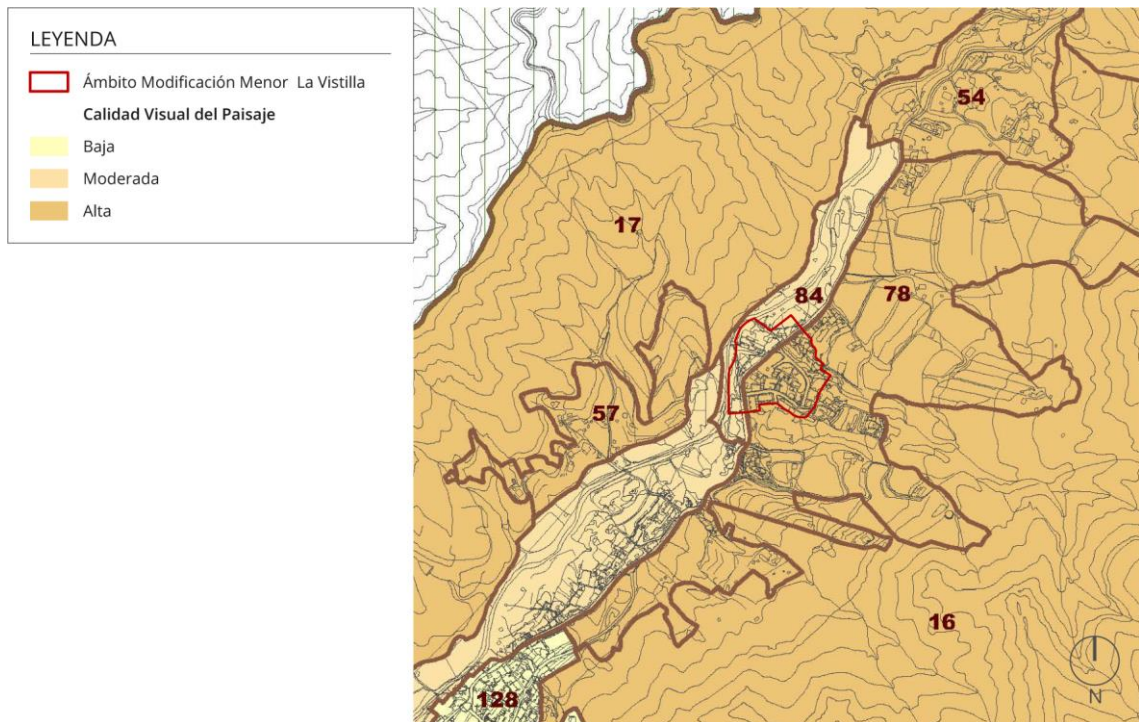
124

El ámbito de ordenación se encuentra ubicado en el barranco de Mogán, uno de los más espectaculares del municipio y donde se pueden apreciar los paisajes de mayor belleza. Abrigado por diferentes espacios naturales protegidos, ofrecen una mayor calidad visual en sus laderas más próximas.

En el **Anexo A1. Análisis de Integración Paisajística** de este *Tomo I. Documentos de Información*, se expone de manera pormenorizada la **Calidad Visual del Paisaje** en función de lo dispuesto en los instrumentos de ordenación correspondientes. Para ello, se detallan las **Unidades Ambientales del Paisaje**, la **calidad visual** de las mismas y los **impactos ambientales** presentes en el ámbito de ordenación. También, se realiza un breve repaso por la **historia del paisaje próximo**, un **análisis visual del estado actual** del ámbito y su afección en cuanto a la visibilidad del núcleo urbano de La Vistilla.

Por otro lado, se describen las **invariables** de la ordenación y su **incidencia** en el paisaje a través de escenas 3D, terminando el documento con unas **conclusiones** generales.

A continuación, a modo de síntesis del apartado correspondiente a la **Calidad Visual del Paisaje** del citado Anexo 1, se obtiene el ámbito de ordenación en función de las Unidades Ambientales (UA), según las recogidas en el *Tomo IV: Memoria de Diagnóstico Ambiental* del PGO de Mogán, tiene la siguiente calidad visual:



Calidad visual del paisaje. Fuente: PGO de Mogán.

Se puede definir como Unidades Ambientales (UA) las porciones del territorio que a una determinada escala presentan unos elementos (bióticos, abióticos y antrópicos), una estructura (interrelaciones que se producen entre los ellos) y una dinámica (tendencia y evolución de cada unidad) similar. Dicho de otra forma, se caracterizan por un paisaje y funcionamiento común.

Estas UA presentan una Calidad Visual del Paisaje que se diferencian de la siguiente manera:

- **Moderada calidad visual:** son las Unidades Ambientales de carácter mixto (antrópico-natural), como la UA 84.
- **Alta calidad visual:** son aquellas Unidades Ambientales que presentan un carácter más natural, como la UA 78.

Tanto la calidad del paisaje natural como antrópico se ven reflejadas en la siguiente imagen:



Vista panorámica de la ladera oeste del barranco de Mogán. Fuente: LPA Studio.

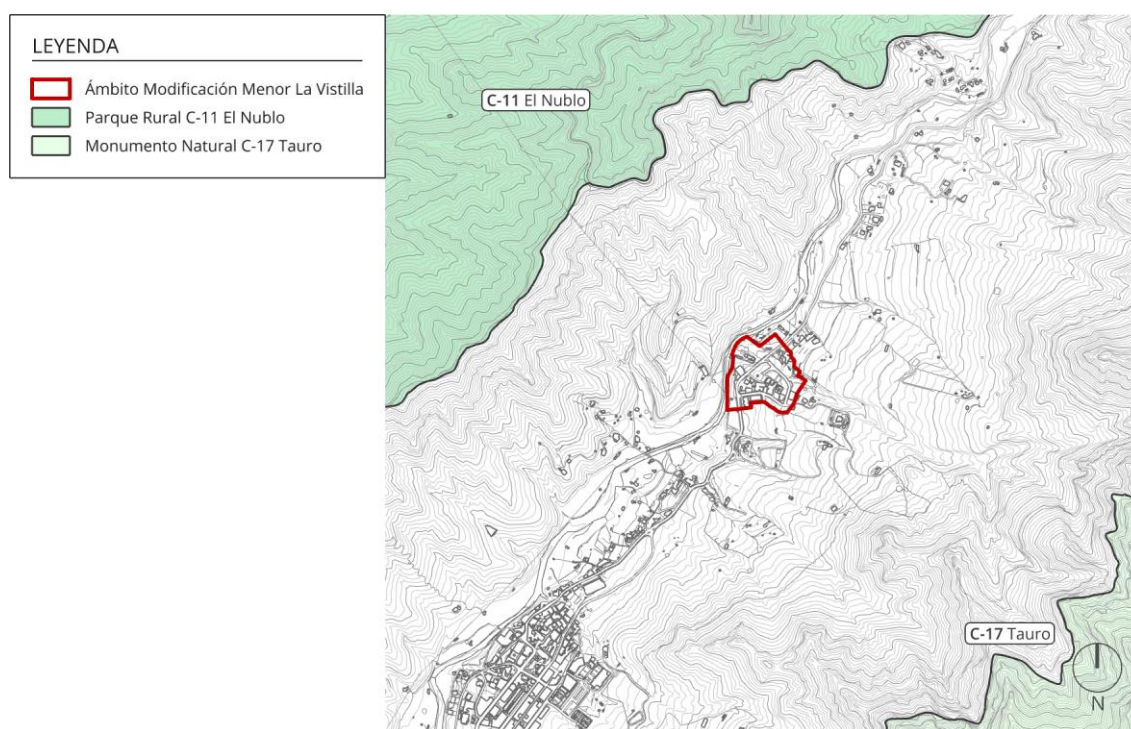
## 22.5. Patrimonio natural

El patrimonio natural se podría definir como el “conjunto de bienes y recursos de la naturaleza fuente de diversidad biológica y geológica, que tienen un valor relevante medioambiental, paisajístico, científico o cultural”, según la definición incluida en el **artículo 3** de la *Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad*. Este patrimonio puede presentar diversos componentes bióticos y abióticos, los cuales pueden presentar diferentes instrumentos y categorías de protección.

Teniendo en cuenta el ámbito en cuestión se hará alusión a lo referido a La Vistilla y sus cercanías ya que el núcleo urbano no cuenta con ningún hito natural que le aporte valor añadido al lugar, pero sí en las zonas colindantes de la propia cuenca del barranco de Mogán.

De esta manera, y como indica el plano *IRJ-01*, el enclave urbano se encuentra abrigado por dos espacios protegidos de la **Red Canaria de Espacios Naturales Protegidos**:

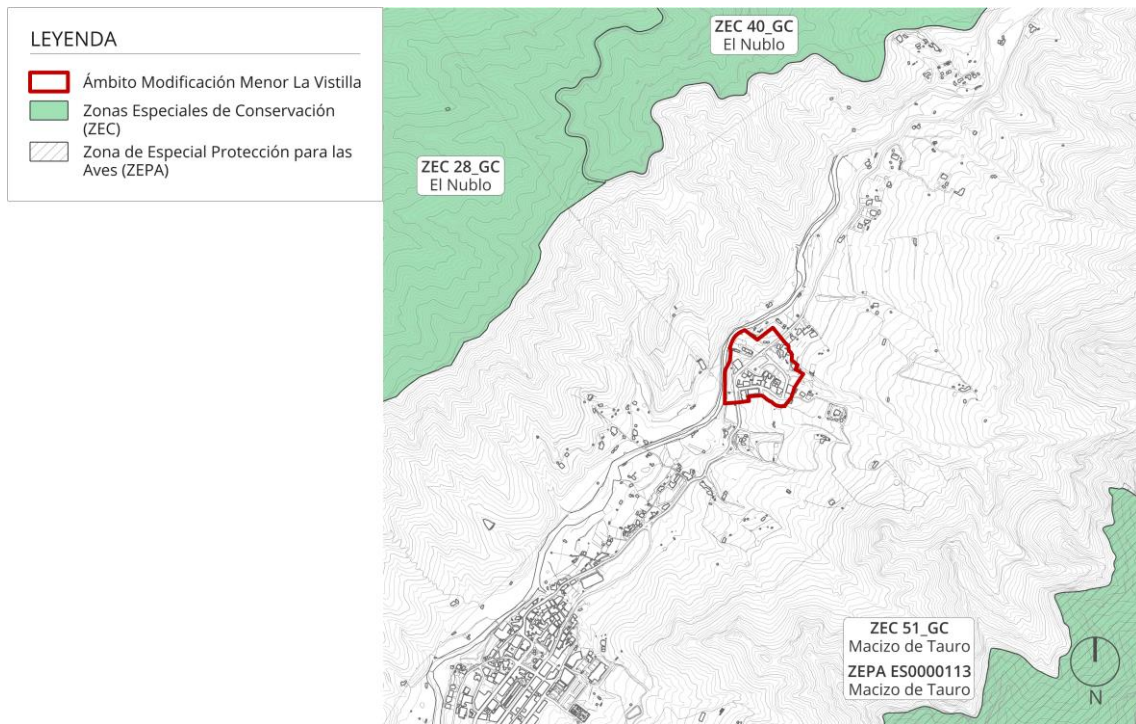
- Parque Rural del Nublo (C-11).
- Monumento Natural de Tauro (C-17).



Navegador del plano *IRJ-01*. Áreas protegidas\_Red Canaria de Espacios Naturales Protegidos. Fuente: LPA Studio.

Ambas zonas se encuentran dentro de la **Red Natura 2000**, mediante las Zonas Especiales de Conservación (ZEC) y las Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA), como puede comprobarse a continuación:

- El Nublo: ZEC 28\_GC.
- El Nublo II: ZEC 40\_GC.
- Macizo de Tauro: ZEC 51\_GC; ZEPA ES0000113.



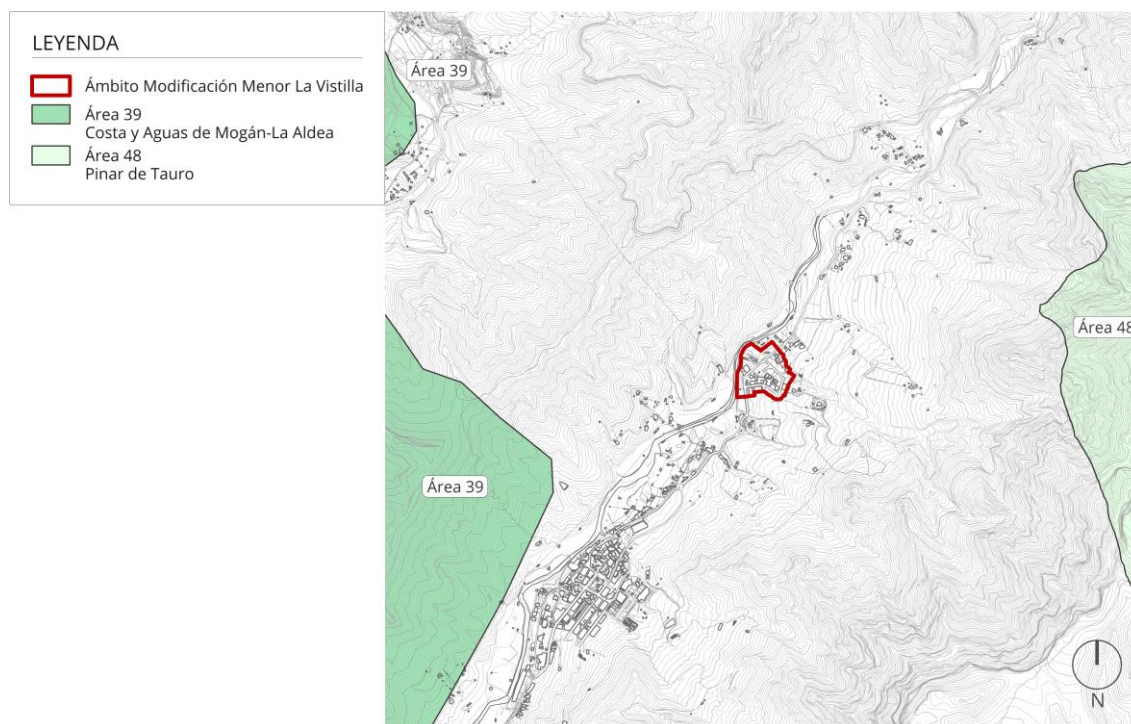
Navegador del plano IRJ-02. Áreas protegidas\_Red Natura 2000 (ZEC + ZEPA). Fuente: LPA Studio.

Por otra parte, el ámbito de ordenación se encuentra también en el marco de la Red Canaria de **Reservas de la Biosfera** como zona de transición, como se observa en la siguiente imagen:



Navegador del plano IRJ-03. Áreas protegidas\_Reserva de la Biosfera de Gran Canaria. Fuente: LPA Studio.

Por otro lado, tanto el suroeste como al este, La Vistilla se encuentra entre dos “Áreas prioritarias de reproducción, alimentación, dispersión y concentración de las especies amenazadas de la avifauna de Canarias”, concretamente el Área 39 – Costa y Aguas de Mogán-La Aldea, y el Área 48 – Pinar de Tauro.



Navegador del plano IRJ-04. Áreas protegidas\_Áreas prioritarias de las especies amenazadas de la avifauna. Fuente: LPA Studio.

Por este motivo, no es de extrañar si en el ámbito de estudio se encuentran especies del Catálogo Español de Especies Amenazadas y del Catálogo Canario de Especies Protegidas, dándole unas características únicas al entorno.

Dentro de estos entornos podemos encontrar fauna y vegetación autóctonas y/o endémicas y, en el caso de la avifauna, algunas que estén de paso en sus movimientos migratorios. Por otro lado, podemos encontrar geformas características que le den mayor valor patrimonial al lugar.

A continuación, se mencionan brevemente la flora y fauna del lugar ya explicadas en el apartado 20.5 del presente documento.

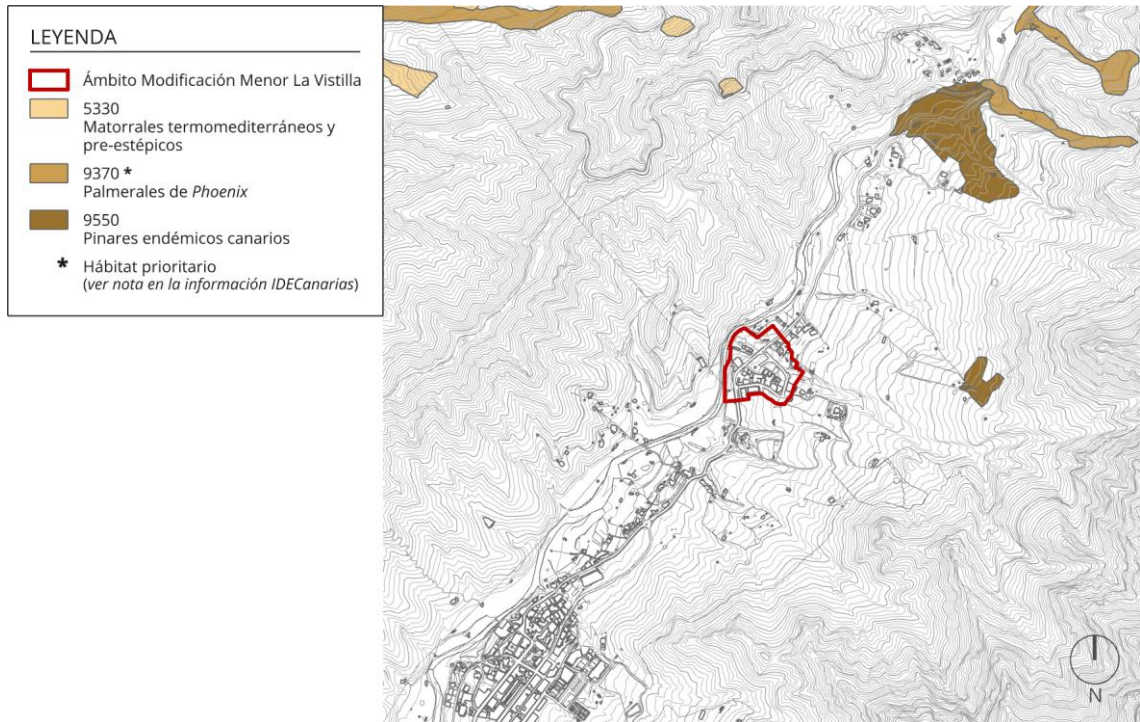
### 22.5.1. Vegetación

En este apartado se tratará tanto de la vegetación potencial existente como la vegetación de sustitución en base al Mapa de Vegetación de Canarias (Del Arco et al., 2006), también utilizado por el **Tomo I: Memoria Información Ambiental del PGO de Mogán**.

Teniendo en cuenta el ámbito en cuestión se hará alusión a lo referido a La Vistilla y sus cercanías ya que el núcleo urbano no cuenta con una vegetación representativa que le de valor añadido al lugar, pero sí las laderas del barranco donde queda enmarcado el núcleo de La Vistilla.



Además, la vegetación potencial que se puede encontrar en las proximidades de La Vistilla se halla en zonas protegidas por la **Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21/05/1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres**. Teniendo, en este caso, la denominación de Matorrales termomediterráneos y pre-estépicos, Palmerales de *Phoenix* y Pinares endémicos canarios, como hace referencia el diagrama relativo al plano IRJ-05. *Hábitats naturales de interés comunitario*:



Navegador del plano IRJ-05. *Hábitats naturales de interés comunitario*. Fuente: LPA Studio.

A modo de síntesis, la siguiente tabla muestra las comunidades vegetales ordenadas por vegetación potencial y vegetación de sustitución; coloreada la ladera del barranco correspondiente donde existe presencia de esa comunidad vegetal.

COMUNIDAD VEGETAL (NOMBRE COMÚN)		LADERA OESTE	CAUCE	LADERA ESTE
Vegetación potencial	Cardonal			
	Tabaibal-cardonal			
	Tabaibal dulce grancanario			
Vegetación de sustitución	Tabaibal amargo			
	Comunidad de botonera y melosa			
	Jaral o jaguarzal grancanario			
	Cañaverl			
	Otros / Cultivos			

Tabla de presencia de comunidades vegetales. Fuente: LPA Studio.

### 22.5.2. Fauna

En este apartado se trata la fauna existente en base al Banco de Datos de Biodiversidad de Canarias (BIOTA), también utilizado por el **Tomo I: Memoria Información Ambiental del PGO de Mogán**. La fauna que se mencionará continuación son las propias de diferentes hábitats como lo son matorrales, zonas de cultivos, y los riscos y cantiles.

130

- **Matorrales**

Los matorrales, tanto los xerófitos costeros como los de medianía, constituye el hábitat de varias especies de aves, tanto como lugar de alimentación como de nidificación, y de reptiles. De esta forma, las tres especies de reptiles presentes en el municipio se encuentran en este hábitat, predominante en ambas laderas del barranco.

- **Zonas de cultivos**

En el ámbito de estudio, el predominio de tierras de cultivo conforma un hábitat adecuado para diversas especies de aves y para los reptiles. Estas áreas, además de alimento, refugio y lugares de nidificación, proporcionan bebedores y zonas de baño en las infraestructuras hidráulicas asociados a las mismas.

- **Riscos y cantiles interiores**

Este hábitat es un importante lugar de nidificación para el cernícalo y el busardo ratonero, además de la pardela cenicienta que es la única ave marina que nidifica en riscos interiores en los barrancos.

