

MODIFICACIÓN MENOR NN.SS. LA VISTILLA

TOMO II DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN

01. MEMORIA JUSTIFICATIVA
 02. PLANOS DE ORDENACIÓN
 03. NORMATIVA
 04. DOCUMENTACIÓN ECONÓMICA
 05. ANEXOS DE ORDENACIÓN
-



Ayuntamiento
de **Mogán**

TOMO II. DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN**II.01. MEMORIA JUSTIFICATIVA ORDENACIÓN**

ÍNDICE

CAPÍTULO 1. CONTENIDO DE LOS DOCUMENTOS TÉCNICOS	6
1. INTRODUCCIÓN	6
2. CONTENIDO	6
2.1. Contenidos del <i>Tomo II. Documentos de Ordenación</i>	6
CAPÍTULO 2. CONTENIDO DE LA MM	9
3. INTRODUCCIÓN	9
4. JUSTIFICACIÓN DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO APLICABLE	9
5. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DE LA MM	10
6. JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO	11
CAPÍTULO 3. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN	12
7. INTRODUCCIÓN	12
8. OBJETIVOS GENERALES	12
9. OBJETIVOS PARTICULARES	12
10. OPORTUNIDADES	12
11. COHERENCIA CON LOS OBJETIVOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL Y DESARROLLO SOSTENIBLE EN EL MARCO DE LA AGENDA 2030	13
12. CRITERIOS Y RECOMENDACIONES PARA EL LOGRO DE LOS OBJETIVOS	15
13. CRITERIOS, OBJETIVOS Y PRINCIPIOS DE LA ORDENACIÓN	15
13.1. Criterios y condicionantes de la ordenación	15

CAPÍTULO 4. TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTA A ADMINISTRACIONES PÚBLICAS EN EL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA	17
14. INTRODUCCIÓN	17
15. INFORMACIÓN PÚBLICA	17
16. CONSULTA A ADMINISTRACIONES PÚBLICAS	17
16.1. Escala estatal	18
16.1.1. Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana	18
16.1.1.1. Agencia Estatal de Seguridad Ferroviaria	18
16.1.1.2. Secretaría General de Infraestructura. Puertos del Estado	18
16.1.2. Ministerio de Consumo. Secretaría General de Consumo y Juego. DG de Consumo	18
16.1.3. Ministerio de Defensa. Secretaría de Estado de Defensa. DG de Infraestructura. SDG Patrimonio	18
16.1.4. Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital. Secretaría de Estado de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales. SG de Telecomunicaciones y Ordenación de los Servicios de Comunicación Audiovisual. Área de Administraciones Públicas	20
16.1.5. Ministerio de Sanidad. Subdirección General de Sanidad Ambiental y Salud Laboral	20
16.1.6. Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible. Subsecretaría. DG del Instituto Geográfico Nacional	21
16.1.7. Vicepresidencia Cuarta del Gobierno. Ministerio de Hacienda y Función pública. Delegación de Economía y Hacienda en Canarias – Las Palmas. Gerencia Regional del Catastro. Secretaría General	21
16.1.8. Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico. Secretaría de Estado de Medio Ambiente	21
16.1.8.1. Oficina Española del Cambio Climático	21
16.1.8.2. DG de la Costa y el Mar	21
16.2. Escala autonómica	22
16.2.1. Consejería de Universidades, Ciencia e Innovación y Cultura. Secretaría General Técnica	22
16.2.2. Consejería de Turismo y Empleo. DG de Infraestructura, Sostenibilidad y Calidad Turística	22
16.2.3. Consejería de Educación, Formación Profesional, Actividad Física y Deportes. Secretaría General Técnica	22
16.3. Escala insular	22
16.3.1. Cabildo de Gran Canaria. Vicepresidencia Primera y Consejería de Obras Públicas e Infraestructuras, Arquitectura y Vivienda. Servicio Administrativo de Obras Públicas e Infraestructuras	22

17. INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO	23
18. CONDICIONANTES DEL IAE Y DE LOS INFORMES EXTEMPORÁNEOS	23
CAPÍTULO 5. PROPUESTA DE ORDENACIÓN	24
19. INTRODUCCIÓN	24
20. INVARIABLES DE LA ORDENACIÓN	24
20.1. Clase y categoría del suelo	24
20.2. Usos del suelo	26
20.2.1. Preexistencias ejecutadas y no ejecutadas	26
20.2.2. Actualización de la definición del uso Residencial	27
20.2.3. Régimen de usos del SRPAG-2 proveniente del PGO de Mogán	28
20.2.4. Eliminación del uso Sanitario como tolerado del Sociocultural	31
20.2.5. Ajuste de la superficie de dotaciones públicas	31
20.3. Cuestiones ambientales comunes a las alternativas	33
20.3.1. Principio de no regresión de la superficie de espacios libres	33
20.3.2. Movilidad sostenible y accesibilidad	33
20.3.3. Integración paisajística: tratamiento de los bordes	36
20.3.4. Integración paisajística: tratamiento del Suelo Rústico de Protección Agraria 2 (SRPAG-2)	36
20.3.5. Soluciones basadas en la Naturaleza (SbN)	36
21. MODELO DE ORDENACIÓN	37
21.1. Determinaciones generales de ordenación urbanística	37
21.2. Modificación de las Condiciones Generales de uso	37
21.2.1. Usos principales y agrupación	37
21.2.2. Regulación de nuevos usos: definiciones	39
21.2.2.1. Zonas Verdes de Uso Privativo	39
21.2.2.2. Comunitario, Dotacional y Complejo Dotacional Integrado	39
21.2.3. Usos tolerados y auxiliares	40
21.2.3.1. Usos tolerados	40
21.2.3.2. Usos auxiliares	40
21.3. Zonificación propuesta	41
21.3.1. Suelo Residencial	41
21.3.2. Dotaciones y espacios libres	41
21.3.3. Sistema viario	41
21.4. Culminación de la ordenación pormenorizada	42
21.5. Resumen del modelo de ordenación	43
21.6. Ajustes en el patrimonio público de suelo	45

22. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES	46
22.1. 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	46
22.2. Ley 4/0217, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LSENPC)	47
23. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 61 DEL RPC EN CUANTO A CONTENIDOS MÍNIMOS DE LA MEMORIA JUSTIFICATIVA	48
23.1. Justificación general del nuevo planeamiento, con diferenciación de la ordenación estructural y pormenorizada	48
23.2. Criterios, objetivos o principios que rigen la ordenación en sus diversas partes	48
23.3. Examen de las diferentes alternativas de ordenación existentes y justificación del modelo elegido	48
23.4. Justificación de la clasificación, categorización y subcategorización del suelo	48
23.5. Justificación de las zonas de expansión o crecimiento	48
23.6. Justificación de los usos globales del territorio	49
23.7. Justificación de las edificaciones, construcciones que deben desaparecer	49
24. GESTIÓN Y EJECUCIÓN	49
24.1. Suelo Urbano Consolidado (SUCO)	50
24.1.1. Ejecución de actuaciones urbanísticas en Suelo Urbano Consolidado (SUCO)	50
24.2. Ejecución de las Dotaciones	50

CAPÍTULO 1. CONTENIDO DE LOS DOCUMENTOS TÉCNICOS

1. INTRODUCCIÓN

A continuación, se especifica el contenido de esta Modificación Menor, en adelante MM. Seguidamente, se concreta también el contenido de este instrumento de ordenación, conforme a la legislación vigente.

2. CONTENIDO

Los documentos técnicos justificativos comprensivos de la presente MM se organizan en los tomos establecidos en el **artículo 58** del *Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias* (en adelante, RPC), tal y como se concretó en el bloque *I.01. Datos Previos*, del Tomo I. *Documentos de Información*.

En la presente fase de **Aprobación Inicial** la documentación se estructura únicamente en dos tomos. Toda vez que el Tomo III – Documentación Ambiental – ya no resulta necesario habida cuenta de la emisión, por parte del órgano ambiental municipal, del Informe Ambiental Estratégico (en adelante IAE).

2.1. Contenidos del Tomo II. *Documentos de Ordenación*

Este Tomo II abarca los contenidos establecidos en los **artículos 61, 62, 63, 64 y 65** del RPC, referentes a la Memoria Justificativa, Planos de Ordenación, Normativa, Estudio Económico-Financiero e Informe de Sostenibilidad Económica, respectivamente. Incluye también una serie de Anexos que más adelante se describen.

Se dará cumplimiento a aquellos apartados que resulten de aplicación a este instrumento en concreto, considerando la fase en la que se encuentra esta MM.

La **Memoria Justificativa** incluye los aspectos que se concretan a continuación. Cabe destacar que en el apartado 23 de esta Memoria se incorpora la justificación del cumplimiento del artículo 61 del RPC:

"a) Justificación general del nuevo planeamiento, con diferenciación de la ordenación estructural y pormenorizada.

b) Criterios, objetivos o principios que rigen la ordenación en sus diversas partes.

c) Examen de las diferentes alternativas de ordenación existentes y justificación del modelo elegido.

d) Justificación de la clasificación, categorización y subcategorización del suelo.

e) Justificación de las zonas de expansión o crecimiento.

f) Justificación de los usos globales del territorio.

g) Justificación de las edificaciones, construcciones que deben desaparecer.

h) Cualquier otro aspecto que sea necesario para explicar las soluciones adoptadas.