A continuación, se expone una tabla en forma de síntesis de la fauna que habita en el ámbito de estudio:

FAUNA	HÁBITAT		
	Especies (nombre común)	Matorrales	Zonas cultivo
<b>Aves</b>			
Bisbita caminero			
Busardo ratonero			
Camachuelo trompetero			
Cernícalo común			
Mirlo			
Parcela cenicienta			
<b>Reptiles</b>			
Culebra real de California			
Lagarto gigante de Gran Canaria			
Lisa de Gran Canaria			
<b>Mamíferos</b>			
Murciélago montañero			
Ratón			
<b>Insectos</b>			
Cigarrón palo de Gran Canaria			
Hormiga cabezona			
Hormiga loca			

Tabla de presencia de fauna. Fuente: LPA Studio.

## 22.6. Patrimonio cultural

En este apartado se nombrará al patrimonio cultural que se encuentre enmarcado en La Vistilla o ámbito cercano, siguiendo la manifestación contenida en la **Ley 11/2019 de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias** el constituido por *“los bienes muebles, inmuebles, manifestaciones inmateriales de las poblaciones aborígenes de Canarias, de la cultura popular y tradicional, que tengan valor histórico, artístico, arquitectónico, arqueológico, etnográfico, bibliográfico, documental, lingüístico, paisajístico, industrial, científico, técnico o de cualquier otra naturaleza cultural, cualquiera que sea su titularidad y régimen jurídico.”*

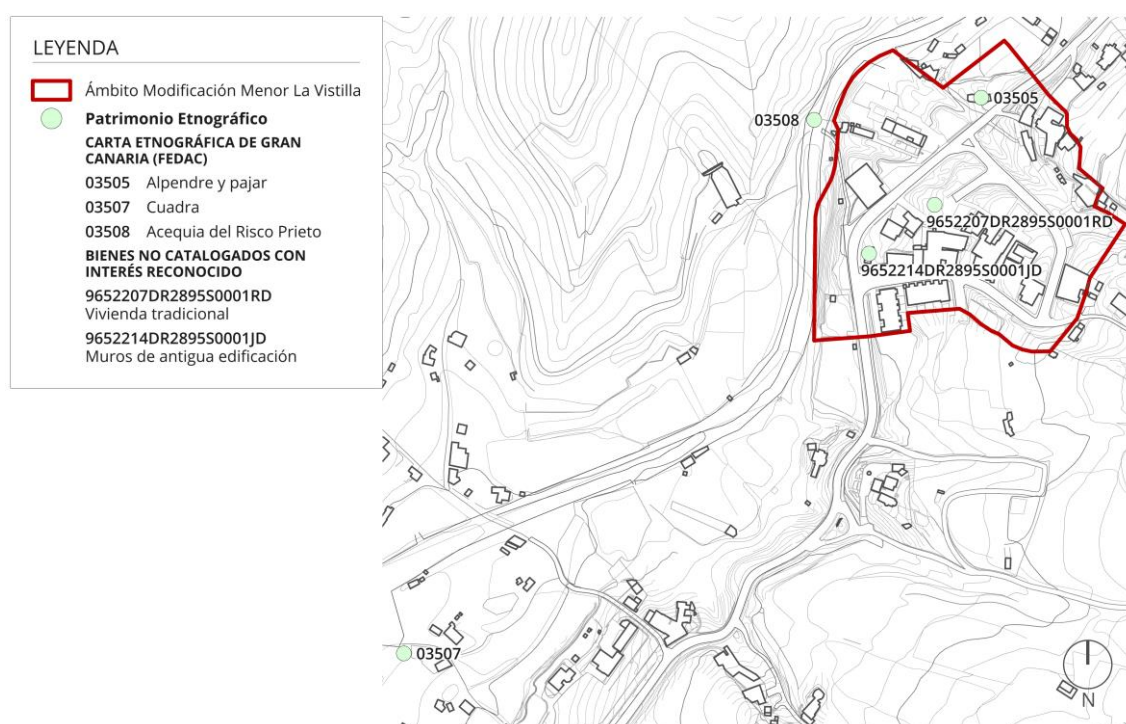
Estos bienes se dividen en:

- Patrimonio Etnográfico.
- Patrimonio Arquitectónico.

### 22.6.1. Bienes de interés Patrimonial Etnográfico

En este apartado se exponen los diferentes bienes patrimoniales de carácter etnográfico. Su interés es destacable por el importante papel que ofrecieron a las personas del ámbito de estudio en tiempo pretéritos. Estos se encuentran recogidos en la **Carta Etnográfica de la FEDAC**, que más adelante se explica en qué consiste. Por otra parte, se incluyen otros dos bienes que, aunque no formen parte de ningún catálogo, el Ayuntamiento considera que cuentan con cierto **valor etnográfico**.

A continuación, se expone el diagrama relativo al plano IA-18. *Bienes de interés patrimonial etnográfico* y acompañado de una tabla con aquellos presentes en el ámbito de estudio:



Navegador del plano IA-18. *Bienes de interés patrimonial etnográfico*. Fuente: LPA Studio.

IDENTIFICADOR (CARTA ETNOGRÁFICA DE GRAN CANARIA)	REFERENCIA CATASTRAL (BIENES NO CATALOGADOS)	BIEN ETNOGRÁFICO
03505	-	Alpendre y pajar
03507	-	Cuadra
03508	-	Acequia del Risco Prieto
-	9652207DR2895S0001RD	Vivienda tradicional
-	9652214DR2895S0001JD	Muros de antigua edificación

Bienes de interés etnográfico. Fuente: LPA Studio.

- **Carta Etnográfica de Gran Canaria (FEDAC)**

La Carta Etnográfica es un proyecto que abarca los Inventarios de Patrimonio Inmueble, Mueble e Intangible de Interés Etnográfico de Gran Canaria. Estos deben ser especialmente significativos y con un estado de conservación aceptable.

A continuación, se expone la descripción del patrimonio etnográfico que existe en la zona dada la información recogida por la Carta Etnográfica:

- **03505 - Alpendre y pajar:** estas edificaciones de carácter agrícola del siglo XIX, en estado de abandono, se encuentran al margen izquierdo de la GC-200 dirección Mogán – La Aldea, en el límite entre La Vistilla y Casas Blancas. Se trata de un alpendre de planta rectangular, dividida en dos estancias con estructura de muros de carga de piedra y pilar de madera, cubiertas de tejas. Ambas construcciones conforman junto con las tierras colindantes un área de actividad agrícola y ganadera.
- **03507 - Cuadra:** bien de carácter agrícola del siglo XX. Consiste en un antiguo alpendre empleado como cuadra y pesebre. Se compone de una edificación de planta rectangular con dos habitáculos. Sus muros son de piedra y argamasa y su techo se sostiene a través de dos travesaños de madera, cubiertos por uralita.
- **03508 - Acequia del Risco Prieto:** esta infraestructura hidráulica de distribución del siglo XIX, cuyo uso actual es el originario, se prolonga desde la cabecera del barranco hasta Los Llanos, aproximadamente. Fue construida por los vecinos para canalizar las aguas del barranco de Mogán recogidas en el Tanque del Moral y así regar las fincas del barranco hasta la zona de Los Llanos. Tiene unas dimensiones de 25 cm de ancho y de 40 cm de profundidad.
- **Bienes no catalogados con interés reconocido**

A continuación, se describen los bienes identificados por el Ayuntamiento de Mogán con cierto valor etnográfico, si bien estos no han sido aún reconocidos por ningún catálogo.

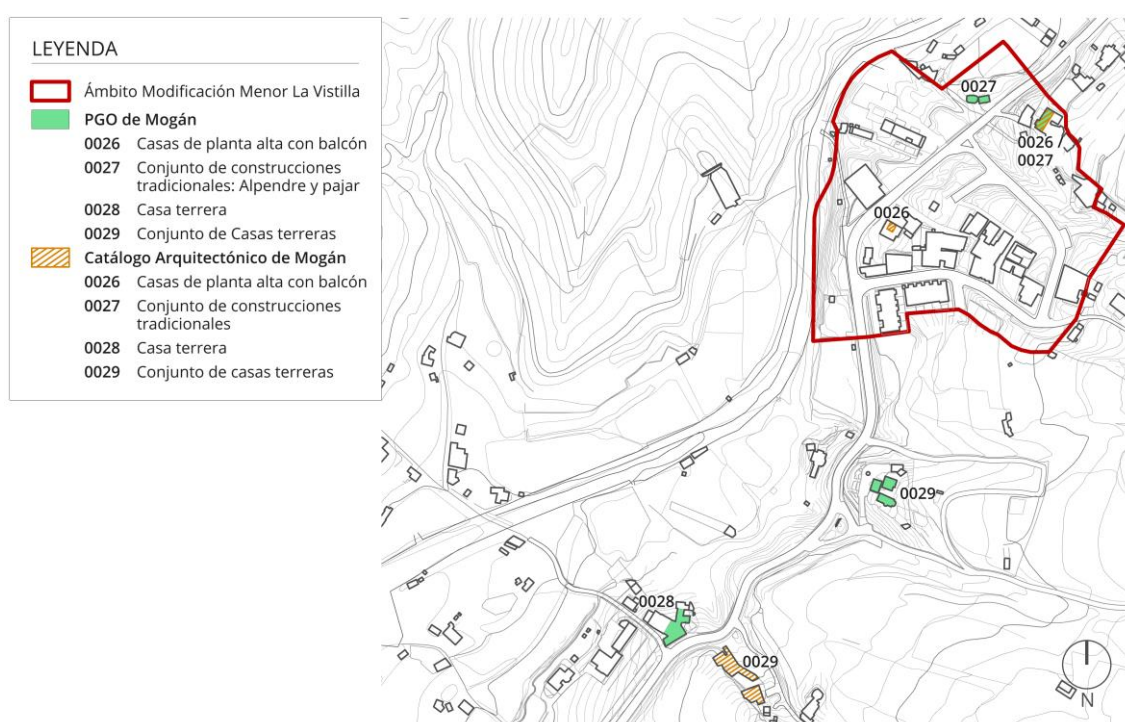
- **9652207DR2895S0001RD - Vivienda tradicional:** para su identificación se toma como referencia un informe realizado por el Servicio de Patrimonio Histórico del Cabildo de Gran Canaria en solicitud del Ayuntamiento del Mogán sobre el trámite de licencia para la construcción/ampliación del inmueble con dirección nº16 en La Vistilla. Se informa que el inmueble matriz muestra características constructivas y antigüedad que permiten atribuir valor etnográfico por ser parte de la arquitectura popular y tradicional del valle de Mogán.
- **9652214DR2895S0001JD - Muros de antigua edificación:** restos de muros de piedra identificados por el Ayuntamiento de Mogán con cierto valor etnográfico. Al no estar reconocidos por ningún catálogo u organismo, en el caso de solicitar licencia de edificación esta estará condicionada por la emisión de un informe de la administración competente para la valoración de su interés como patrimonio etnográfico.

### 22.6.2. Bienes de interés Patrimonial Arquitectónico

En este apartado se encuentran los bienes patrimoniales arquitectónicos recogidos por el PGO, instrumento que no incluye descripción de los inmuebles y sus características.

Por otra parte, el Ayuntamiento de Mogán cuenta con un **Catálogo Arquitectónico** que, si bien aún está aprobado definitivamente, conforma una de las fuentes de información existentes sobre el patrimonio arquitectónico municipal. Esto se debe a que amplía la identificación realizada por el PGO e incorpora una descripción de los inmuebles.

A continuación, se presenta el diagrama del plano IA-19. *Bienes de interés patrimonial arquitectónico* y una tabla adjunta:



Navegador del plano IA-19. *Bienes de interés patrimonial arquitectónico*. Fuente: LPA Studio.

Cabe destacar que el PGO y el Catálogo Arquitectónico numeran los bienes identificados de una manera similar, coincidiendo incluso los códigos de ambos documentos, pero con referencia a edificaciones distintas. Para mayor aclaración, en la tabla adjunta se concreta de qué instrumento provienen los códigos identificadores.

IDENTIFICADOR (PGO)	IDENTIFICADOR (CATÁLOGO ARQUITECTÓNICO)	BIEN PATRIMONIAL
-	0026	Casas de planta alta con balcón
0026	0027	Casa de planta alta con balcón / Conjunto de construcciones tradicionales
0027	-	Conjunto de construcciones tradicionales: Alpendre y Pajar
0028	0028	Casa terrera
0029	-	Conjunto de casas terreras
-	0029	Conjunto de casas terreras

Bienes de interés arquitectónico. Fuente: LPA Studio.

- **PGO de Mogán**
  - **0027 - Conjunto de construcciones tradicionales: alpendre y pajar:** construcción coincidente con el bien etnográfico 03505 - *Alpendre y pajar*, explicado en el apartado anterior de esta Memoria Informativa.
- **Catálogo Arquitectónico de Mogán**
  - **0026 - Casas de planta alta con balcón:** a pesar de contar con ampliaciones, el inmueble matriz se identifica como una edificación de arquitectura tradicional del siglo XIX. Está compuesto por una crujía de dos alturas, fachadas de huecos regulares, hastial, alero y balcón. Muestra un sistema estructural de muros de carga, soportes y armadura de parhilara. El sistema constructivo se compone de mampuestos, carpintería de madera y cubierta a dos aguas de tejas.
  - **0027 - Conjunto de construcciones tradicionales:** edificaciones residenciales y ganaderos de arquitectura tradicional del siglo XIX. Se compone de edificaciones adosadas de una altura con fachadas que cuentan con hastiales y aleros. Muestran un sistema estructural de muros de carga, soportes y armadura de parhilara. El sistema constructivo se compone de mampuestos, sillares, carpintería de madera y cubiertas a una y dos aguas de tejas.
  - **0028 - Casa terrera:** bien localizado fuera del ámbito de ordenación, pero comprendido dentro del ámbito de estudio de esta MM. Constituye una construcción de arquitectura tradicional de finales del siglo XIX. Se compone de una edificación residencial aislada de una altura y una crujía con cubierta a cuatro aguas. Contiene un sistema estructural de muros de carga, soporte, armadura parhilara y ochavo. Muestra un sistema constructivo a base de mampuestos y cantería con carpintería de madera y tejas.

- **0029 – Conjunto de casas terreras:** bien localizado fuera del ámbito de ordenación, pero comprendido dentro del ámbito de estudio de esta MM. Se trata de edificaciones tradicionales residenciales y agrarias del siglo XIX, siendo un conjunto de construcciones adosadas situadas sobre un bancale. Presentan un sistema estructural basado en muros de carga, soporte y armadura parhilar. Se componen de edificaciones de crujías a una altura, de una y dos aguas con hastiales y aleros en fachadas. Muestran un sistema constructivo a base de mampuestos y cantería con carpintería de madera y tejas.

## 23. ANÁLISIS: MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD

La Vistilla se caracteriza por ser un espacio compacto, con bordes delimitados, que presenta grandes deficiencias en cuanto a la movilidad y accesibilidad.

En cuanto a la movilidad, la población residente se ve sometida a la dependencia del vehículo privado para casi cualquier actividad de la vida cotidiana, con carácter general.

En los siguientes subapartados se procede a realizar una descripción de la red viaria, el transporte público y la accesibilidad presentes en el ámbito de ordenación.

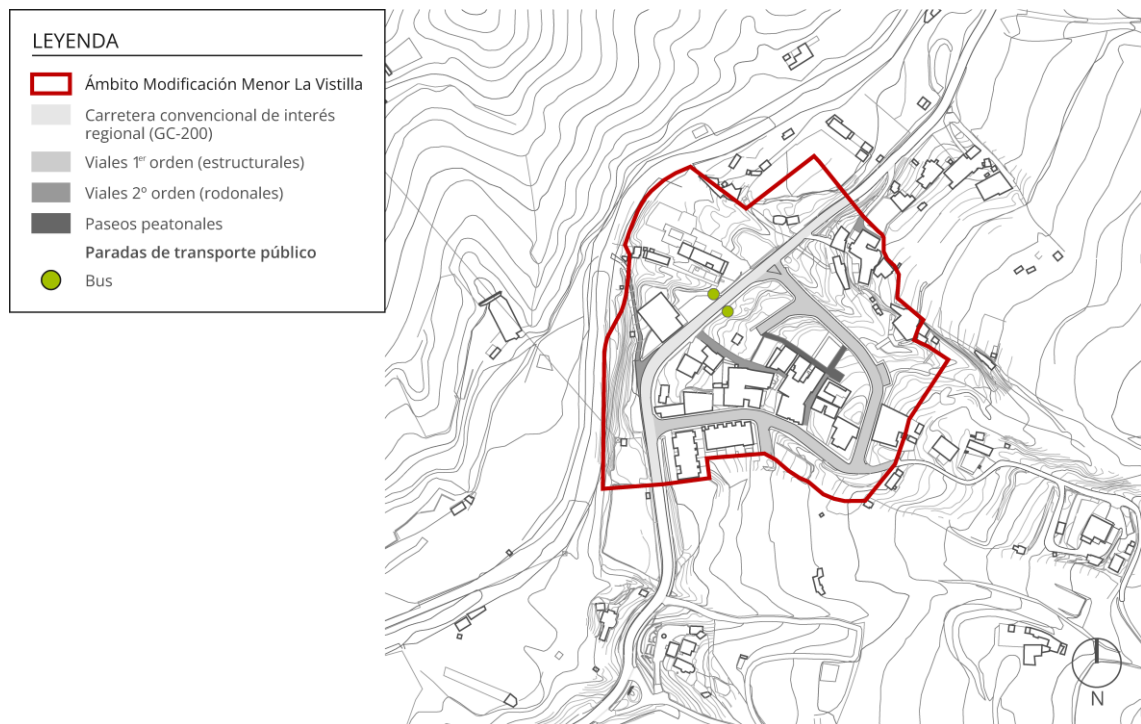
### 23.1. Red viaria

El entramado urbano lo conforman los diferentes viales que dan forma al núcleo de La Vistilla. Se pueden diferenciar dos tipos de viario que se describirán más adelante:

- **Carretera convencional de interés regional (GC-200).**
- **Viario urbano interior.**

A continuación, se muestra el plano *IU-02. Infraestructura viaria* que refleja la estructura viaria de este núcleo, además de las diferentes paradas de transporte público existentes en su interior. En el ámbito de ordenación no se identifican paradas de taxis.





Navegador del plano IU-02. Infraestructura viaria. Fuente: LPA Studio.

- **Carretera convencional de interés regional (GC-200)**

En la actualidad, la GC-200 cuenta con una anchura de circulación de 6,50 metros de ancho medio, con arcenes de pequeño tamaño. Esta vía presenta un encintado de acera completo en el margen derecho de la calzada (dirección norte). Sin embargo, el margen izquierdo de la calzada no cuenta con un encintado de aceras que cumpla con los estándares de accesibilidad para el acceso a las edificaciones.

Por otra parte, la GC-200 es la vía que conecta el litoral del municipio de Mogán con La Aldea de San Nicolás, por lo que el tráfico del transporte público interurbano es relevante. Esta carretera se divide en los siguientes tramos:

- Lugar La Vistilla (GC-200).
- Lugar Casas Blancas (GC-200).

Ambos tramos presentan las mismas características, como vías de doble sentido sin delimitar. Cuentan con un encintado de acera completo en su margen derecho de la calzada, pero no en el izquierdo (dirección norte, hacia el barranco de Mogán).



Tramo de la carretera convencional de interés regional (GC-200) a su paso por La Vistilla. Fuente: LPA Studio.

- **Viario urbano interior**

Dentro del viario urbano municipal circunscrito en la estructura urbana del núcleo de La Vistilla, se encuentran determinadas vías que dan acceso a las viviendas de la zona. Se estructuran de la siguiente manera, en función de su tráfico habitual: **viales de 1<sup>er</sup> orden (estructurales)** de **2<sup>o</sup> orden (rodonales)** y **paseos peatonales**.

- **Viales de 1<sup>er</sup> orden (estructurales)**

Forma la red principal de La Vistilla, estructurando el tráfico de paso urbano y a los movimientos de penetración. Es el único vial de tráfico rodado que penetra en el interior del núcleo, denominado **C/ La Rosilla**. A esta calle de recorrido circular, se accede desde la GC-200.



Calle La Rosilla. Fuente: LPA Studio.

○ **Viales de 2º orden (rodonaes)**

En el ámbito de ordenación existen diversas calles que dan acceso a algunos garajes de las viviendas ejecutadas en la parte central de La Vistilla y en la zona de Casas Blancas. Se trata de viales conformados con una plataforma única, destinada al tráfico de vehículos privados y de peatones, con las siguientes características:

- **Conexión con GC-200 (barranco):** conexión desde la carretera principal que puede considerarse rodonal, al estar conformado por una plataforma única sin asfaltar, apta para la circulación de vehículos y de personas.

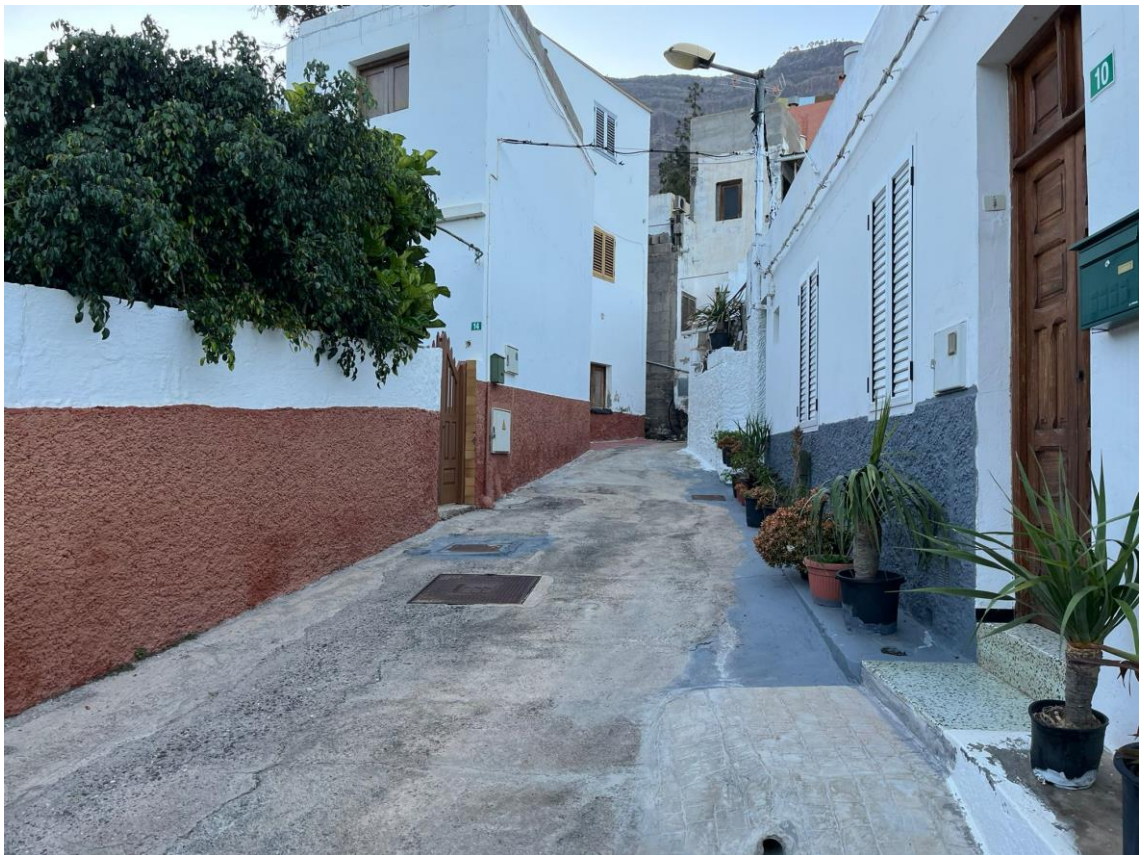


Entrada al rodonal de la zona del barranco desde la GC-200 (margen izquierdo en dirección norte). Fuente: LPA Studio.

- **Conexión con GC-200 (sur):** calle rodonal de pendiente pronunciada y sección variable, sin asfaltar, que da acceso al menos a un garaje privado situado en las cercanías de la GC-200. Su ancho disminuye a medida que se incrementa la cota, de forma que no es posible llegar en vehículo a las viviendas ubicadas en la parte alta de esta calle.



Entrada al rodonal sur desde la GC-200 (margen derecho en dirección norte). Fuente: LPA Studio.



Vial rodonal existente, en su punto más estrecho. Fuente: Ayuntamiento de Mogán.

- **Conexión con GC-200 (norte):** entrada desde la referida carretera que ya contemplaban las NN.SS., sin asfaltar, y cuya entrada se utiliza como zona de aparcamiento.



Entrada al rodonal norte desde la GC-200 (margen izquierdo en dirección sur). Fuente: LPA Studio.

- **Conexión con C/ La Rosilla:** vía rodonal que conecta la mencionada calle con el espacio público central de este núcleo urbano. Da acceso a los garajes de varias viviendas, como se puede observar en la imagen aportada.



Entrada al rodonal desde la C/ La Rosilla. Fuente: LPA Studio.

- **Paseos peatonales**

Las sendas peatonales se caracterizan por ser espacios de tránsito donde está prohibido el tráfico rodado. Dentro del área de ordenación se encuentran distintas calles o paseos peatonales conformados por callejones que dan acceso a las diferentes edificaciones o espacios públicos localizados en el interior de La Vistilla.

Existe también otro de menores dimensiones que enlaza el vial rodonal perpendicular a la GC-200 con el paseo peatonal principal, ubicado en la zona central del núcleo.



Paseo peatonal que da acceso a las viviendas de La Vistilla y al espacio público central desde la C/ La Rosilla. Fuente: LPA Studio.



Paseo peatonal situado entre uno de los viales rodonales y el peatonal principal. Fuente: Ayuntamiento de Mogán.

### 23.1.1. Desfase entre NN.SS. y red viaria existente

En diferentes puntos del núcleo de La Vistilla existen ciertos desfases entre las NN.SS. y la red viaria actual. Para reflejar mejor estas anomalías se acude al plano *IU-04. Infraestructura viaria\_Desfases con Normas Subsidiarias de Mogán*, incluido al final de este apartado.

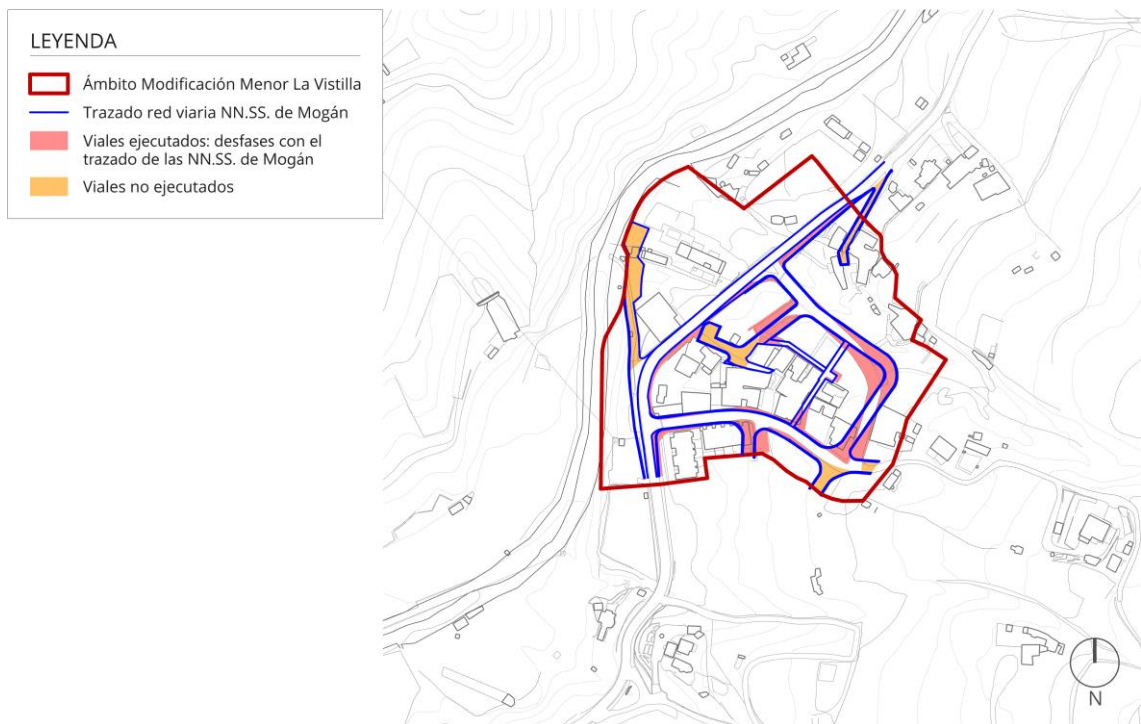
Los desfases en cuestión implican **incoherencias** entre la infraestructura viaria establecida en las NN.SS. de Mogán y la ejecutada en la realidad. Por otro parte, se detectan también diversos viales que no han sido ejecutados en la actualidad.

Estas situaciones se acusan más en determinadas zonas:

- **Calle La Rosilla (norte):** es el desfase más llamativo ya que el viario actual poco tiene que ver con el planificado en las NN.SS.
- **Calle La Rosilla (sur):** en este caso, el desfase se produce hacia el este del vial recogido por las NN.SS. La presencia de edificaciones sobre el vial obliga a desplazarlo a la posición en la que actualmente se encuentra ejecutado.
- **Calle La Rosilla (este):** como en el caso anterior, la presencia parcial de una vivienda obliga a ejecutar el vial hacia el este con respecto del recogido por las NN.SS.
- **Margen interior de la calzada de la GC-200:** por todo el tramo de la GC-200 se ha ganado espacio para ensanchar el vial recogido por las NN.SS., así como los accesos hacia el núcleo de La Vistilla.
- **Vial no ejecutado al oeste del ámbito de ordenación:** a este tramo de vial no ejecutado se accedería desde la GC-200. Actualmente es una estrecha carretera asfaltada que permite el acceso a una pista sin asfaltar, para acceder a parcelas agrícolas.
- **Vial no ejecutado en el interior del núcleo poblacional:** en el interior de La Vistilla existe un vial que termina en fondo de saco, el cual no se ha ejecutado y que se presenta incongruente en cuanto a su proximidad con la GC-200.
- **Vial no ejecutado al noreste del ámbito de ordenación:** saliendo de La Vistilla en dirección norte, se encuentra un vial estrecho de cemento, lo que se puede considerar que no está ejecutado.
- **Vial no ejecutado al sureste del ámbito de ordenación:** en el lindero sureste de La Vistilla existen viales recogidos en las NN.SS. que actualmente no se han ejecutado.

El trazado de este vial se presenta incoherente con respecto a la realidad física del suelo y las necesidades del núcleo. No se encuentra justificado, ya que las NN.SS. no establecen una previsión del crecimiento en el ámbito urbano, como se concretó en el apartado 16.4.1 de este documento.



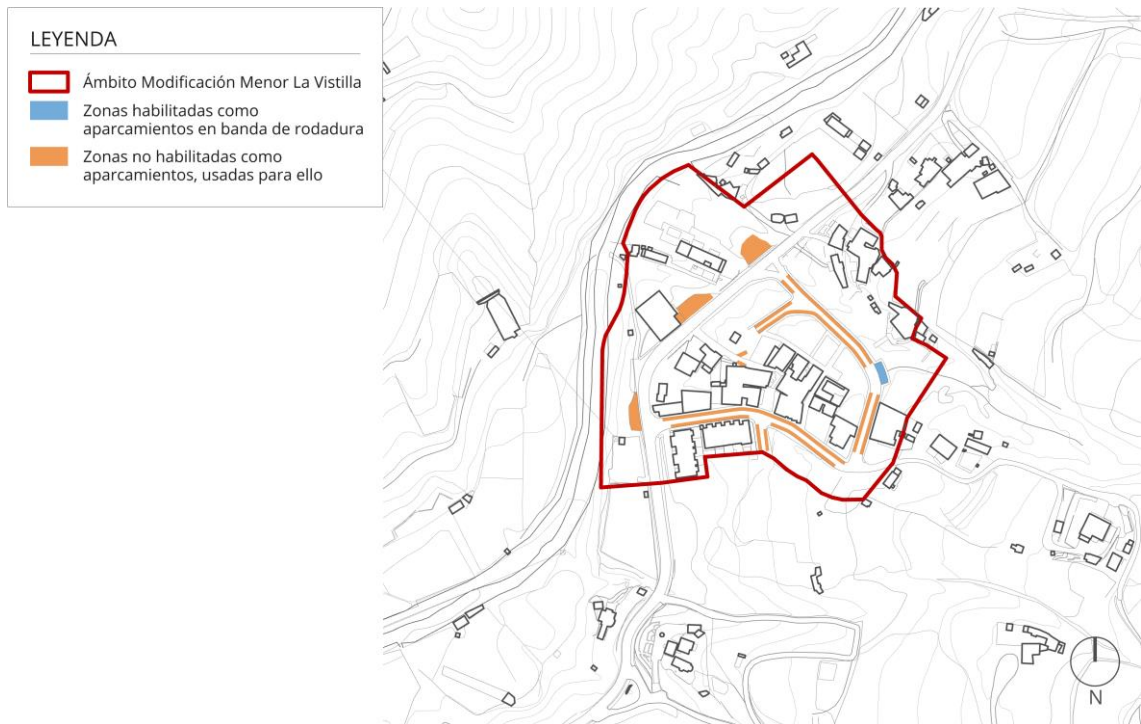


Navegador del plano *IU-04. Infraestructura viaria\_Desfases con Normas Subsidiarias de Mogán*. Fuente: LPA Studio.

### 23.2. Aparcamientos

En el análisis del contexto se han detectado varias tipologías diferentes de aparcamientos, distinguiendo los habilitados para ellos, como los que no están reconocidos para este fin. Cabe destacar que no existe aparcamientos destinados para personas con movilidad reducida.

Dicha información se puede apreciar en el plano *IU-03 Infraestructura viaria\_Aparcamiento*, que muestra una carencia de lugares habilitados para el estacionamiento de vehículos privados en la vía pública:



Navegador del plano IU-03. *Infraestructura viaria\_Aparcamiento*. Fuente: LPA Studio.

- **Zonas habilitadas como aparcamiento**

El núcleo de La Vistilla posee una zona habilitada para el estacionamiento, ubicada en las proximidades del Parque Infantil La Vistilla. Este aparcamiento en batería cuenta con espacio para 6 vehículos, aproximadamente.



Zona habilitada para el estacionamiento en batería. Fuente: LPA Studio.

- **Zonas no habilitadas como aparcamiento**

El uso del vehículo privado obliga a las personas residentes y visitantes a estacionar sus vehículos en espacios que no están destinados para ello, dada la carencia de zonas de aparcamiento. Tampoco cuenta con espacios de aparcamiento para personas con movilidad reducida.

Esto ocasiona problemas con el tráfico rodado, además de impactos visuales y ambientales que generan una imagen poco comprometida con el medioambiente y el paisaje, como puede comprobarse en las siguientes imágenes:



Zona no habilitada para el estacionamiento de vehículos. Fuente: LPA Studio.



Zona no habilitada para el estacionamiento de vehículos. Fuente: LPA Studio.

### 23.3. Transporte público

En el núcleo de La Vistilla existe un fuerte predominio del transporte privado frente al uso del público. Esta característica, según recoge el estudio de movilidad realizado por GESPLAN para el PGO de Mogán, es un rasgo evidente en todo el ámbito municipal.

- **Guaguas**

La única empresa de transporte público de carácter urbano e interurbano que opera en todo el municipio es Global, la cual ejecuta su recorrido a lo largo de la GC-200, estableciendo paradas en diferentes puntos de esta carretera. Las líneas implantadas dentro del ámbito de ordenación son las siguientes:

Línea	Recorrido
1	Las Palmas de G.C. – Puerto de Mogán
38	Puerto de Mogán – Aldea de San Nicolás
84	Puerto de Mogán - Mogán
86	Puerto de Mogán – Playa de Tasarte

- **Paradas de guagua:** las paradas, como sitio físico, no reúnen unas condiciones óptimas de confort urbano para las personas usuarias del transporte público:
  - **Parada 019001:** posee un banco con capacidad para tres personas (aproximadamente). Carece de marquesina semicerrada o refugio para guarecerse de las inclemencias meteorológicas. Tampoco tiene arboledas que generen sombra natural.
  - **Parada 019002:** al igual que la anterior, cuenta con un banco con las mismas capacidades y presenta las mismas carencias.



Parada 019002 en la GC-200. Fuente: LPA Studio.

### 23.4. Accesibilidad

Se entiende por accesibilidad a aquello que permite a cualquier persona disponer y utilizar edificaciones, servicios, mobiliario urbano... en igualdad de condiciones. Un entorno urbano totalmente accesible para residentes y visitantes favorece un mayor tráfico de personas, y, en consecuencia, una mayor actividad económica porque se sienten cómodas al habitar y visitar un determinado lugar. Esto contribuye a evitar el éxodo rural, entre otros aspectos.

Existen **barreras arquitectónicas** que dificultan en gran medida las condiciones de accesibilidad y no crean un espacio más amigable para la ciudadanía como, por ejemplo:

- Ausencia de pavimento antideslizante.
- Falta de encintado de aceras en algunos tramos específicos.
- Rampas inadaptadas a la pendiente del terreno.
- Bordillos de aceras sin adaptación para personas con movilidad reducida.
- Ausencia en determinados puntos de pavimento podotáctil para personas invidentes.
- Luminarias y arbolado ocupando parte de las aceras.
- Huella y contrahuella de diferentes alturas en escalones.
- Acusada pendiente en todo el ámbito de ordenación.
- Desperfectos en aceras y asfalto.
- Ausencia de pasos de peatón.

A continuación, se muestra una serie de imágenes a modo de resumen que manifiestan la problemática vinculada a la accesibilidad que presenta La Vistilla:



Pendiente acusada; Ausencia de paso para peatones; Asfalto en mal estado. Fuente: LPA Studio.



Escalones inclinados con huella y contrahuella de diferente altura; Ausencia de rampas. Fuente: LPA Studio.

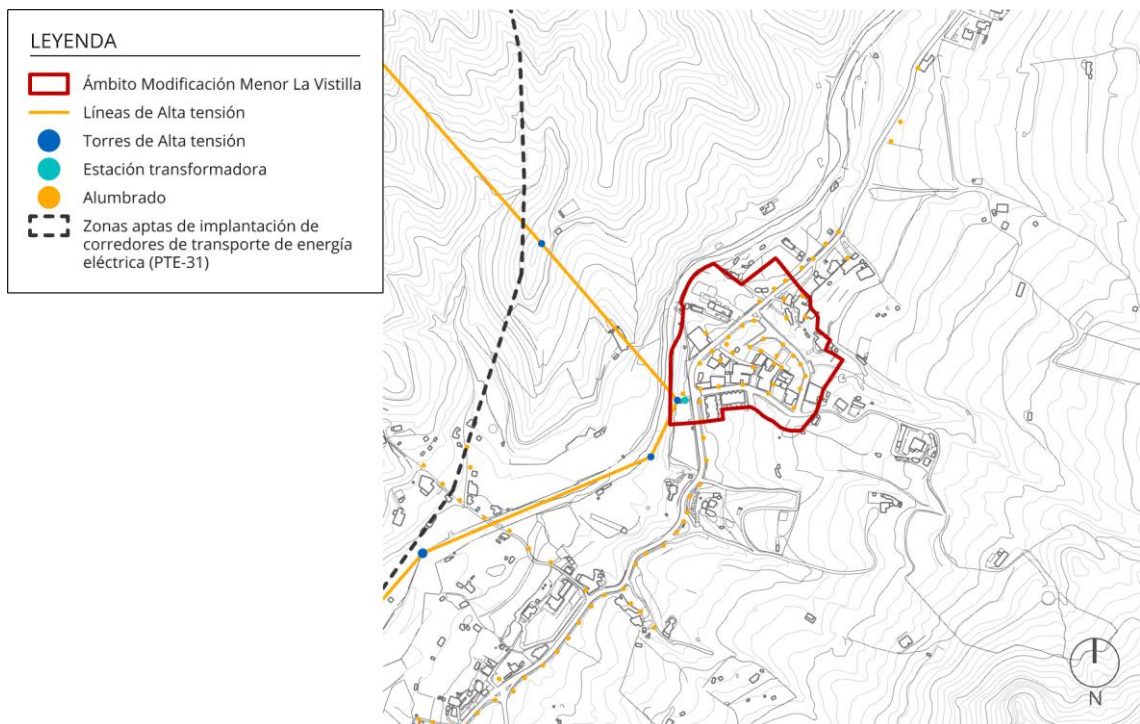
## 24. ANÁLISIS: ENERGÍA, RECURSOS Y RESIDUOS

### 24.1. Energía: red eléctrica y alumbrado

#### 24.1.1. Red eléctrica

Antes de comenzar, se puntualiza que el ámbito de ordenación se encuentra flanqueado al oeste por el *Plan Territorial Especial de Ordenación de los Corredores de Transporte de Energía Eléctrica (PTE-31)*, con una zona apta para la implantación de infraestructura para el transporte de energía eléctrica.

En el plano *IU-05. Red Eléctrica y alumbrado público* se recoge la delimitación exacta de dicha zona a su paso por el ámbito de la presente MM.



Navegador del plano IU-05. Red eléctrica y alumbrado público. Fuente: LPA Studio.

Con respecto a la organización de la red eléctrica, se diferencian las siguientes infraestructuras:

○ **Alta tensión**

Red que se utiliza para transportar la electricidad a grandes distancias, desde las centrales generadoras hasta las subestaciones eléctricas.

Se localiza al oeste del ámbito de ordenación. Existen tres torres de alta tensión dispuestas en dirección sur – noroeste. Estas redes de transporte de energía eléctrica llegan desde un centro de transformación en el entorno del Diseminado Cercado hasta que se encuentra en el núcleo Casas de Veneguera.

○ **Media tensión**

Red destinada a la distribución de la electricidad. Normalmente se emplea para transportar la electricidad desde las subestaciones hasta las centrales transformadoras que dan suministro a núcleos urbanos, barrios, etc.

La red de media tensión se distribuye desde las subestaciones eléctricas hasta las estaciones transformadoras. La estación transformadora se encuentra próxima a la GC-200, frente al vial de acceso sur de La Vistilla.

De esta manera, la red de media tensión se reparte por las diferentes calles, conectando con los puntos de reparto y transformación de baja tensión.

- **Baja tensión**

Se considera instalación de baja tensión eléctrica a aquella que distribuya o genera energía eléctrica para consumo propio. En este caso, las instalaciones transformadoras se encargan de suministrar energía eléctrica a las edificaciones que así lo requieran.

Todo el tendido eléctrico parte de la estación transformadora situada en ámbito de ordenación. De esta forma se desarrolla la red de media tensión bajo las aceras. Además, se establecen una serie de arquetas de registro para su instalación y mantenimiento.



Estación transformadora del ámbito de ordenación junto a torre de alta tensión. Fuente: LPA Studio.

### 24.1.2. Alumbrado público

La Vistilla cuenta con distintos puntos de alumbrado público en toda su superficie. Este núcleo urbano cuenta con una serie de farolas situadas en las aceras y espacios libres de todo el ámbito de ordenación, como puede comprobarse en el plano *IU-05. Red Eléctrica y alumbrado público* incluido en el apartado anterior.