2. Como anexo de la Memoria se incorporarán los diversos estudios que se hubieran realizado, así como una síntesis de la misma, acompañada de cuadros sobre características de superficies, usos, edificabilidades, volúmenes y demás aspectos relevantes."

La síntesis de la Memoria Justificativa determinada en el punto 2 de dicho artículo, se incorpora como uno de los **Anexos de Ordenación**, concretamente el A1. *Síntesis de la Ordenación*. Se incluyen también el A2. *Informe de Impacto de Género*, A3. *Integración Paisajística del Modelo de Ordenación* y A4. *Resumen Ejecutivo*.

Los **Planos de Ordenación** reflejarán los siguientes contenidos.

"a) La clasificación, categorización y subcategorización del suelo, indicando su situación y superficie.

b) Los usos globales a los que se destina el territorio según su clasificación, categoría o subcategoría.

c) Los sistemas generales y dotaciones locales.

d) Cualquier otro que se considere necesario para una mejor comprensión gráfica del contenido del plan.

2. Los planos de ordenación se realizarán a la escala que sea adecuada, incorporando elementos de georreferencia que permitan una mejor identificación.

3. Con carácter general la escala a utilizar será la de 1:5000, salvo para las determinaciones en suelo urbano consolidado, urbano no consolidado con ordenación pormenorizada y asentamiento rural, que será de 1:2000. Estas serán, en todo caso, las utilizadas por el plan general de ordenación."

Con respecto a la **Normativa**:

"1. La normativa establecerá, de forma clara y sencilla, las determinaciones y mandatos necesarios para asegurar la efectividad de los instrumentos de ordenación, según la clasificación, categorización y subcategorización del suelo.

*2. Dentro del contenido de la normativa, **ajustado a cada instrumento de ordenación**, se incluirán disposiciones relativas a:*

a) Generalidades y conceptos utilizados.

b) Régimen urbanístico del suelo, incluyendo los usos permitidos, compatibles y prohibidos.

c) Las disposiciones adecuadas para dar efectividad al contenido del plan, en el marco del ordenamiento jurídico.

3. La normativa se realizará utilizando la técnica jurídica necesaria para la redacción de normas, separando aquellas determinaciones en artículos, que se podrán agrupar, si fuera necesario, en títulos, capítulos y secciones. Se añadirán las disposiciones adicionales, derogatorias, transitorias y finales que fueran precisas.

4. Las normas urbanísticas del plan no podrán:

a) Reproducir otras disposiciones legales o reglamentarias, salvo cuando sea imprescindible para la intelegibilidad del texto.

b) Introducir recomendaciones.

c) Incluir prohibiciones de carácter genérico. Se incluyen aquí las cláusulas del tipo “queda prohibido todo lo no previsto expresamente en esta norma o plan”.

d) Recoger contenido propio de las ordenanzas de edificación o urbanización.

5. Las determinaciones previstas en la normativa que incumplan lo previsto en el apartado anterior serán nulas y se tendrán por no puestas.”

En cuanto al **Estudio Económico-Financiero** y al **Informe de Sostenibilidad Económica**, tal y como se establece en ambos documentos, se estará a lo dispuesto en los artículos del RPC indicados anteriormente.

CAPÍTULO 2. CONTENIDO DE LA MM

3. INTRODUCCIÓN

En este capítulo se procede a justificar tanto la figura de planeamiento aplicable (MM), como la ordenación propuesta en dicho instrumento, así como el interés público de su redacción.

4. JUSTIFICACIÓN DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO APLICABLE

Como se ha adelantado en el apartado 16.1.1. *Modificación Menor* de la Memoria Informativa (*Tomo I. Documentos de Información*) este instrumento de ordenación se enmarca en la figura de la **Modificación Menor**.

Esto se debe, en primer lugar, a que las alteraciones llevadas a cabo no tienen consideración de sustanciales, ya que no cumplen lo dispuesto en el **artículo 163** de la *Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias*, en adelante LSENPC, el cual concreta lo siguiente:

“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.”

No obstante, esta modificación sí se adapta a lo determinado en el **artículo 164** de dicha Ley, trasladado a continuación:

“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.”

Por todo esto se concluye que la figura de planeamiento sería, en definitiva, la de **Modificación Menor**.

5. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DE LA MM

Es objeto del presente documento es ajustar las determinaciones de las NN.SS. a la realidad ejecutada y redelimitar el Suelo Urbano de La Vistilla para adaptarlo a la **situación de hecho**. Todo ello, para posibilitar la ejecución eficiente de la totalidad de las determinaciones para este suelo, cuyo uso global es el Residencial.