- **Iluminación y seguridad**

Según un estudio del Banco Mundial, la inseguridad y la violencia urbana son provocadas, entre otros factores, por la falta de alumbrado público en avenidas y calles poco transitadas.

Si bien el núcleo muestra unas **condiciones lumínicas óptimas**, se han detectado puntos dentro del ámbito de estudio que carecen de luminarias. Existen, por tanto, zonas potenciales donde se puede llegar a percibir una mayor inseguridad.



Por ejemplo, las zonas de aparcamientos no habilitadas y carentes de iluminación suponen un alto riesgo, ya que este tipo de bienes privados son propensos a sufrir actos vandálicos. Por otra parte, cabe destacar igualmente que, con respecto a la generación de un urbanismo inclusivo, la correcta iluminación es una de las cuestiones principales para la mejora de las condiciones de seguridad.



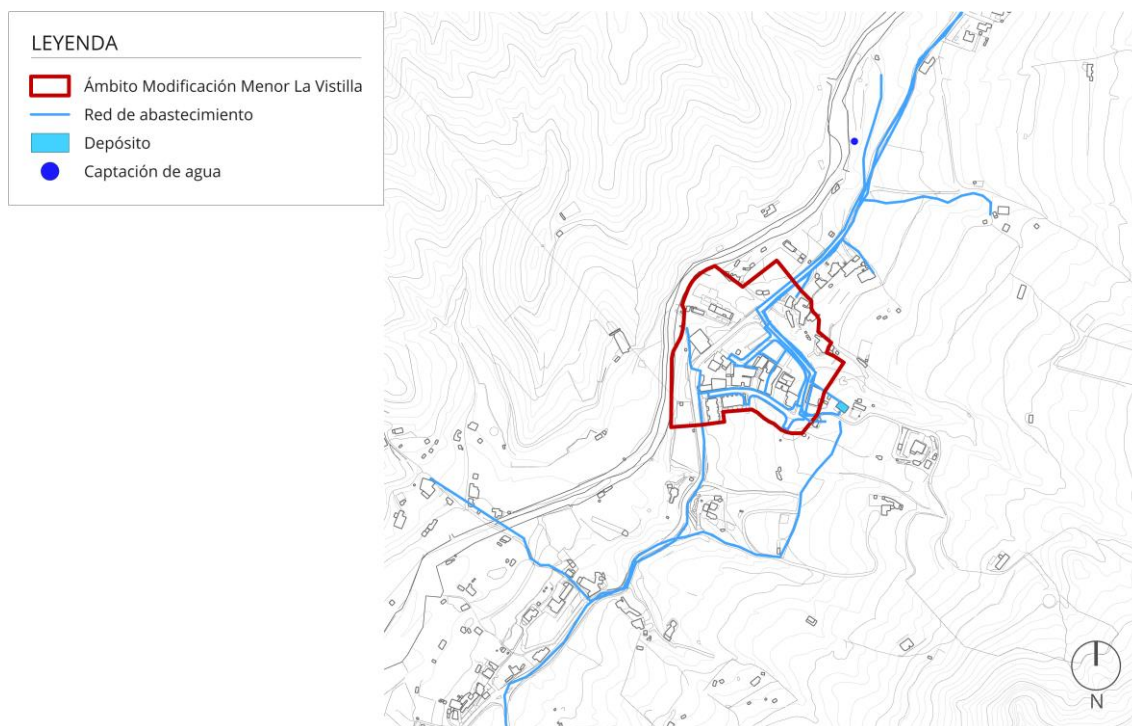
Zonas poco iluminadas en ámbito de ordenación. Fuente: LPA Studio.

## 24.2. Aguas: red de abastecimiento

La infraestructura para el abastecimiento de agua potable viene determinada por construcciones e instalaciones de extracción, producción, tratamiento, almacenamiento y distribución del agua. En este sentido, las instalaciones que sostienen el suministro de agua potable en el sector de La Vistilla son:

- **Captaciones de agua:** Los Bebederos (283 m.s.n.m).
- **Depósito de regulación:** La Abejerilla (305 m.s.n.m).
- **Potabilización:** en el depósito.
- **Red de distribución:** se desarrolla por todo el entramado urbano y periurbano cercano al ámbito de ordenación.

A continuación, se presenta el plano *IU-06. Red de abastecimiento*, que muestra gráficamente el contenido expuesto:



Navegador del plano IU-06. Red de abastecimiento. Fuente: LPA Studio.

• **Captaciones de agua**

La captación consiste en extraer y/o recoger el agua de la naturaleza. La captación puede hacerse de aguas superficiales, subterráneas e industriales.

- **Aguas superficiales:** a través de bocatomas, en algunos casos se utilizan galerías filtrantes paralelas al curso de agua.
- **Aguas subterráneas:** a través de pozos o galerías filtrantes.
- **Aguas industriales:** se produce por desalación/desalinización.

En este caso, se transforma en la potabilizadora, que se encuentra en la misma zona, y se entrega para el consumo.

El sistema de captación que nutre de agua a La Vistilla posee las siguientes características:

<b>Denominación</b>	Los Bebederos
<b>Tipo de captación</b>	Pozo excavado
<b>Titular / Gestor</b>	Otros
<b>Sistema de recogida del caudal</b>	Instalación forzada
<b>Estado de conservación</b>	Regular
<b>Cuenca</b>	Barranco de Mogán
<b>Subcuenca</b>	Bco. Arguineguín – Mogán – Aldea
<b>Uso</b>	Ordinario

Fuente: Encuesta de Infraestructura y Equipamiento Local. GRAFCAN.

- **Depósito de regulación**

El almacenamiento de agua tratada tiene la función de compensar las variaciones horarias del consumo, almacenando un volumen estratégico para situaciones de emergencia.

El sistema de almacenamiento de La Abejerilla presenta las siguientes características:

<b>Denominación</b>	La Abejerilla
<b>Ubicación en terreno</b>	En superficie
<b>Titular / Gestor</b>	Municipal
<b>Capacidad (m<sup>3</sup>)</b>	150

Fuente: Encuesta de Infraestructura y Equipamiento Local. GRAFCAN.

- **Potabilización del agua**

La estación de tratamiento de agua potable de La Vejerilla presenta las siguientes características:

<b>Denominación</b>	La Vejerilla
<b>Tipo de tratamiento</b>	Automático
<b>Infraestructura donde se realiza el tratamiento</b>	En el Depósito
<b>Desinfección</b>	Se usa solo desinfección
<b>Método de desinfección</b>	Hipoclorito
<b>Periodicidad control del servicio</b>	Quincenal
<b>Organismo que realiza el control</b>	Servicios Comunidad Autónoma
<b>Estado de conservación</b>	Bueno

Fuente: Encuesta de Infraestructura y Equipamiento Local. GRAFCAN.

- **Red de distribución del agua (RDA)**

La red de abastecimiento que da cobertura a La Vistilla conecta con la potabilizadora que recibe agua del captador de agua previamente descrito. Estas aguas discurren por todo el núcleo urbano. La RDA presenta las siguientes características:

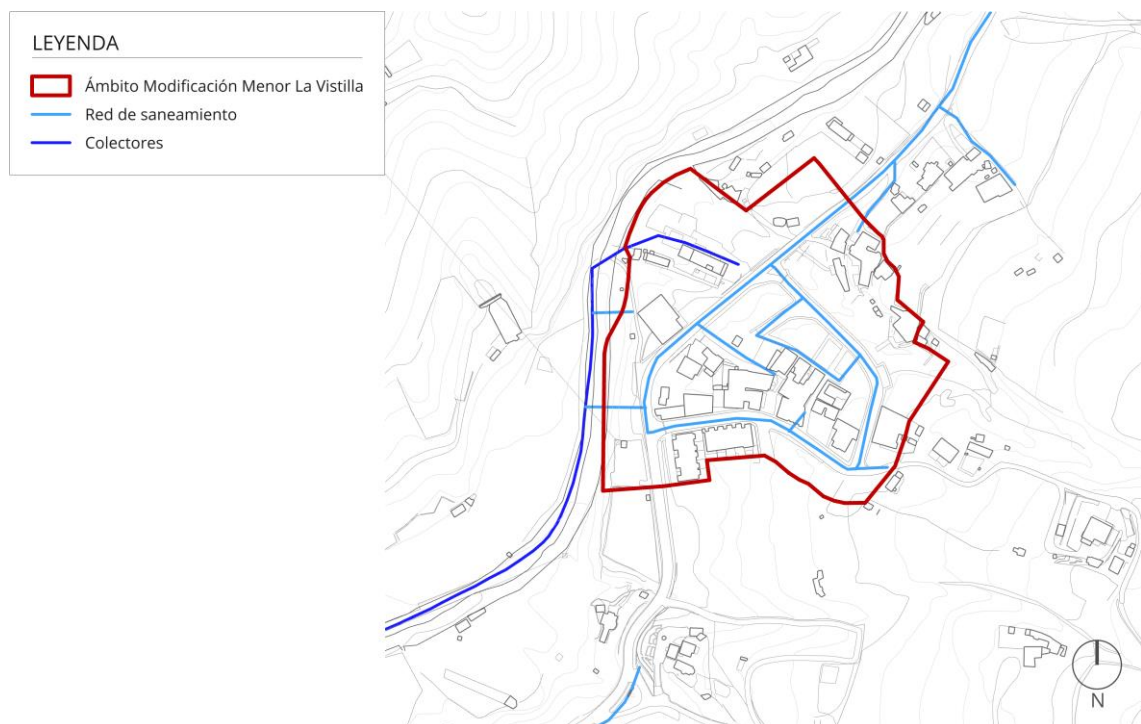
<b>Núcleo de población</b>	La Vistilla
<b>Suficiencia del caudal de agua</b>	Suficiente
<b>Restricciones de agua</b>	Sin restricciones
<b>Tasas de agua</b>	Existen
<b>Año instalación/renovación red</b>	1965
<b>Viviendas conectadas a la red</b>	35
<b>Viviendas no conectadas a la red</b>	0
<b>Consumo de agua en invierno (m<sup>3</sup>/día)</b>	61
<b>Consumo de agua en verano (m<sup>3</sup>/día)</b>	75
<b>Calidad del servicio de abastecimiento</b>	Bueno

Fuente: Encuesta de Infraestructura y Equipamiento Local. GRAFCAN.

### 24.3. Aguas: red de saneamiento

Se entiende por saneamiento, red de saneamiento, alcantarillado o red de alcantarillado, la serie de infraestructuras destinadas a la recogida y transporte de las aguas residuales y pluviales, a las que derivan desde el punto donde se generan hasta el lugar de tratamiento para, posteriormente, reutilizarlas o verterlas al medio natural.

A continuación, se incluye el plano de información correspondiente que muestra la organización actual de la red de saneamiento.



Navegador del plano IU-07. Red de saneamiento. Fuente: LPA Studio.

Tal y como argumenta el **Tomo II de Memoria de Información Territorial** del Plan General de Ordenación de Mogán, la red de saneamiento es mayoritariamente **unitaria**, ya que recibe aportaciones tanto de aguas fecales como de las aguas pluviales desde imbornales.

Según informes de la *Encuesta de Infraestructuras y Equipamiento Local* de GRAFCAN, la red de saneamiento de La Vistilla presenta los siguientes valores:

<b>Suficiencia de pozos de registro</b>	Suficiente
<b>Suficiencia de sumideros</b>	Inexistente
<b>Calidad de la red de alcantarillado</b>	Bueno
<b>Viviendas conectadas a la red</b>	33
<b>Viviendas no conectadas a la red</b>	2
<b>Longitud de la red de saneamiento (m)</b>	874
<b>Caudal de desagüe del núcleo (m<sup>3</sup>/año)</b>	8.358

Fuente: Encuesta de Infraestructura y Equipamiento Local. GRAFCAN.

Por otro lado, todas las aguas fecales de La Vistilla son conducidas a través de colectores hasta la **Estación de Depuración de Aguas Residuales "E.D.A.R. Las Casillas"**. En este caso no es necesario que pase por ninguna Estación de Bombeo de Aguas Residuales "E.B.A.R." porque La Vistilla se encuentra a una mayor altitud que la E.D.A.R. y, debido a la acción de la gravedad, las aguas fecales llegan a dicha estación sin problema.

<b>Denominación</b>	E.D.A.R. Las Casillas
<b>Capacidad de depuración mínima (m<sup>3</sup>/día)</b>	400

Fuente: Anexo I de Normativa urbanística de ordenación estructural del PGO de Mogán.

Finalmente, el agua se distribuye una parte a la reutilización de riego de zonas agrícolas y zonas verdes y el resto del agua se vierte al mar mediante el emisario de Puerto de Mogán a una distancia de 100 metros de la costa.

#### 24.4. Red de telecomunicaciones

El avance de las telecomunicaciones ha supuesto un aumento de las infraestructuras destinadas a permitir la correcta emisión y recepción de las señales y ondas electromagnéticas. Es por ello que el núcleo de La Vistilla presenta las siguientes características, según los informes de la *Encuesta de Infraestructuras y Equipamiento Local* de GRAFCAN:

<b>Calidad recepción TV por antena</b>	Buena
<b>Calidad recepción TV por cable</b>	Carece
<b>Calidad cobertura telefonía móvil GSM</b>	Buena
<b>Calidad cobertura telefonía móvil UMTS</b>	Regular
<b>Calidad cobertura telefonía móvil GPRS</b>	Regular
<b>Acceso a internet mediante conexión RDSI</b>	Hay acceso
<b>Acceso a internet mediante red eléctrica baja tensión</b>	Hay acceso
<b>Acceso a internet vía satélite</b>	Hay acceso

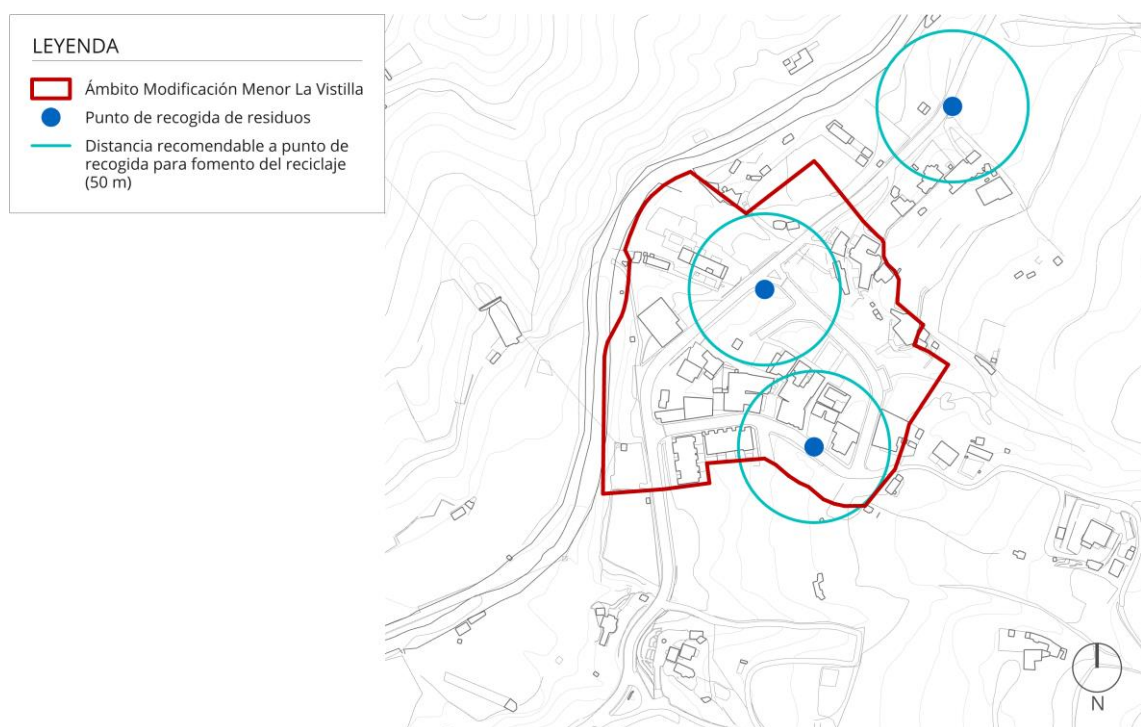
Fuente: Encuesta de Infraestructura y Equipamiento Local. GRAFCAN.

## 24.5. Residuos

La gestión de los residuos sólidos urbanos (RSU) es de vital importancia para garantizar una buena calidad de vida de la ciudadanía, además de para la conservación de la calidad paisajística, evitar impactos ambientales y visuales, y la aparición de plagas de insectos y roedores.

Por otro lado, queda prohibido el vertido de material de obra, enseres, mobiliario y demás objetos que, por sus características, no tengan cabida en los contenedores destinados para reciclaje.

A continuación, se expone el plano *IU-08. Residuos* donde también se refleja la distancia recomendable a un punto de recogida para el fomento del reciclaje (50 metros). Los contenedores de residuos orgánicos, plásticos/envases, papel/cartón y vidrio, se ubican en la siguiente manera:



Navegador del plano *IU-08. Residuos*. Fuente: LPA Studio.

A continuación, se muestra una serie de imágenes a modo de resumen con los puntos de recogida de residuos observados durante las visitas de campo:



Puntos de recogida de residuos ubicados en el ámbito de ordenación. Fuente: LPA Studio.

## 25. ANÁLISIS: USOS Y ACTIVIDADES

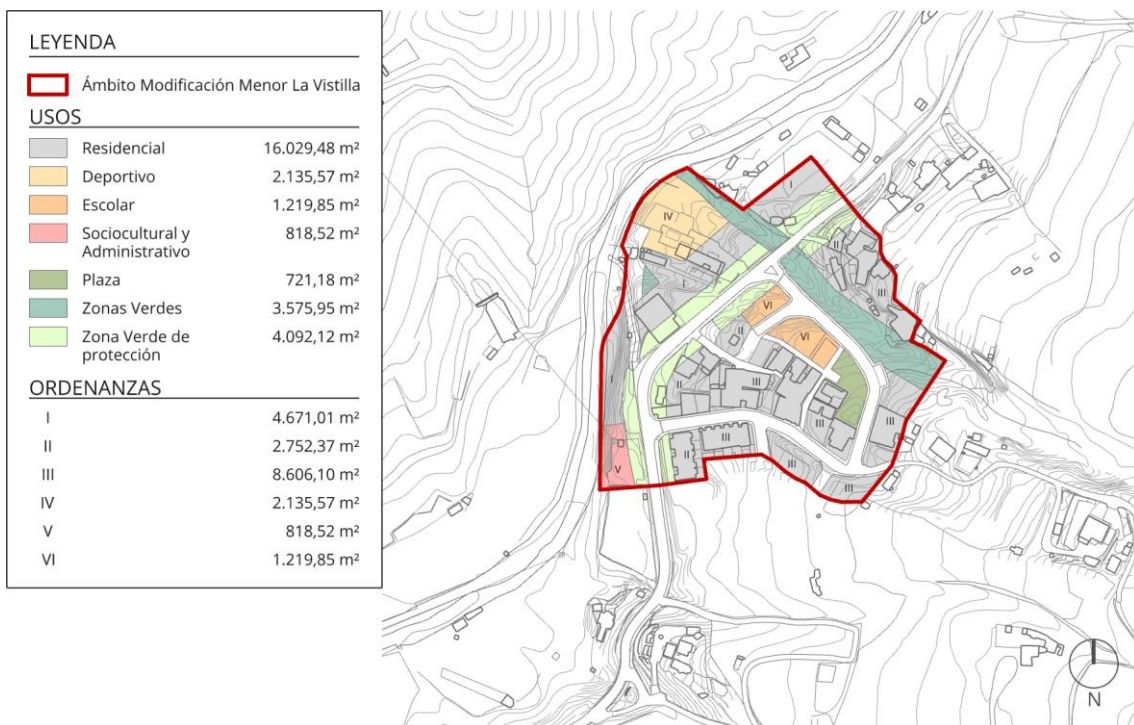
En este apartado se describirán los usos del suelo y dotaciones existentes en el ámbito de ordenación.

### 25.1. Usos del suelo

Según las NN.SS. de Mogán el uso del suelo de La Vistilla es eminentemente **residencial**, si bien existen diversos suelos destinados a la construcción de viviendas que no se han desarrollado por el momento.

Sin embargo, el planeamiento vigente también contempla los siguientes usos recogidos en la imagen aportada, muchos de los cuales tampoco se han ejecutado en la actualidad:

- Deportivo.
- Escolar.
- Sociocultural y Administrativo.
- Plaza.
- Zonas Verdes.
- Zona Verde de protección.



Navegador del plano IU-09. NN.SS. de Mogán\_Usos del Suelo (ámbito y medición actualizados). Fuente: LPA Studio.



## 25.2. Dotaciones

En este apartado se describirán las dotaciones existentes que se encuentran en el enclave de La Vistilla. Se centrará en el desarrollo de las dotaciones que se encuentran previstas o ejecutadas.

Para concretar el concepto de dotaciones, se hace referencia a la **LSENPC**, que, en el **Artículo 2. Definiciones** y punto **3. Sobre ordenación y planificación del suelo**, recoge dicho concepto:

“(…)

*d) Sistema local o dotación:*

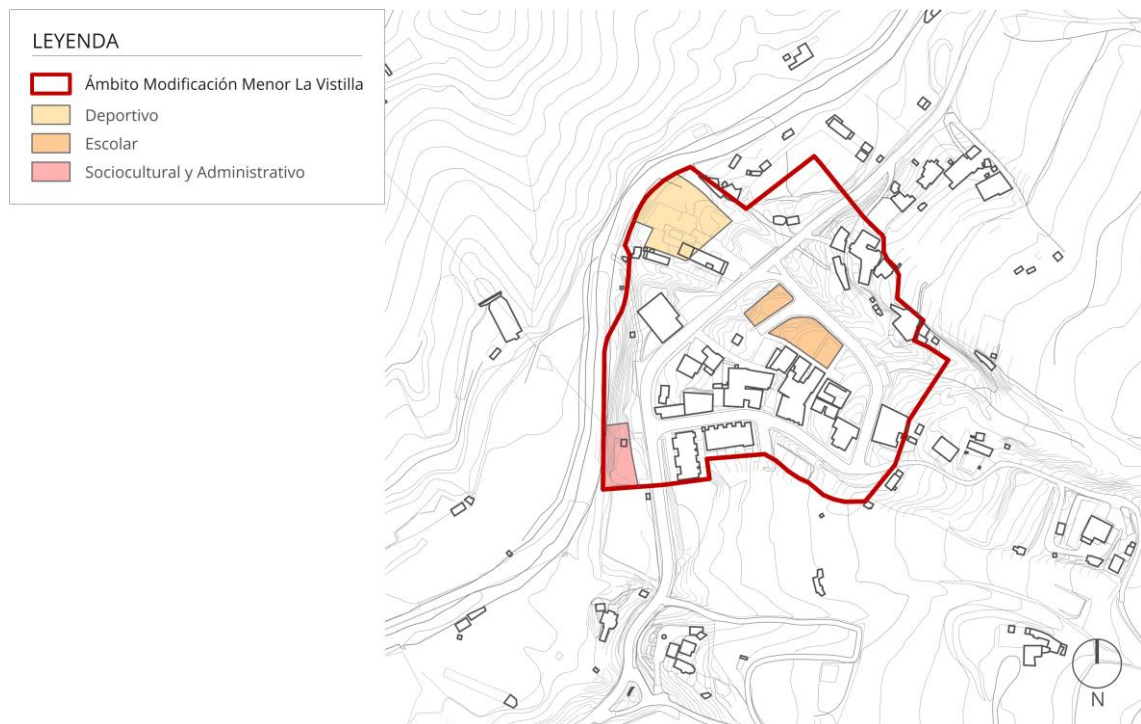
*Categoría comprensiva de los usos y servicios públicos, a cargo de la Administración competente, así como de los servicios de interés económico general, en ambos casos con el suelo y las construcciones e instalaciones correspondientes, que sirvan a las necesidades de un sector de suelo urbanizable, de un ámbito de suelo urbano o de un asentamiento.*

(…)”

La Vistilla es un pequeño núcleo que posee una excesiva cantidad de dotaciones para su reducida escala y población. La única dotación (espacio libre) ejecutada con la que cuenta el ámbito es el **espacio libre** del Parque Infantil La Vistilla, que se describe en el siguiente apartado de esta Memoria Informativa.

La ubicación de las dotaciones que se mencionan en este apartado puede comprobarse gráficamente en el diagrama que se incluye a continuación, el cual refleja los siguientes usos:

- Deportivo.
- Escolar.
- Sociocultural y Administrativo.



Navegador del plano IU-10. Dotaciones. Fuente: LPA Studio.

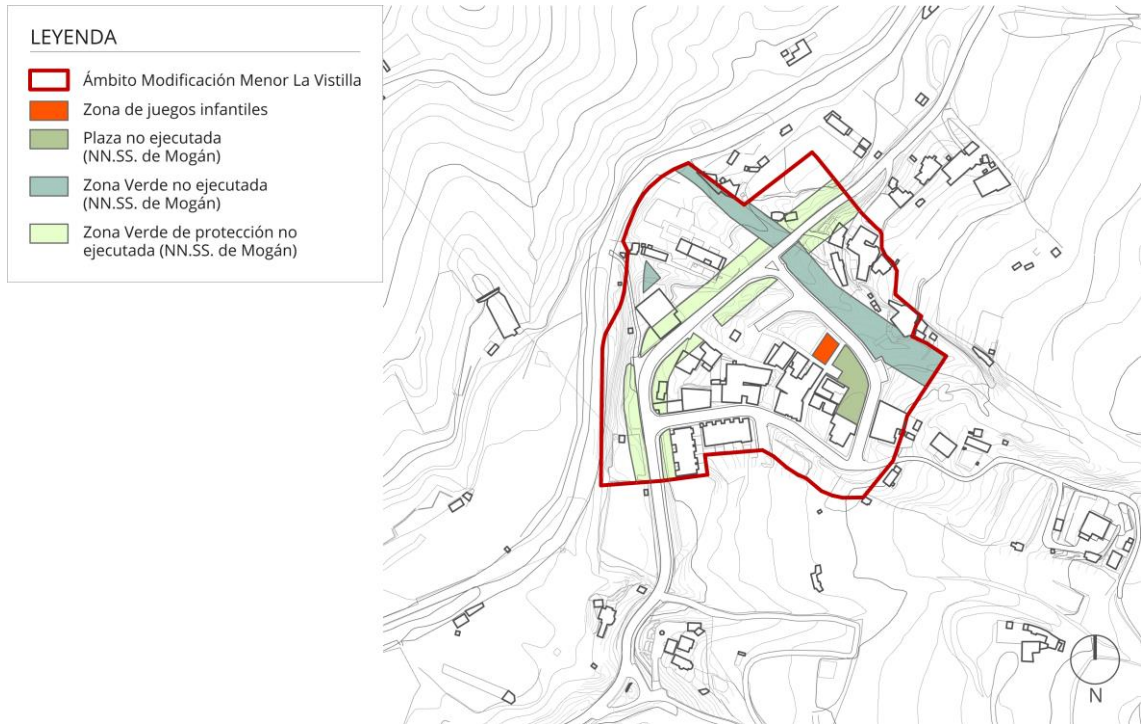
La no ejecución de la mayoría de estas dotaciones guarda relación con la cercanía del núcleo con respecto a Mogán Casco, que se localiza a una distancia de 1 kilómetro aproximadamente. Este núcleo, siendo capital municipal, cuenta con diversas dotaciones que actúan como polo de atracción para las poblaciones cercanas de Molino de Viento y, en este caso, La Vistilla.

### 25.3. Espacios Libres y Zonas Verdes

El ámbito de ordenación presenta diferentes espacios libres y zonas verdes. Como se indica en el plano IU-11. *Espacios libres y zonas verdes*, se distinguen los siguientes:

- **Zona de juegos infantiles:** se trata del Parque Infantil La Vistilla. Este espacio se encuentra en la parte central del núcleo urbano. Ofrece diferentes juegos y una zona de aparatos de ejercicio biosaludables.
- **Plaza no ejecutada (NN.SS. de Mogán):** junto a la zona de juegos infantiles descrita en el punto anterior, el planeamiento vigente sitúa un espacio libre en un suelo que actualmente se encuentra plantado, pero no desarrollado como una plaza.
- **Zona Verde no ejecutada (NN.SS. de Mogán):** si bien parte de la Zona Verde situada al norte del ámbito, en la escorrentía existente, cuenta con plantación de árboles, se considera sin ejecutar en su totalidad. Por otra parte, aparece otro suelo de forma triangular calificado también como Zona Verde, de menores dimensiones que la anterior, en la parte poniente del ámbito de ordenación.

- **Zona Verde de protección no ejecutada (NN.SS. de Mogán):** se desarrolla por los tramos de la GC-200 en el interior del núcleo. Esta zona no ha sido ejecutada, y no computa a efectos del cálculo de superficies de reserva para dotaciones y espacios libres.



Navegador del plano IU-11. Espacios libres y zonas verdes. Fuente: LPA Studio.



Parque Infantil La Vistilla. Fuente: LPA Studio.



Plaza no ejecutada. Fuente: LPA Studio.



Zona Verde norte no ejecutada. Fuente: LPA Studio.

## 26. ANÁLISIS: SOCIEDAD Y BIENESTAR

A continuación, se incluye el contenido correspondiente a la **memoria socio económica**, comenzando con la descripción de la localidad y entorno, para continuar con la población y evolución temporal.

### 26.1. Memoria socio económica

En virtud de lo dispuesto en el **RPC** (aprobado por **Decreto 181/2018, de 26 de diciembre**), el *Título V* detalla las singularidades de los instrumentos de ordenación urbanística, tanto para el planeamiento general, como para los instrumentos de desarrollo y los complementarios. En este sentido, de los documentos de información de un instrumento de ordenación urbanística, que se han de integrar para la redacción del Tomo I, se debe realizar una descripción lo más detallada posible de algunos aspectos socio económicos, que vienen determinados en el **artículo 59.1. d)** del RPC.

#### **“Artículo 59. Memoria informativa**

*1. La memoria informativa realizará una descripción lo más detallada posible de la situación existente en el momento previo a la elaboración del instrumento de ordenación de que se trate, recogiendo todos aquellos aspectos que sean necesarios o de interés para el desarrollo de los trabajos, entre ellos los siguientes:*

(...)

*d) Zonas en las que se asienta la población sobre el territorio, condición socio-económica, evolución y cualquier otro aspecto de interés en relación con la misma, destacando aquellas zonas que por sus condiciones de urbanización y edificación puedan clasificarse como suelo urbano consolidado.*

(...)”.

Con arreglo a lo dispuesto reglamentariamente, se van a desarrollar estos contenidos con el siguiente orden esquemático:

- Localidad y entorno.
- Población y evolución temporal.
- Condiciones socio económicas (incluidas en el apartado 27. *Análisis: Economía y Viabilidad* de esta Memoria Informativa).

### 26.2. Localidad y entorno

El Término Municipal de Mogán, tiene una superficie de 171,42 kilómetros cuadrados, lo que le convierte en el segundo municipio más extenso de la isla, limita por la zona oriental con el municipio de San Bartolomé de Tirajana, siguiendo el curso del Barranco de Arguineguín desde el Embalse de Soria. Por el norte linda con Tejeda y desciende, por la zona occidental, por el Barranco de Los Secos hasta el municipio de La Aldea. La zona costera de Mogán es eminentemente acantilada, pero en ella se incluyen también varias playas, coincidentes con la desembocadura de los barrancos de este municipio.

Mogán cuenta con un clima seco semiárido cálido, de acuerdo con la clasificación de Köppen. La temperatura media anual es de 19.2 °C, siendo el mes más caluroso agosto con 22.9 °C y el más frío enero con 15.8 °C. El promedio de precipitaciones al año es de 218 mm, siendo los meses más secos junio, julio y agosto con 1 mm, y el más lluvioso diciembre con 47 mm.

Con estas excelentes condiciones climáticas, el municipio de Mogán es eminentemente turístico, por lo que las visitas más frecuentes se realizan a las playas que se despliegan en su costa y que actualmente se han configurado como seis urbanizaciones turísticas: Arguineguín - Patalavaca, Anfi del Mar, Puerto Rico-Amadores, Tauro-Playa del Cura, Taurito y Puerto de Mogán. En todas ellas destacan instalaciones hoteleras y restaurantes que bordean con avenidas y paseos a cada una de las playas.

El Puerto de Mogán, con playa de arena rubia, es un barrio marinero que, por su singular enclave y belleza natural, ha dado origen a una de las urbanizaciones más bellas de Canarias. Su muelle deportivo, punto de encuentro de numerosos entusiastas de la náutica internacional, dispone de 225 atraques, con su óptimo ambiente marinero, haciendo del Puerto de Mogán, un lugar inolvidable.

El entorno natural de Mogán bien merece otra visita. Así, el Macizo del Suroeste es un espacio de gran interés geomorfológico y botánico, así como de singulares valores paisajísticos y arqueológicos. En esta zona es posible apreciar amplias extensiones de tabaibales, plantas endémicas de la Isla. El Barranco de Veneguera comienza a los pies de la espectacular formación rocosa de Los Azulejos, una grandiosa pared de rocas cuyos colores van desde el rojo oscuro hasta el azul, pasando por varios tonos amarillos. En la zona alta, el Parque Natural de Ojeda, Inagua y Pajonales albergan una importante masa de pinar. La zona es ideal para recorrer a pie a través de sus senderos. Desde Arguineguín, y a través de una carretera empinada y curvilínea, es posible llegar a la Presa de Soria, el mayor embalse de la Isla que se ha convertido en un gran lago verde rodeado de palmeras. En los Barrancos de Toscas, Puerto Rico, Tauro y Taurito se encuentran interesantes rutas para el senderismo.

#### DATOS BÁSICOS

Fuente: Ministerio de Política Territorial y Función Pública.  
Instituto Nacional de Estadística

• Código INE	35012
• Provincia	Palmas (Las)
• Partido Judicial	San Bartolomé de Tirajana
• Número de núcleos de población	47
• Superficie municipal	171,42 (km <sup>2</sup> )
• Densidad	119,51 (Hab./km <sup>2</sup> )
• Nucleo con mayor altitud	720 (m)
• Distancia a la capital	93 (Km)

Web del Ayuntamiento: [www.mogan.es](http://www.mogan.es)

Gentilicios: -

## 26.3. Población y evolución temporal

### 26.3.1. Introducción

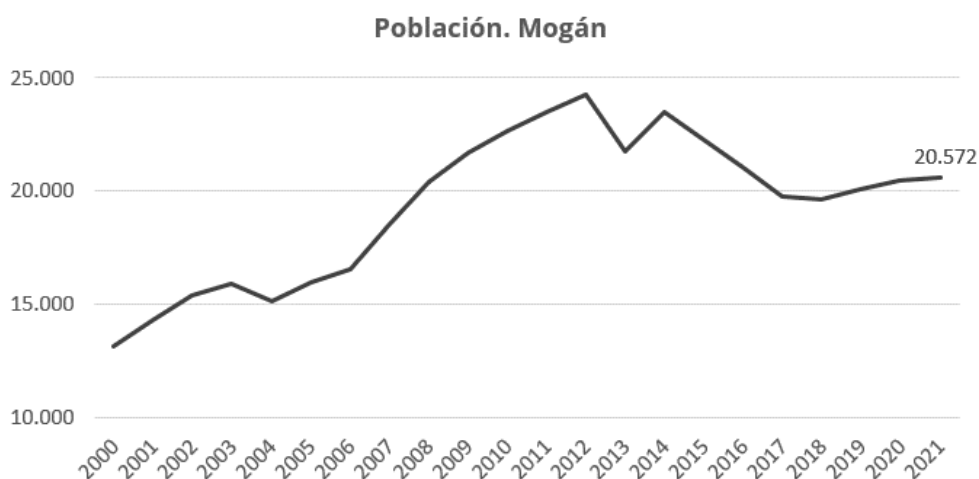
Como se puede observar en la tabla de datos siguiente, la población residente que figura empadronada en el municipio de Mogán ha tenido una **dinámica creciente** en el comienzo de este siglo XXI, hasta el año 2012 donde se alcanza la cifra de 24.225 personas, sin embargo, en los años siguientes se producen disminuciones y crecimientos, siendo la última cifra oficial disponible la de **20.331 personas** que figuran en el Padrón Municipal de Mogán del año 2022.

POBLACIÓN MOGÁN					
	Dato	Tasa variación anual	Tasa variación Inter periódica	Variación anual	Variación Inter periódica
2022	20.331	-1,17	-1,17	-241,00	-241,00
2021	20.572	0,41	0,41	85,00	85,00
2020	20.487	2,07	2,07	415,00	415,00
2019	20.072	2,11	2,11	415,00	415,00
2018	19.657	-0,64	-0,64	-126,00	-126,00
2017	19.783	-6,01	-6,01	-1.266,00	-1.266,00
2016	21.049	-5,51	-5,51	-1.228,00	-1.228,00
2015	22.277	-5,17	-5,17	-1.214,00	-1.214,00
2014	23.491	7,85	7,85	1.709,00	1.709,00
2013	21.782	-10,08	-10,08	-2.443,00	-2.443,00
2012	24.225	3,19	3,19	749,00	749,00
2011	23.476	3,70	3,70	838,00	838,00
2010	22.638	4,37	4,37	948,00	948,00
2009	21.690	6,37	6,37	1.299,00	1.299,00
2008	20.391	9,94	9,94	1.844,00	1.844,00
2007	18.547	11,94	11,94	1.978,00	1.978,00
2006	16.569	3,86	3,86	616,00	616,00
2005	15.953	5,12	5,12	777,00	777,00
2004	15.176	-4,75	-4,75	-756,00	-756,00
2003	15.932	3,49	3,49	537,00	537,00
2002	15.395	7,50	7,50	1.074,00	1.074,00
2001	14.321	9,02	9,02	1.185,00	1.185,00
2000	13.136	.	.	.	.

Fuente: Instituto Canario de Estadística (ISTAC) a partir de datos del Instituto Nacional de Estadística (INE).

### 26.3.2. Series temporales

A continuación, se ofrecen una serie de datos y gráficos, obtenidos del ISTAC (Instituto Canario de Estadística), para una mejor visualización de la evolución en el tiempo de la población residente total, la extranjera, así como la dinámica de la edad media desde el año 2000 al 2021.

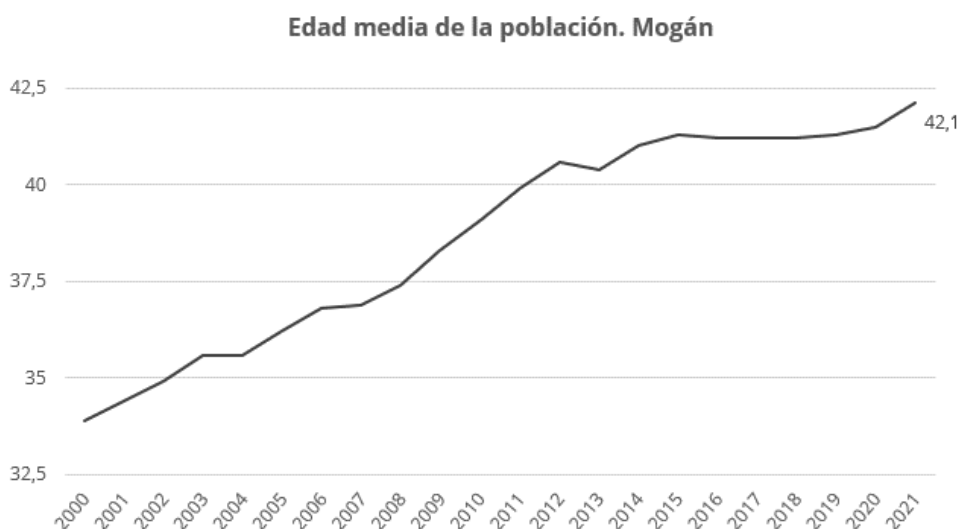


Población de Mogán (2000-2021). Fuente: Instituto Canario de Estadística (ISTAC) a partir de datos del Instituto Nacional de Estadística (INE).



Población extranjera de Mogán (2000-2021). Fuente: Instituto Canario de Estadística (ISTAC) a partir de datos del Instituto Nacional de Estadística (INE).





Edad media de la población de Mogán (2000-2021). Fuente: Instituto Canario de Estadística (ISTAC) a partir de datos del Instituto Nacional de Estadística (INE).

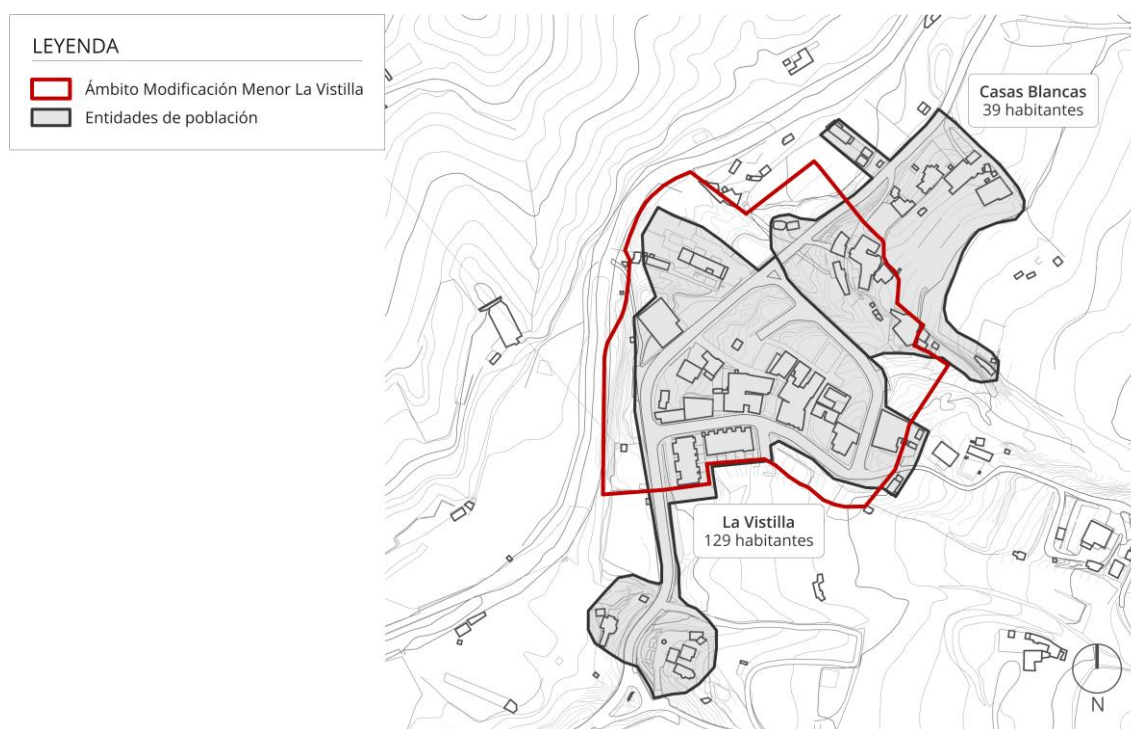
#### 26.4. Entidades de población

En este apartado, se presenta el dato específico que corresponde a la entidad de población localizada en el ámbito de ordenación, para lo que se ha consultado la información proporcionada por el Instituto Canario de Estadística (ISTAC), a partir de datos del Instituto Nacional de Estadística (INE), “*Explotación Estadística del Padrón Municipal*”. Concretamente en “*Entidades singulares y núcleos o diseminados de Canarias (2000-2020)*”.

En consecuencia, para el ámbito de la ordenación propuesta se trata de las “entidades de población” de **Casas Blancas y La Vistilla**, siendo el dato más reciente disponible con este detalle territorial el que corresponde al año 2020.

CUADRO RESUMEN DE POBLACIÓN	
Entidades de población	Personas
<b>La Vistilla</b>	129
<b>Casas Blancas</b>	39

Fuente: Instituto Canario de Estadística (ISTAC) a partir de datos del Instituto Nacional de Estadística (INE).



Navegador del plano IU-12. Entidades de población. Fuente: LPA Studio.

## 27. ANÁLISIS: ECONOMÍA Y VIABILIDAD

En este apartado se incorpora una descripción de las condiciones socioeconómicas del municipio de Mogán, así como se añade también una relación de la actividad económica existente en el núcleo de La Vistilla.

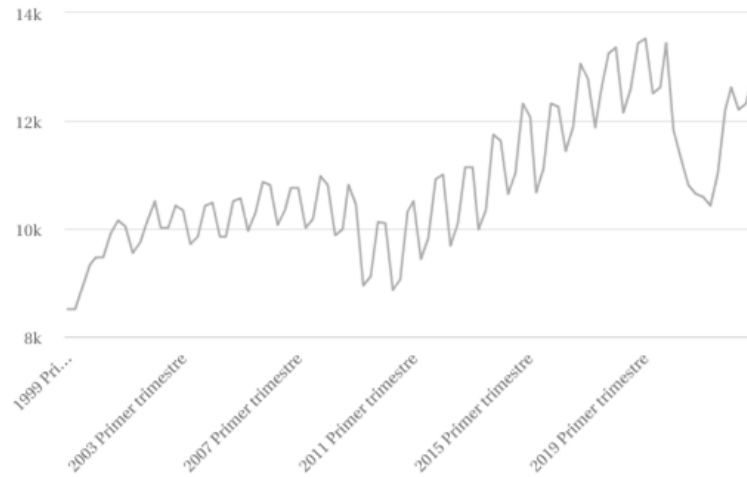
### 27.1. Condiciones socioeconómicas

En general, en el término municipal de Mogán la actividad económica predominante es el turismo, en consecuencia, el sector terciario o de servicios es el que presenta mayores cifras absolutas y relativas, en cuanto a los indicadores de empleo, renta y riqueza. A continuación, se han consultado los principales datos estadísticos que ofrece el ISTAC, de las que se han extractado los últimos datos disponibles, así como algunos gráficos de las series temporales de los mismos, ya que de este modo se pueden visualizar mucho mejor las tendencias y dinámicas, que con la simple exposición de las cifras absolutas.

### 27.2. Empleo

Con el propósito de analizar las cifras de **“empleo registrado”** en el término municipal de Mogán, se han consultado las series temporales de datos que figuran en el ISTAC para este indicador, que computan los **“puestos de trabajo registrados en la Seguridad Social, MUFACE, ISFAS y MUGEJU, referidos al último día del último mes de cada trimestre”** desde el primer trimestre de 1999 hasta el 4º trimestre de 2022.

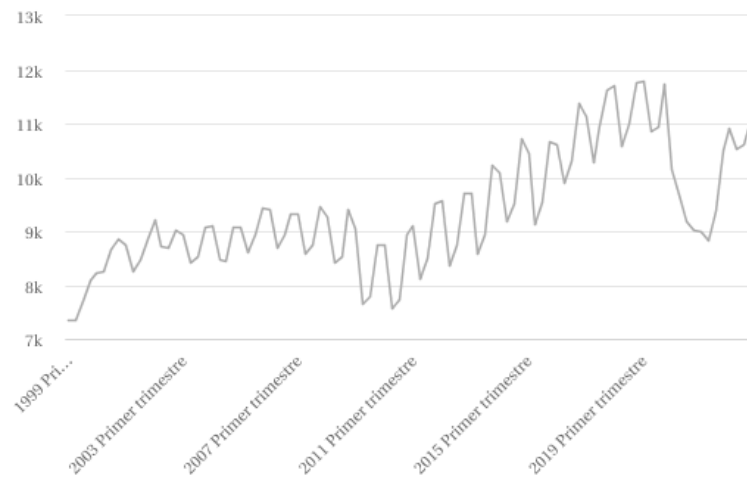
**Mogán: Empleo registrado (total) (1999 a 2022)**  
**(12.857 personas en el 4º trimestre de 2022)**



Fuente: Instituto Canario de Estadística (ISTAC).

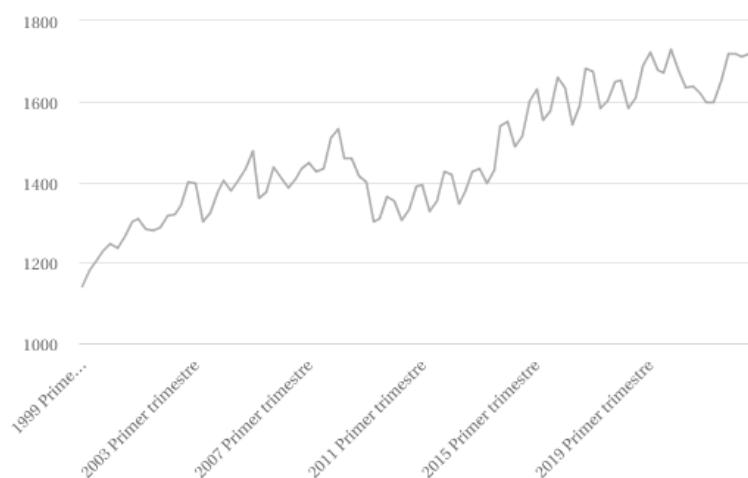
Del total de personas con empleo a finales de 2022, más del 85% eran asalariados y apenas un 15% autónomos, como se puede observar a continuación:

**Mogán: Empleo registrado (asalariados) (1999 a 2022)**  
**(11.108 personas en el 4º trimestre de 2022)**



Fuente: Instituto Canario de Estadística (ISTAC).

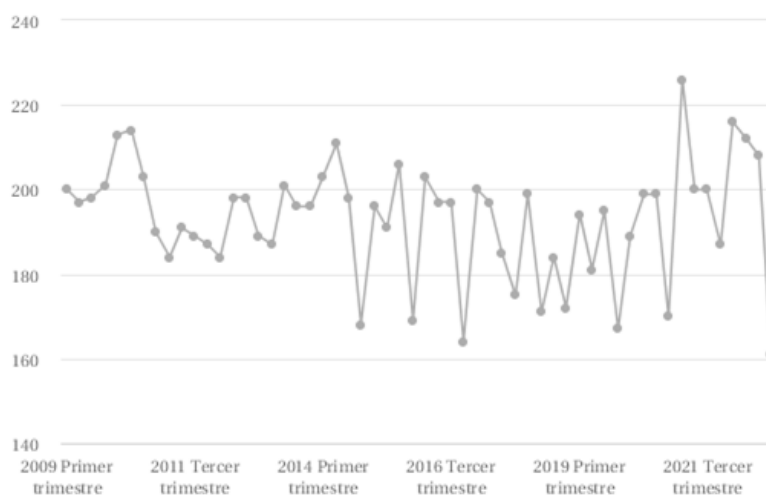
**Mogán: Empleo registrado (autónomos) (1999 a 2022)**  
**(1.749 personas en el 4º trimestre de 2022)**



Fuente: Instituto Canario de Estadística (ISTAC).

En cuanto al desglose de las cifras teniendo en cuenta el sector de actividad, se puede observar cómo el sector 3º de servicios, supone en torno al 93,50% del total del empleo generado, siendo la construcción (sector 2º) con un escaso 3,9% es el subsector con mayor relevancia cuantitativa.

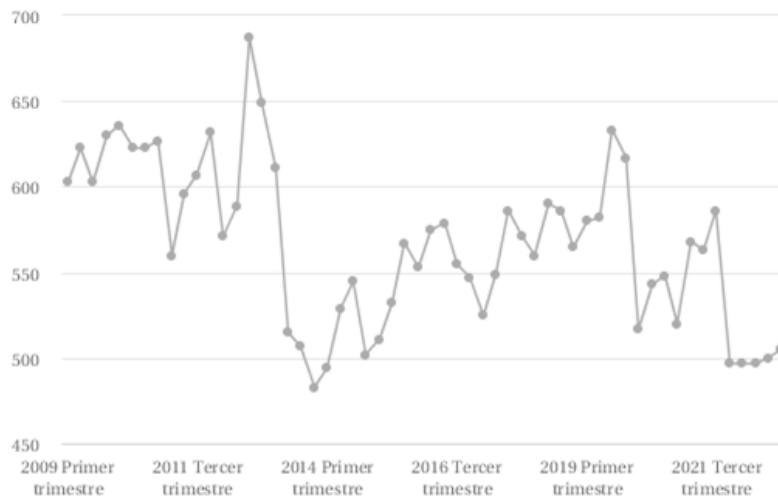
**Mogán: Empleo registrado (sector 1º / agricultura...) (1999 a 2022)**  
**(161 personas en el 4º trimestre de 2022)**



Fuente: Instituto Canario de Estadística (ISTAC).

**Mogán: Empleo registrado (sector 2º / industrial) (1999 a 2022)****(171 personas en el 4º trimestre de 2022)**

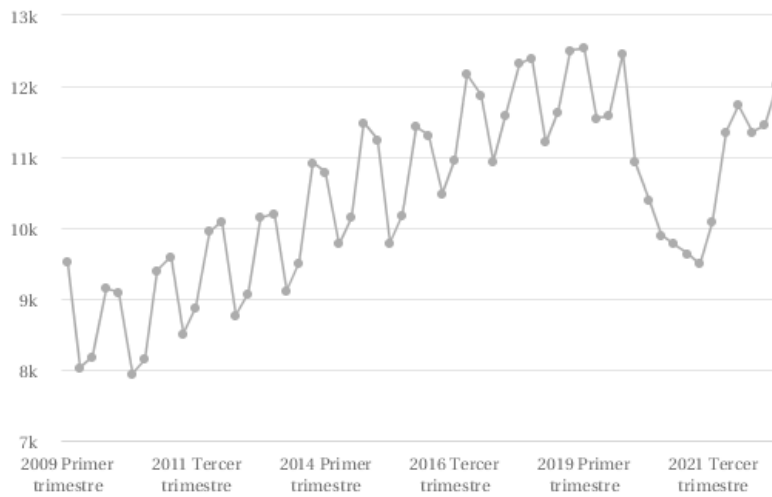
Fuente: Instituto Canario de Estadística (ISTAC).

**Mogán: Empleo registrado (sector 2º / construcción) (1999 a 2022)****(505 personas en el 4º trimestre de 2022)**

Fuente: Instituto Canario de Estadística (ISTAC).

Como ya se expresaba anteriormente, el **sector primario** con un 1,25% y el **sector secundario** con un 5,25%, representan menos del 7% del empleo generado en este término municipal, siendo el sector servicios el predominante, por la importancia de la **actividad turística**, como ya se ha venido apuntando reiteradamente.

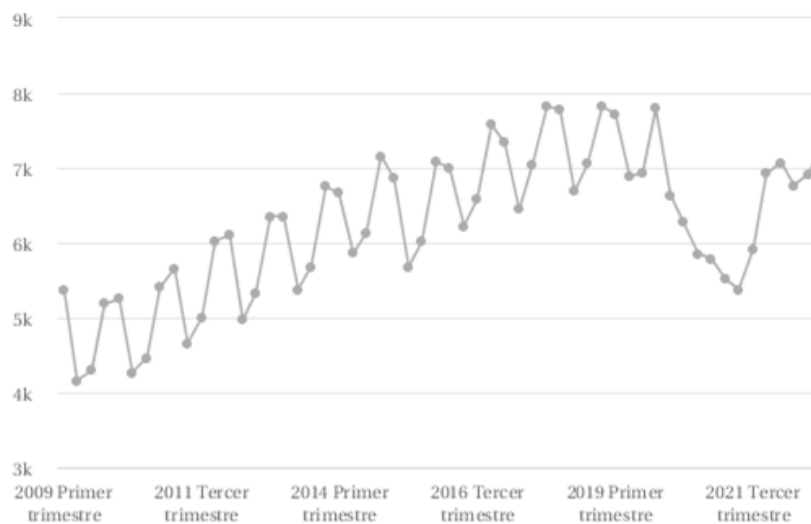
**Mogán: Empleo registrado (sector 3º / servicios) (1999 a 2022)**  
**(12.020 personas en el 4º trimestre de 2022)**



Fuente: Instituto Canario de Estadística (ISTAC).

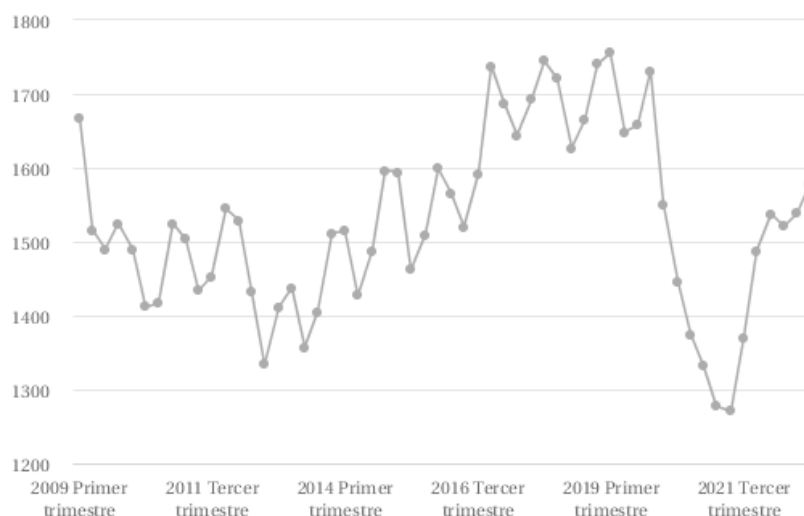
Por último, se ofrecen a continuación los datos de empleo registrado en los subsectores de hostelería y comercio, ya que son los más representativos en el **sector terciario** de Mogán.

**Mogán: Empleo registrado (3º: hostelería) (1999 a 2022)**  
**(7.305 personas en el 4º trimestre de 2022)**



Fuente: Instituto Canario de Estadística (ISTAC).

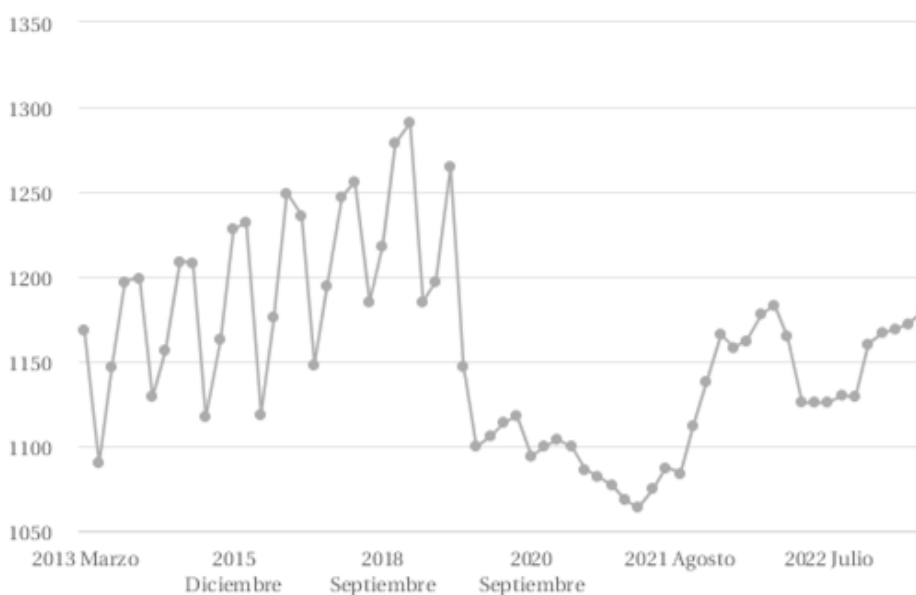
**Mogán: Empleo registrado (3º: comercio) (1999 a 2022)**  
**(1.578 personas en el 4º trimestre de 2022)**



Fuente: Instituto Canario de Estadística (ISTAC).

**27.2.1. Empresas**

**Mogán: Empresas inscritas en la Seguridad Social (2013 a 2023)**  
**(Número de empresas de alta en la Seguridad Social en el último día del mes)**  
**(1.180 empresas en febrero de 2023)**



Fuente: Instituto Canario de Estadística (ISTAC).

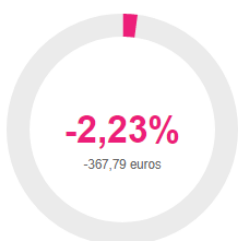
### 27.2.2. Nivel de renta

La base imponible por declaración del IRPF está compuesta por la suma de la base imponible general y del ahorro dividida por el número de declaraciones. La base imponible general se obtiene a partir de las rentas del trabajo, parte de las rentas del capital mobiliario, rentas de bienes inmuebles no afectos a actividades económicas, rentas de actividades económicas y otras rentas (rentas imputadas por agrupaciones de interés económico y uniones temporales de empresas, derechos de imagen, imputación de rentas en régimen de transparencia fiscal internacional o las derivadas de las ventas de participaciones en Instituciones de Inversión Colectiva de paraísos fiscales). La base imponible del ahorro se obtiene a partir de las rentas del capital mobiliario y de las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión patrimonial (último dato disponible 2019).

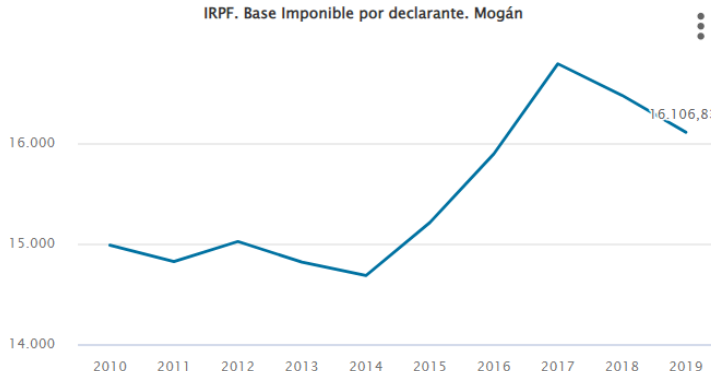
IRPF. Base Imponible por declarante. Mogán

**16.106,83** euros en 2019

Variación anual



IRPF. Base Imponible por declarante. Mogán



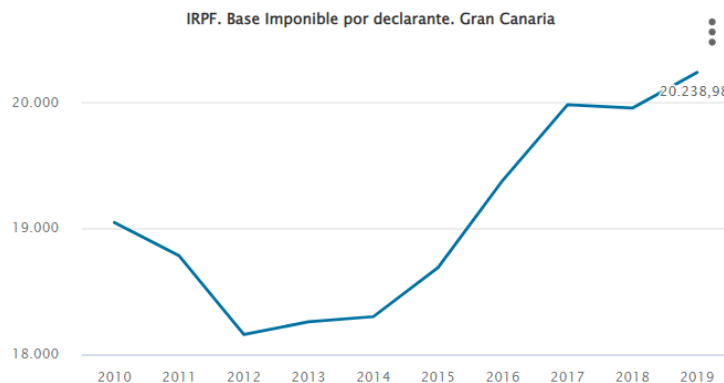
IRPF. Base Imponible por declarante. Gran Canaria

**20.238,98** euros en 2019

Variación anual



IRPF. Base Imponible por declarante. Gran Canaria





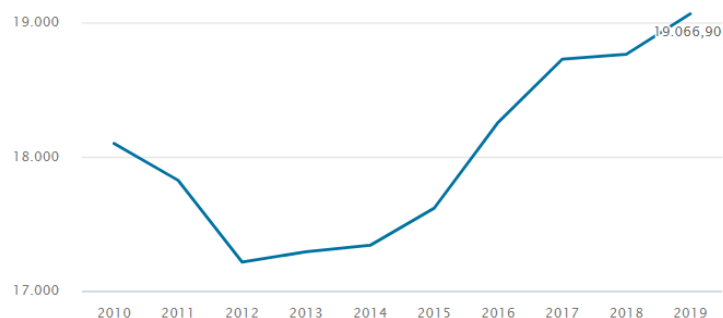
IRPF. Base Imponible por declarante.  
Canarias

**19.066,90** euros en 2019

Variación anual



IRPF. Base Imponible por declarante. Canarias



### 27.3. Actividades económicas en La Vistilla

Como se ha adelantado en apartados anteriores, las actividades económicas principales de Mogán están vinculadas al turismo y a los servicios. Una importante red infraestructural con hoteles, apartamentos, centros comerciales y playas naturales y artificiales, son buena prueba del desarrollo turístico del municipio.

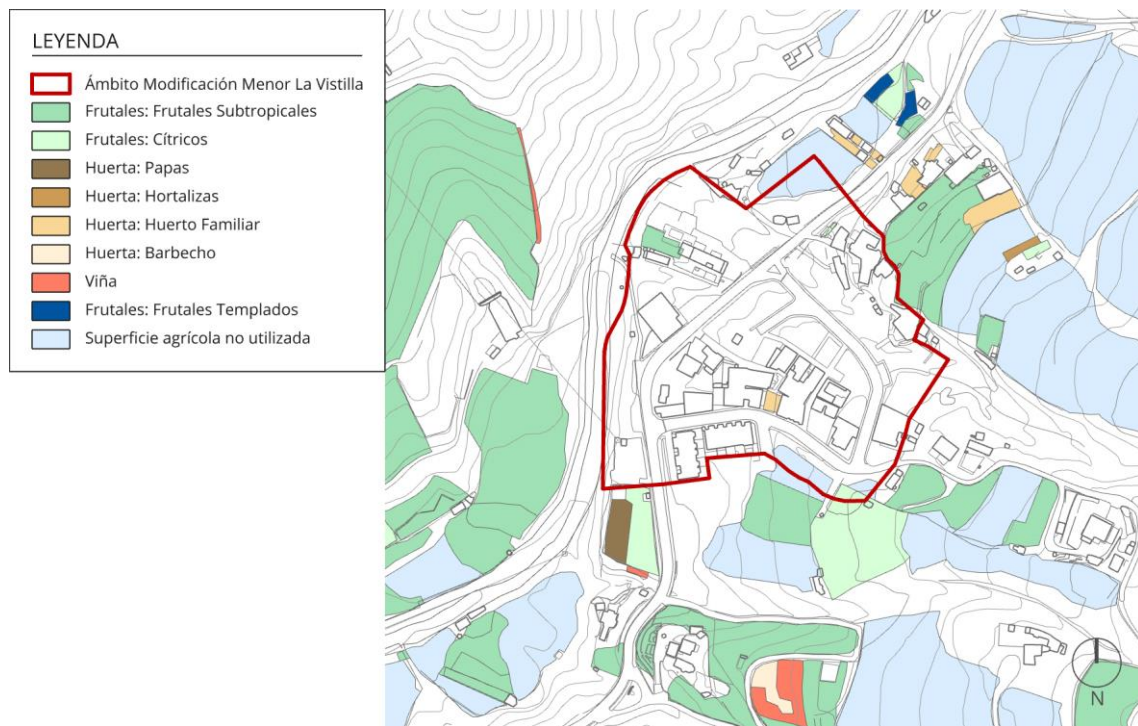
No obstante, dado que La Vistilla se encuentra en el interior de la isla, lejos del litoral, presenta una actividad económica propia de un pequeño núcleo urbano de carácter rural.

Este núcleo no cuenta con **locales comerciales operativos**, ya que los establecimientos dedicados a la restauración en el entorno de la GC-200, se encuentran cerrados en la actualidad. De igual manera, una gran parte del uso **residencial** y las **dotaciones** tampoco se ha desarrollado, por lo que existen numerosas bolsas de suelo sin ejecutar.

Por el contrario, La Vistilla tiene una economía eminentemente **agrícola**. La agricultura cobra un papel importante en esta zona del valle de Mogán. La actividad agrícola del ámbito de actuación, según el **Mapa de Cultivos de Gran Canaria**, es al siguiente:

- Frutales: Cítricos.
- Frutales: Frutales Subtropicales.
- Frutales: Frutales Templados.
- Huerta: Barbecho.
- Huerta: Hortalizas.
- Huerta: Huerto Familiar.
- Huerta: Papas.
- Superficie agrícola no utilizada.
- Viña.

Prueba de ello se refleja en el siguiente diagrama y tabla que le acompaña:



Navegador del plano IU-13. Cultivos. Fuente: LPA Studio.

CULTIVOS EN EL ÁMBITO DE ESTUDIO		
Tipo de cultivo	Área (m <sup>2</sup> )	%
Superficie agrícola no utilizada	124.493,38	49,12
Frutales: Frutales Subtropicales	112.775,64	44,50
Frutales: Cítricos	12.029,62	4,747
Viña	1.146,68	0,452
Huerta: Huerto Familiar	1.133,16	0,447
Huerta: Barbecho	810,6	0,32
Huerta: Papas	574,94	0,227
Frutales: Frutales Templados	327,47	0,129
Huerta: Hortalizas	137,57	0,054
<b>TOTAL</b>	<b>253.611,77</b>	<b>100</b>

Los datos que se muestran en la tabla anterior quedan enmarcados dentro del plano IU-13. Cultivos. Estos datos reflejan que un 49,12% de los cultivos se encuentran en estado de abandono (prolongado y reciente) y un 44,5% de frutales subtropicales (mangos, aguacates...). El resto de los cultivos presentan unos valores inferiores al 5%.

A raíz de estos datos se obtienen las siguientes **conclusiones**:

- El abandono de la superficie cultivada guarda relación con el éxodo rural hacia las zonas costeras donde se encuentran mayores oportunidades laborales, de vivienda y servicios.
- El cultivo del mango y el aguacate (entre otros) supone un gran aporte económico al área de estudio.

## 28. ANÁLISIS: ESTADO DEL ARTE

En este apartado se incluye una breve referencia de las guías y manuales de buenas prácticas que se han consultado durante la redacción de esta MM. Se añade también su autoría y un enlace de descarga para más información.

Los documentos estudiados se organizan en los siguientes grupos:

- Salud y bienestar.
- Urbanismo inclusivo y accesible.
- Planificación ecosistémica y biourbanismo.
- Sostenibilidad y resiliencia.
- Certificaciones.

### 28.1. Salud y bienestar

- **14 patrones de diseño biofílico. Mejorando la salud y el bienestar en el entorno construido:** guía en la que se recogen diversos patrones de diseño que articulan las relaciones entre la naturaleza, el ser humano y el diseño de espacios construidos.
  - **Autoría:** Terrapin Bright Green LLC.
  - **Enlace de descarga:** [https://www.terrapinbrightgreen.com/wp-content/uploads/2016/10/14-Patrones-Terrapin-espanol\\_paraemail\\_1.4MB.pdf](https://www.terrapinbrightgreen.com/wp-content/uploads/2016/10/14-Patrones-Terrapin-espanol_paraemail_1.4MB.pdf)

### 28.2. Urbanismo inclusivo y accesible

- **Seguridad y espacio público: mapeo de políticas metropolitanas con visión de género:** documento que pretende contribuir a alcanzar los ODS y conseguir que los espacios urbanos sean más seguros, resilientes y sostenibles. Todo ello, a través de distintas políticas y estrategias urbanas.
  - **Autoría:** Women in Cities Internacional (WICI) y Metrópolis, asociación mundial de las grandes metrópolis.
  - **Enlace de descarga:** [https://www.metropolis.org/sites/default/files/resources/Seguridad\\_espacio\\_p%C3%BAblico\\_Mapeo\\_genero.pdf](https://www.metropolis.org/sites/default/files/resources/Seguridad_espacio_p%C3%BAblico_Mapeo_genero.pdf)

- **Mujeres trabajando. Guía de reconocimiento urbano con perspectiva de género:** el objetivo de esta guía es dar visibilidad a las mujeres como fuente singular de conocimientos y experiencias, así como agentes de transformación urbana.
  - **Autoría:** Col·lectiu Punt 6.
  - **Enlace de descarga:** <http://www.punt6.org/wp-content/uploads/2016/08/PDF-mujeres-baja-con-portada.pdf>



- **Ciudades inclusivas y accesibles:** documento que ofrece recomendaciones y acciones prioritarias para que las administraciones locales y regionales, y otros agentes en materia de urbanismo, construyan ciudades para todos mediante la elaboración de políticas centradas en la no discriminación, la participación, la accesibilidad, políticas y programas urbanos inclusivos, y la capacidad de desarrollo.

En este documento, también se incluye una hoja de ruta que tiene en cuenta asociaciones compuestas de múltiples partes interesadas, unos sistemas integrales de evaluación y la generación de datos desagregados para informar del desarrollo urbano inclusivo y supervisarlos.

  - **Autoría:** Cities For All. Global Campaign on Inclusive and Accessible Cities.
  - **Enlace de descarga:** [https://www.uclg.org/sites/default/files/ciudades\\_inclusivas\\_y\\_accesibles\\_documento\\_de\\_politica.pdf](https://www.uclg.org/sites/default/files/ciudades_inclusivas_y_accesibles_documento_de_politica.pdf)

- **Ciudades vivas: diseñando para comunidades envejecidas (ARUP):** informe que aborda la relación entre las ciudades y las comunidades, para identificar oportunidades que permitan reconstruirlas con un urbanismo inclusivo, teniendo en cuenta a personas de todas las edades. Se incluyen estrategias relacionadas con: autonomías e independencia, salud y bienestar, conexión social, seguridad y resiliencia.
  - **Autoría:** ARUP
  - **Enlace de descarga:** <https://www.arup.com/es-es/perspectives/publications/research/section/cities-alive-designing-for-ageingcommunities>
- **Ciudades globales amigables con los mayores: una guía (Organización Mundial de la Salud):** promueve ciudades respetuosas y adaptadas a las personas mayores, que alientan el envejecimiento activo aprovechando oportunidades relacionadas con la salud, la participación y la seguridad. Todo ello, con el objetivo de mejorar la calidad de vida de las personas a medida que envejecen.
  - **Autoría:** Organización Mundial de la Salud (OMS).
  - **Enlace de descarga:** <https://www.who.int/ageing/AFCSpanishfinal.pdf?ua=1>



### 28.3. Planificación ecosistémica y Biourbanismo

- **Libro verde de sostenibilidad urbana y local en la era de la información (2011):** documento que además de ser una referencia de las políticas ambientales relacionadas con el proceso de cambio de los sistemas urbanos, es una herramienta técnica y educativa para los profesionales y técnicos que hacen posible el tránsito de las ciudades hacia escenarios más sostenibles. Este libro se estructura en tres partes:
  - La primera parte aborda los grandes ámbitos en materia de medio ambiente urbano: urbanismo, movilidad, edificación, biodiversidad y gestión urbana.
  - La segunda parte, se concentra en el estudio del metabolismo urbano (energía, agua, uso de los recursos, gestión de los residuos, aire y ruido urbano), así como las relaciones campo – ciudad.

- Y la tercera parte, profundiza en la sostenibilidad social, más concretamente en la relación entre el hábitat urbano y la inclusión social en un contexto de desarrollo sostenible.
- **Autoría:** Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente del Gobierno de España.
- **Enlace de descarga:** <https://ovacen.com/wp-content/uploads/2013/11/libro-verde.pdf>
- **Carta para la planificación ecosistémica de las ciudades y metrópolis:** en este documento, entre otros aspectos, se determina un marco de trabajo que incluye temáticas como: compacidad vs. dispersión, descompresión vs. compresión, accesibilidad vs. movilidad privada, ciudadana vs. peatón, habitabilidad en el espacio público, complejidad vs. simplificación, hiperconectividad, verde vs. asfalto, autosuficiencia vs. dependencia, autosuficiencia hídrica con recursos próximos y renovables, reducción, reutilización y reciclaje vs. despilfarro, adaptación y mitigación del cambio climático, cohesión social vs. exclusión social, acceso universal a la vivienda en edificios más sostenibles; dotación y distribución equilibrada de equipamientos.
  - **Autoría:** Agencia de Ecología Urbana de Barcelona (Salvador Rueda).
  - **Enlace de descarga:** [https://etsav.upc.edu/ca/shared/cat/carta-para-laplanificacion-ecosistemica-de-las-ciudades\\_con-anexos\\_junio-2018-1.pdf](https://etsav.upc.edu/ca/shared/cat/carta-para-laplanificacion-ecosistemica-de-las-ciudades_con-anexos_junio-2018-1.pdf)

#### 28.4. Sostenibilidad y resiliencia

- **Mejorando la resiliencia de la infraestructura con Soluciones basadas en la Naturaleza (SbN):** documento orientado a la implementación de Soluciones basadas en la Naturaleza (SbN) e infraestructuras verdes. Recoge los pasos a seguir para elaborar proyectos resilientes al cambio climático.
  - **Autoría:** Banco Interamericano de Desarrollo (BID).
  - **Enlace de descarga:** <https://publications.iadb.org/publications/spanish/document/Mejorando-la-resiliencia-dela-infraestructura-con-soluciones-basadas-en-lanaturaleza-SbN.pdf>
- **Guía para la integración de las Soluciones basadas en la Naturaleza en la planificación urbana.** Primera aproximación para Colombia: ofrece una serie de pasos y herramientas que permitan identificar zonas urbanas estratégicas donde implementar Soluciones basadas en la Naturaleza (SbN), así como diseñar y maximizar los beneficios de estas actuaciones a favor de la resiliencia climática urbana, la calidad de vida de su ciudadanía y la salud de los ecosistemas.
  - **Autoría:** Carolina Figueroa Arango (Guía financiada por Alexander Von Humboldt Stiftung/Foundation).
  - **Enlace de descarga:** <https://www.ecologic.eu/17724>

- **Medidas para la mitigación y la adaptación al cambio climático en el planeamiento urbano:** Guía que se ofrece como una herramienta operativa para orientar a los responsables municipales y a todos los actores implicados en procesos urbanísticos y ambientales, en la elaboración de políticas de lucha contra el cambio climático desde la óptica de la planificación. Se trata de una guía que contribuye a que el nivel de concienciación respecto al fenómeno del cambio climático se traduzca a términos cotidianos, es decir, que se entienda mejor su vinculación directa con todos los aspectos que caracterizan la vida urbana de los municipios.
  - **Autoría:** Federación Española de Municipios y Provincias (FEMP), Red Española de Ciudades por el Clima y Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente del Gobierno de España.
  - **Enlace de descarga:**  
[https://www.researchgate.net/publication/278032638\\_Medidas\\_para\\_la\\_mitigacion\\_y\\_la\\_adaptacion\\_al\\_cambio\\_climatico\\_en\\_el\\_planeamiento\\_urbano\\_Guia\\_metodologica](https://www.researchgate.net/publication/278032638_Medidas_para_la_mitigacion_y_la_adaptacion_al_cambio_climatico_en_el_planeamiento_urbano_Guia_metodologica)

### 28.5. Certificaciones

- **BREEAM ES\_Urbanismo:** BREEAM es un sello de sostenibilidad de urbanismo y construcción de origen británico, con versiones nacionales adaptadas a las singularidades legislativas de cada país ([www.breeam.es](http://www.breeam.es)). Cuenta con una versión española que gestiona el Instituto Tecnológico de Galicia. Además del Urbanismo, BREEAM tiene sellos específicos para Urbanización, Vivienda, Rehabilitación y, en versión piloto, para Infraestructuras.

A continuación, se enumeran las categorías que conforman este sello. No obstante, no se incluyen los parámetros de exigencia de cada una de ellas, ni sus requisitos concretos:

1. Gobernanza.
2. Bienestar social y económico.
3. Recursos y energía.
4. Usos del suelo y ecología.
5. Transporte y movilidad.
6. Innovación.

La aplicación de los indicadores de sostenibilidad BREEAM en los proyectos de planificación urbanística e infraestructuras urbanas, favorece la consecución de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), como puede comprobarse en los diagramas aportados a continuación.

- **Autoría:** BREEAM\_ES Urbanismo.
- **Enlace de descarga:** <https://breeam.es/manuales-tecnicos/>

### UN Sustainable Development Goals and the BREEAM Family of Standards and Tools

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS	BREEAM's Overarching Contribution to Sustainable Development Goals	Building Standards BREEAM delivered by BRE	Communities Standard BREEAM delivered by BRE	Infrastructure Standard CEEQUAL delivered by BRE	Shelter and Settlement Sustainability Tool QSAND	SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS	BREEAM's Overarching Contribution to Sustainable Development Goals	Building Standards BREEAM delivered by BRE	Communities Standard BREEAM delivered by BRE	Infrastructure Standard CEEQUAL delivered by BRE	Shelter and Settlement Sustainability Tool QSAND
<b>1 NO POVERTY</b> End poverty in all its forms everywhere	Encourages the delivery of assets that are resilient and that use resources efficiently in order to reduce operational costs connected to the built environment (e.g. helping to alleviate fuel poverty, maintenance costs, access to affordable transport)	■	■	■	■	<b>10 REDUCED INEQUALITIES</b> Reduce inequality within and among countries	Encourages measures that result in a positive social impact and inclusivity, as well as encouraging responsible sourcing and procurement principles in construction material supply chains	■	■	■	■
<b>2 ZERO HUNGER</b> End hunger, achieve food security and improved nutrition and promote sustainable agriculture	Encourages the delivery of assets that use land and resources efficiently, thereby maximising opportunities for soil health and relieving pressure on agricultural land and resources	■	■	■	■	<b>11 SUSTAINABLE CITIES AND COMMUNITIES</b> Make cities inclusive, safe, resilient and sustainable	Promotes the development of sustainable communities and encourages access to sustainable transport, delivery of affordable and safe homes, implementation of flood resilience measures, minimisation of air pollution, and access to public and green space	■	■	■	■
<b>3 GOOD HEALTH AND WELL-BEING</b> Ensure healthy lives and promote well-being for all at all ages	Encourages the provision of comfortable, healthy and safe internal and external environments for asset users and others within the vicinity	■	■	■	■	<b>12 RESPONSIBLE CONSUMPTION AND PRODUCTION</b> Ensure sustainable consumption and production patterns	Encourages the sustainable procurement and use of construction materials by recycling materials that are reused or recycled, are used in an efficient manner, have a low environmental impact, are sourced in a responsible way, and are durable and resilient	■	■	■	■
<b>4 QUALITY EDUCATION</b> Ensure inclusive and quality education for all and promote lifelong learning	Encourages the provision of education and training opportunities to local communities, plus encourages ongoing learning through training and development courses for trades and professionals	■	■	■	■	<b>13 CLIMATE ACTION</b> Take urgent action to combat climate change and its impacts	Encourages the sustainable use of energy, minimisation of greenhouse gas emissions, and implementation of climate change adaptation and flood resilience measures in one of the biggest contributing sectors globally	■	■	■	■
<b>5 GENDER EQUALITY</b> Achieve gender equality and empower all women and girls	Encourages responsible sourcing and procurement principles in construction material supply chains	■	■	■	■	<b>14 LIFE BELOW WATER</b> Conserve and sustainably use the oceans, seas and marine resources	Encourages the prevention and control of pollution and surface water runoff associated with the location and use of assets	■	■	■	■
<b>6 CLEAN WATER AND SANITATION</b> Ensure access to water and sanitation for all	Encourages the provision of water efficient solutions, systems and equipment that minimise water consumption, whilst maintaining a clean and reliable supply	■	■	■	■	<b>15 LIFE ON LAND</b> Sustainably manage forests, combat desertification, halt and reverse land degradation, halt biodiversity loss	Encourages sustainable land use, protection and creation of ecological features, and improvement of long term biodiversity for asset sites and surrounding land	■	■	■	■
<b>7 AFFORDABLE AND CLEAN ENERGY</b> Ensure access to affordable, reliable, sustainable and modern energy for all	Encourages the provision of energy efficient solutions, systems and equipment that minimise energy consumption and carbon dioxide emissions, whilst maintaining a reliable supply	■	■	■	■	<b>16 PEACE, JUSTICE AND STRONG INSTITUTIONS</b> Promote just, peaceful and inclusive societies	Encourages responsible sourcing and procurement principles in construction material supply chains	■	■	■	■
<b>8 DECENT WORK AND ECONOMIC GROWTH</b> Promote inclusive and sustainable economic growth, employment and decent work for all	Encourages measures that result in a positive economic impact and provision of training and skills to the local community	■	■	■	■	<b>17 PARTNERSHIPS FOR DEVELOPMENT</b> Revitalise the global partnership for sustainable development	Encourages the creation of strong international partnerships and relationships across policy, property, infrastructure and the supply chain to deliver and manage sustainable assets and communities	■	■	■	■
<b>9 INDUSTRY, INNOVATION AND INFRASTRUCTURE</b> Build resilient infrastructure, promote sustainable industrialisation and foster innovation	Promotes the delivery of sustainable and resilient buildings and infrastructure, and encourages and recognises innovations that improve the sustainability performance of assets and provide learning opportunities for wider dissemination	■	■	■	■	<b>KEY</b> ■ Significant contribution to meeting the UN goals and targets ■ Some contribution to meeting the UN goals and targets ■ Limited or indirect contribution to meeting the UN goals and targets					

Relación entre BREEAM y la consecución de los ODS.

- BREEAM Infraestructuras:** por otro lado, BREEAM cuenta con un Manual técnico dedicado a los proyectos de infraestructuras civiles, desarrollado por CEEQUAL. Existen dos Manuales diferentes: uno orientado a proyectos emplazados en el Reino Unido y en Irlanda, y otro para proyectos internacionales (Versión 6).
  - Autoría:** CEEQUAL.
  - Enlace de descarga:** <https://www.bregroup.com/products/ceequal/the-ceequal-technical-manuals/ceequal-version-6/#section1>
- The Sustainable SITES Initiative:** la certificación SITES se desarrolla mediante un trabajo colaborativo del American Society of Landscape Architects, la Universidad de Texas y el United States Botanic Garden. Es utilizada para alinear el desarrollo y gestión de la tierra con el diseño sostenible innovador. SITES ofrece un sistema de calificación integral diseñado para distinguir paisajes sostenibles, medir su rendimiento y elevar su valor. La certificación está orientada a proyectos de desarrollo ubicados en lugares con o sin edificios, que van desde parques nacionales a paisajes urbanos. SITES sigue una guía de principios basados en criterios de sostenibilidad que también son aplicables al diseño del paisaje y al desarrollo de procesos, entre los que se encuentran:
  - No generar daños.
  - Aplicar el principio de precaución.
  - Diseñar con la naturaleza y la cultura.
  - Proporcionar sistemas regenerativos.



5. Apoyar al proceso de habitar.
6. Colaboración y enfoque ético.
7. Mantener la integridad en el liderazgo y la investigación.
8. Fomentar la administración medioambiental.

THE Sustainable  
SITES  
Initiative



Synergies between SITES & LEED  
October 2016

- **Autoría:** SITES.
- **Enlace de descarga:** <https://www.sustainablesites.org/>
- **AIS Accesibilidad:** Se trata de una certificación internacional de accesibilidad desarrollada por la *Fundación para la Accesibilidad y la Responsabilidad Social* (Fundación ARS), organización privada sin ánimo de lucro. Cuenta con un Sistema de Normas Armonizadas de aplicación voluntaria en materia de accesibilidad, de carácter integral y orientada a toda la población (accesibilidad cognitiva), no solamente a personas con algún tipo de discapacidad o movilidad reducida. Este sistema está compuesto por un conjunto de Normas AIS que responden a criterios de usabilidad, confort y seguridad para todas las personas. Estos estándares permiten certificar el grado de accesibilidad de los siguientes elementos:
  - **Entorno urbanizado:** Norma AIS 1/2018.
  - **Entorno digital:** Norma AIS 2/2018.
  - **Productos:** Norma AIS 3/2018.
  - **Más información:** <https://www.aiscertificacion.com/>

## CAPÍTULO 7. MATRIZ DE CONTEXTO: DIAGNÓSTICO Y ESTRATEGIAS

---

### 29. INTRODUCCIÓN

En este último capítulo se procede a realizar el diagnóstico derivado del anterior análisis, para finalizar con el planteamiento de las estrategias de intervención que darán lugar, posteriormente, a las alternativas de ordenación que se proponen en el *Tomo II. Documentos de Ordenación*.

### 30. DIAGNÓSTICO

#### 30.1. Diagnóstico Ambiental

##### 30.1.1. Suelos y Ecología

- El ámbito se ubica sobre apilamientos de coladas basálticas con intercalaciones de almagres y sobre depósitos sedimentarios cuaternarios.
- La Vistilla se localiza sobre una **ladera acentuada** y depósitos y derrubios de ladera.
- Debido a la propia geomorfología, aparecen **dos tipos de suelos**: unos que son el resultado de la acumulación de materiales transportados por las aguas de escorrentía y otros en los que está al descubierto la roca madre.
- La **capacidad agrológica** de aquellos suelos que aún se encuentran sin edificar es moderada.
- **Dos escorrentías** atraviesan el ámbito de este a oeste hasta desembocar en el barranco de Mogán.
- Aunque se trata de un entorno transformado por el ser humano, se han detectado **especies (vegetación y fauna) protegidas**.
- La presencia de **especies exóticas invasoras** es propia de áreas con carácter antrópico, por su alta capacidad adaptativa al medio.

##### 30.1.2. Medioambiente, Clima, Riesgos e Impactos

- El **clima** del ámbito de estudio destaca por la escasez general de nubosidad, una alta insolación, temperaturas medias elevadas y precipitaciones irregulares.
- Los **riesgos** asociados a las inundaciones fluviales, a los incendios forestales, a la dinámica de vertientes oscilan entre medio y alto.
- De los **impactos ambientales** preexistentes detectados, destaca el de parcelas no ejecutadas y/o abandonadas, la presencia de especies exóticas invasoras y los aparcamientos no integrados.

### 30.1.3. Paisaje e Identidad

- **Alta calidad** en el paisaje natural y **moderada calidad** en el paisaje urbano-rural.
- La ordenación deberá atender a los **estados de borde** del núcleo de La Vistilla, tanto al propio encuentro del suelo urbano con el rústico, como al paisaje de las franjas de Suelo Rústico de Protección Agraria 2 (SRPAG-2) existentes en el ámbito de la MM.
- **Patrimonio natural** importante por la presencia de ZEC, ZEPA, ENP, Biosfera y Hábitats de interés comunitario.
- **Patrimonio cultural** de carácter etnográfico y arquitectónico, que la ordenación deberá considerar. En el ámbito existen diversos bienes incluidos en la Carta Etnográfica de Gran Canaria (FEDAC), PGO de Mogán y Catálogo Arquitectónico (no aprobado definitivamente), así como otros bienes no catalogados, pero con interés patrimonial reconocido.

## 30.2. Diagnóstico Jurídico

### 30.2.1. Introducción

Como primer hito a considerar respecto al diagnóstico jurídico de la presente MM se refleja las discrepancias existentes entre la ordenación pormenorizada contenida en las vigentes NN.SS. municipales y la realidad física del suelo del ámbito de La Vistilla, que justifican esta actuación con la intención de superar el desfase existente.

Así, como ya se menciona en los antecedentes administrativos del presente documento, la falta de precisión del planeamiento vigente queda plasmada en el informe municipal de necesidad e idoneidad de fecha 11/09/2019 que justifica la actuación, y recoge la argumentación esgrimida en dos expedientes urbanísticos, nacidos a propuesta de sujetos privados.

En primer lugar, el expediente **URB 2018-031**, plantea lo siguiente:

*“siendo los interesados propietarios de una porción de terreno de 1.817,76 m<sup>2</sup> de superficie, en la Vistilla N° 9, la misma se encontraría adscrita a tres destinos urbanísticos distintos: residencial en Ordenanza I, deportivo en Ordenanza IV, además de a vial público, todo ello formando parte del suelo clasificado como urbano por las vigentes «Normas Subsidiarias de Planeamiento» municipal”*

En segundo lugar, en el expediente **URB 2019-001**, los interesados esgrimen *“ser propietarios de una porción de terreno, de 684,00 m<sup>2</sup> en la calle de La Rosilla del núcleo conocido por La Vistilla, la cual forma parte del suelo clasificado como urbano por las vigentes «Normas Subsidiarias de Planeamiento» municipal, en adelante «NN.SS.», advirtiéndose que existe un desfase entre las determinaciones de las «NN.SS.» en concreto las relativas al trazado de la red viaria, y a los viales efectivamente ejecutados, que ha propiciado una alteración, tanto en la estructura de su propiedad, como en la ordenación urbanística establecida.”*

Sendos expedientes fueron acumulados por la Administración con base en el artículo 57 de la *Ley 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas*, en el expediente URB 2009-001.

Ante la situación descrita, se plantea la presente MM como el instrumento idóneo para la consecución de los objetivos ya explicados en el apartado 12 del presente documento y que vienen a determinar el condicionante de lo que serán las conclusiones de este diagnóstico.

- Ajustar las determinaciones de las NN.SS. a la realidad física ejecutada.
- Redelimitar el ámbito del suelo urbano de La Vistilla para adaptarlo a la situación fáctica.
- Corregir los desfases existentes entre la red viaria definida en las NN.SS. y la ejecutada en la realidad.
- Eliminar el uso deportivo y escolar, dada la cercanía de este núcleo con respecto a Mogán Casco.
- Promover la diversidad de actividades, evitando que La Vistilla adquiriera un carácter de núcleo dormitorio.

### 30.2.2. Planeamiento vigente

Como se ha mencionado a lo largo del presente documento, el planeamiento vigente de aplicación en el municipio de Mogán son las Normas Subsidiarias de Planeamiento municipales, aprobadas definitivamente el 17/11/1987 por la extinta CUMAC, publicándose dicho acuerdo en el BOC nº 3, de 06/01/1988 y posteriormente el texto de su normativa en el BOP de Las Palmas nº 162, de 19/12/2008.

El Informe de necesidad e idoneidad elaborado por los departamentos de Urbanismo, Fomento y Disciplina Urbanística del Ayuntamiento de Mogán, ya plantea algunas cuestiones acerca del planeamiento urbanístico contenido en el citado instrumento. Así, en relación con el primero de los expedientes urbanísticos, URB 2018-031, establece el técnico municipal lo siguiente:

*“La superficie prevista en las «NN.SS.» en el núcleo de La Vistilla, con destino urbanístico el «Deportivo» de 2.125,00 m<sup>2</sup>*

*Esta previsión, según lo que se especifica resulta ser un (SIC) «Suelo Urbano Saturado» se realizó atendiendo a las módulos mínimos de reserva para dotaciones a los que se refería el Artículo 10 del anexo del «Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprobó el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana», módulos mínimos de reserva de dotaciones tan solo a considerar para aquellos terrenos que requiriesen, para su desarrollo urbanístico, de la tramitación de un Plan Parcial, situación esta en la que en modo y tiempo alguno se han encontrado los terrenos correspondientes al «Suelo Urbano» de la Vistilla.*

*(...)*

*A mayor abundamiento, la previsión de equipamiento deportivo que se realiza desde las «NN.SS.» resultaría un tanto injustificada considerando que la distancia a la cabecera municipal que supone el núcleo de Mogán es aproximadamente 1 (UN) kilómetro, y que el mismo se haya dotado con un equipamiento deportivo suficiente, considerando la población potencial a la que da servicio.”*

Por otro lado, y al respecto del segundo de los expedientes urbanísticos, URB 2019-001, agregan los técnicos municipales lo siguiente:

*“Las obras de «Infraestructura Urbana Barrio de La Vistilla» ejecutadas por este Ayuntamiento en diferentes fases, durante los años 1.986 a 1.990, con cargo a Planes Insulares de Obras, en concreto aquellas relativas a la red viaria, no se ajustaron de una manera exacta al trazado que vinieron a establecer para el núcleo de La Vistilla, las «NN.SS.» tras su aprobación definitiva por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, el 17 de noviembre de 1.987.*

*El desfase existente entre la red viaria existente en las «NN.SS.» y los viales efectivamente ejecutados, ha propiciado una alteración, tanto en la estructura de la propiedad del lugar, como en su ordenación urbanística.”*

De lo anterior, unido al exhaustivo estudio realizado en esta Memoria, se extraen las siguientes conclusiones:

- **Los usos adscritos al suelo del ámbito de La Vistilla previstos en el planeamiento vigente no se adecúan a la realidad actual.** Las reservas de suelo dotacional para uso Escolar y Deportivo no responden a las demandas actuales del sector de La Vistilla dada la cercanía con el eje central del municipio, - Mogán Casco - que ya cuenta con las dotaciones necesarias para dar respuesta a las necesidades de la población.

Esta situación es reflejo del desajuste que fomenta la no actualización de las NN.SS. tras sus largos años de vigencia, que pone de manifiesto las discrepancias existentes entre las demandas de los habitantes de La Vistilla y la escasa capacidad de respuesta del instrumento que la ordena. En este contexto, la presente MM es el instrumento idóneo para producir una alteración de la ordenación pormenorizada que posibilite la adaptación del régimen de usos a las necesidades reales de La Vistilla, fomentando el uso Comercial, actualmente en abandono, que sirva como revulsivo para la totalidad del núcleo; a tal fin, la normativa que en el futuro de este instrumento se lleve a cabo, está en disposición de arbitrar mecanismos a modo de “incentivos” que propicien la implantación efectiva de este uso, por otro lado, ya permitido en la normativa actual.

- **La delimitación territorial del ámbito de La Vistilla contenida en las vigentes NN.SS. municipales, no se adapta a la realidad física del ámbito.** Dada la antigüedad de las NN.SS. se comprende el hecho de que la delimitación del ámbito de La Vistilla no se adapte a la realidad física ejecutada.

En primer lugar, existen discrepancias entre la red viaria recogida en el planeamiento y la realmente ejecutada, lo que supone, por un lado, la existencia de viales no recogidos en la ordenación pormenorizada del planeamiento vigente y, en contraposición de lo anterior, supone la ausencia de viarios que deberían haberse ejecutado con arreglo al instrumento de ordenación.

En segundo lugar, los límites del ámbito contenidos en las NN.SS. no se adaptan a la situación de hecho de La Vistilla, pues se observa como la realidad física territorial existente presenta un incremento de la superficie del ámbito con respecto de la recogida en el planeamiento vigente. Esta situación debe ser contemplada por esta MM para poder incluir en la ordenación pormenorizada aquellas zonas que actualmente se encuentran en situación irregular.

La disparidad manifestada provoca dos situaciones:

- La ejecución de los viarios debe contribuir a la creación de un núcleo que posibilite la implantación real del uso Comercial que se pretende fomentar: su diseño y forma deben prever itinerarios que amabilicen el núcleo alejándolo de la percepción de una “ciudad dormitorio”, y propiciando su uso no sólo para el tránsito de vehículos, sino para el acceso seguro y confortable a otros usos que pretenden desarrollarse.
- Por otro lado, y fruto de la ordenación propuesta, determinadas edificaciones, construcciones e instalaciones quedarán en situación legal de fuera de ordenación o consolidación, siéndoles de aplicación lo dispuesto al efecto en los artículos 159 a 161 de la LSENPC.

La disparidad mencionada abarca necesariamente la necesidad de asignar al ámbito de ordenación la clase y categoría de suelo que corresponde según su realidad física; consecuentemente, producto de la MM el suelo pasa a ostentar la siguiente calificación: Suelo Urbano Consolidado (SUCO) y Suelo Rústico de Protección Agraria 2 (SRPAG-2).

Finalmente, y atendiendo a que existe suelo calificado como Zona Verde de Uso Público que no está incluido en el patrimonio público de suelo municipal, habrá que arbitrar el mecanismo legalmente pertinente para su obtención.

### **30.2.3. Conclusiones**

En resumen, se comprueba cómo el planeamiento contenido en las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Mogán tiene escaso reflejo en la realidad física y jurídica de La Vistilla, desde el trazado y ejecución de los viarios, hasta la concreta delimitación del ámbito.

Las consecuencias de lo descrito en este diagnóstico son muestra de, además del evidente desfase existente en el planeamiento urbanístico vigente, de una situación de inseguridad jurídica para los habitantes de La Vistilla que se traduce, en algunos casos, la exclusión de las viviendas del área urbana del ámbito, con la consiguiente limitación para llevar a cabo cualquier actuación sobre ellas.

Por consiguiente, se deviene necesaria la rectificación de las discrepancias manifiestas entre el contenido de las NN.SS. y la realidad física y jurídica de La Vistilla, tanto en la correcta delimitación del sector, la sujeción de los viarios existentes a las estipulaciones contenidas en el planeamiento y la reorganización de los usos permitidos para cubrir las necesidades reales de sus habitantes.

Del mismo modo, se constata el carácter necesario de reorganizar las dotaciones existentes en el ámbito eliminando aquellas que pueden desplazarse a la centralidad de Mogán Casco y fomentando, en aquellas que se mantienen, el uso tolerado Comercial para evitar la conversión del núcleo de La Vistilla en un *“núcleo dormitorio”*.

Con el objetivo de materializar los objetivos descritos anteriormente y, teniendo en cuenta el alcance del instrumento que se redacta, se arbitrarán mecanismos de regeneración urbana y de regeneración edificatoria haciendo uso de los incentivos que legalmente procedan en cada caso.

### 30.3. Diagnóstico Urbanístico

#### 30.3.1. Introducción

Con carácter previo y como parte del objeto de esta MM, se reconoce la necesidad de redelimitar el Suelo Urbano de La Vistilla. Esto se ha llevado a cabo en función de lo determinado por el PGO y por la estructura de la propiedad, según lo expuesto en los apartados 2.3, 4.3 y 30.2 de la presente Memoria Informativa.

Por otra parte, conforme a lo expuesto en el apartado 2.3.2 de este documento, no se prevé la ejecución de proyectos públicos en La Vistilla.

#### 30.3.2. Afecciones sectoriales

- El ámbito de estudio se encuentra afectado parcialmente por el **barranco de Mogán** y por otros cauces y escorrentías que atraviesan el núcleo de La Vistilla de este a oeste.
- El paso de la **GC-200** por La Vistilla hace que una parte de este núcleo urbano se encuentre bajo la afección de dicho vial. La línea límite de edificación se superpone con las edificaciones preexistentes. No obstante, muchas de estas construcciones son previas a la entrada en vigor de esta Ley.

#### 30.3.3. Movilidad y Accesibilidad

- La **red viaria** se presenta **deficitaria** en ciertos tramos del núcleo, respecto a cuestiones de seguridad y diseño vial, incluyendo la falta de **encintado de aceras** en determinados puntos.
- Existen importantes **desfases entre las NN.SS. y la situación de hecho del suelo** debido a que la ejecución de la red viaria ha sufrido modificaciones con respecto a lo establecido por el planeamiento.
- En el planeamiento vigente se detectan **situaciones incongruentes** relativas al trazado del viario que no responden a las necesidades de movilidad del núcleo (fondo de saco en parte central del núcleo y viales previstos en las NN.SS. de conexión sur, hacia donde no se plantea crecimiento alguno).
- Carencia de **zonas de aparcamiento habilitadas y señalizadas** en la vía pública.
- Predominancia de **zonas de aparcamiento informales**, no habilitadas para ello, que generan inseguridad y favorecen el estacionamiento indebido.
- Necesaria mejora de las paradas de la red de **transporte público** interurbano.

- En líneas generales, La Vistilla no cumple con los estándares básicos de **accesibilidad peatonal y cognitiva**, siendo mejorable el ancho de las aceras existentes o la adaptación del rebaje en las aceras, incorporando panel podotáctil para mejorar la accesibilidad, entre otros aspectos.
- Acusada pendiente en todo el ámbito de ordenación.

#### 30.3.4. Energía, Recursos y Residuos

- Existencia de **servicios urbanos** propios de los suelos urbanos consolidados y en condiciones óptimas en la mayor parte del ámbito de ordenación.
- El ámbito de ordenación cuenta con un **alumbrado público** aceptable, aunque existen zonas con ausencia de farolas que aumentan el efecto de inseguridad en la ciudadanía.
- Buena cobertura de los **servicios de telecomunicaciones** en todo el núcleo.
- Existencia de varios puntos de recogida de **residuos** distribuidos por el ámbito.

#### 30.3.5. Usos y Actividades

- El ámbito de ordenación tiene un uso global **residencial**.
- El planeamiento vigente establece **otros usos del suelo** en el ámbito de ordenación: Deportivo, Escolar, Sociocultural, Plaza, Zonas Verdes y Zona Verde de protección, los cuales en su mayoría no han sido ejecutados.
- Las NN.SS. reconocen el **déficit** existente con respecto a la **dotación escolar**, pero aceptan la política municipal de concentrar dicho uso público en Mogán Casco dada su cercanía y capitalidad, así como contemplan ampliarlo en La Vistilla incluyendo como tolerado el uso Sociocultural.
- La Vistilla cuenta con una **dotación deportiva excesiva**, atendiendo a lo expuesto en el informe de necesidad e idoneidad (ver apartados 2.1. *Antecedentes administrativos*, 16.4.1. *Normas Subsidiarias (NN.SS.) de Mogán* y 30.2. *Diagnóstico Jurídico* de esta Memoria Informativa).
- El único **espacio libre ejecutado** es el Parque Infantil La Vistilla.
- Las NN.SS. determinaron una **Zona Verde de protección** en los tramos de la GC-200 exteriores al núcleo, que no ha sido ejecutada y que no computa a efectos del cálculo de la reserva de dotaciones y espacios libres.

#### 30.3.6. Estado del Arte y Buenas Prácticas

- Existencia de múltiples **guías y casos de éxito** relacionados con el biourbanismo, urbanismo socialmente inclusivo y con perspectiva de género además de ejemplos de implementación de Soluciones basadas en la Naturaleza (SbN), adaptación al cambio climático, etc.
- Plantear propuestas garanticen la implementación de **soluciones sostenibles**.
- Importancia de adaptar la planificación al actual **marco cultural y al contexto internacional**, tanto normativo como estratégico.



## 30.4. Diagnóstico Socioeconómico

### 30.4.1. Sociedad y Bienestar

- Los datos de población arrojan un **descenso de la natalidad**. Esto supone un aumento de la población envejecida en la sociedad actual, lo cual es una dinámica habitual de la sociedad moderna.
- Dadas las condiciones climáticas del municipio, la actividad predominante es el **turismo**, concentrando las visitas y la actividad hacia la zona costera.

### 30.4.2. Economía y Viabilidad

- **Actividades económicas:** sector servicios, siendo superior al 90% de las empresas del municipio las que trabajan en el sector terciario. La principal actividad es el turismo, que se apoya en una red de infraestructura hotelera en la zona costera a las que se añaden otras tipologías como son las viviendas vacacionales, apartamentos y casas rurales dispersas en otras zonas del ámbito municipal.
- Actualmente **no existen locales comerciales operativos** en La Vistilla, así como gran parte del suelo residencial y de las dotaciones no se ha ejecutado. Núcleo dependiente de Mogán Casco para resolver las necesidades básicas de la población.
- **Agricultura:** a pesar de la terciarización de la actividad económica, aun cobra especial relevancia la agricultura del mango y del aguacate. No obstante, la actividad se encuentra en declive presentando un abandono que va en aumento, relacionado con el éxodo hacia las zonas costeras para la búsqueda de mayores oportunidades laborales y de vivienda y servicios.
  - Los cultivos en estado de abandono alcanzan un 49,12% del total del área de estudio. Por otro lado, el 44,5% son frutales subtropicales (mangos, aguacates, ...). El resto de los cultivos presentan valores inferiores al 5%.
- **Empleo:** las personas adscritas al régimen general presentan una proporción del 86%, frente a las personas autónomas que representan en torno al 14%, aproximadamente.

### **31. ESTRATEGIAS**

- Reconocer la realidad ejecutada en el ámbito de ordenación, adaptando para ello las determinaciones de las NN.SS. a la situación de hecho del suelo.
- Actualizar el régimen de usos para recoger la realidad sobrevenida y facilitar el desarrollo y renovación urbana del núcleo.
- Favorecer la mixticidad de usos.
- Modificar o plantear nuevos recorridos peatonales que contribuyan a la apuesta del municipio por la movilidad sostenible.
- Plantear medidas de integración paisajística en los bordes del núcleo urbano, en contacto directo con el Suelo Rústico.
- Implementar Soluciones basadas en la Naturaleza (SbN) en las Zonas Verdes para dar lugar a puntos de bio-retención de aguas pluviales.