Esta ordenación se adecuará a las determinaciones establecidas por el instrumento de ordenación general vigente, NN.SS., así como lo regulado en el **artículo 2.3**, apartado b) de la LSENPC, y concordantes del *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 el régimen del suelo y ordenación urbana*, y el *Reglamento de Planeamiento de Canarias*, en adelante RPC.

Del mismo modo, y con base en la excepción prevista en el **artículo 136.A.c)** de la LSENPC, se va a modificar sutilmente la **delimitación del ámbito** con respecto a la prevista en el instrumento de ordenación vigente en Mogán, en tanto en cuanto indica lo siguiente:

“c) La delimitación de suelo urbano consolidado y no consolidado que podrá ser reajustada al establecerse la correspondiente ordenación pormenorizada, siempre que se justifique de modo expreso la decisión adoptada en consideración a la realidad preexistente.

Los límites del suelo urbanizable con el suelo rústico podrán reajustarse, de forma puntual y en un máximo del 5% de la superficie del concreto sector, al establecerse la correspondiente ordenación pormenorizada, siempre que dicho ajuste no afecte a suelos de protección ambiental o de protección por sus valores agrarios.”

Se considera conveniente y oportuno llevar a cabo el **desarrollo de este ámbito** debido al potencial de explotación vinculado al uso principal (global) Residencial, dada su ubicación y morfología territorial, posibilitando su conversión en una urbanización adecuada al entorno y respetuosa con éste, propiciando un continuo urbano y edificatorio integrado y adecuado respecto al entorno rural en el que se encuentra inserto.

6. JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO

Esta MM trata de solventar **problemáticas de interés general** que afectan a la población de La Vistilla y a su administración local. Estas inconveniencias tienen que ver con asuntos como, por ejemplo:

- Discrepancias entre las determinaciones de las NN.SS. con la situación de hecho (realidad física), que afectan incluso a la solicitud de licencias de obras de particulares.
- Dificultades relacionadas con la movilidad y accesibilidad, seguridad, paisaje urbano, etc.
- Plan General de Ordenación (PGO) del municipio en trámite, actualmente en fase de Aprobación Inicial.

Por todo esto, el Ayuntamiento de Mogán promueve esta MM en un ejercicio pleno de su potestad de ordenación para satisfacer la necesidad pública de **regularizar y mejorar la situación urbanística** de este núcleo urbano; siendo los intereses privados que pueden ostentar las personas propietarias del suelo, concurrentes con el superior interés público.

CAPÍTULO 3. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

7. INTRODUCCIÓN

A continuación, se concretan los objetivos generales y particulares de la presente MM, además de que se especifican las oportunidades generadas en la redacción de este instrumento de ordenación.

Se incluye también una reflexión sobre la coherencia con los objetivos de desarrollo sostenible en el marco de la Agenda 2030, así como una serie de recomendaciones para lograr dichos objetivos. Finalmente, se concretan los criterios y principios de la ordenación.

8. OBJETIVOS GENERALES

Los objetivos generales de la presente MM son los recogidos en el apartado 12.1. *Objetivos generales* de la Memoria Informativa, los cuales – por su dimensión ordenancista – se trasladan a continuación:

- 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

9. OBJETIVOS PARTICULARES

Por su parte, estos se definen en el apartado 12.2. *Objetivos particulares* de la Memoria Informativa. Son los siguientes:

- 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.

10. OPORTUNIDADES

Como se ha especificado en el apartado 12.3 de la Memoria Informativa, la redacción de este instrumento de ordenación da lugar a una serie de oportunidades que mejorarían el entorno urbano de La Vistilla y la calidad de vida de la población y sus visitantes:

- 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.

11. COHERENCIA CON LOS OBJETIVOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL Y DESARROLLO SOSTENIBLE EN EL MARCO DE LA AGENDA 2030

A continuación, se describe y justifica la relación existente entre los objetivos generales y particulares de este instrumento de ordenación, así como las oportunidades detectadas, con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (en adelante, ODS) de la Agenda 2030; los cuales han sido incluidos en la Memoria Informativa del *Tomo I. Documentos de Información*.

La ordenación propuesta contribuye al cumplimiento de los siguientes ODS, en los términos explicados a continuación, en los siguientes puntos y en la tabla resumen incluida más adelante:

- 5. Igualdad de género.
- 6. Agua limpia y saneamiento.
- 8. Trabajo decente y crecimiento económico.
- 10. Reducción de las desigualdades.
- 11. Ciudades y comunidades sostenibles.
- 12. Producción y consumo responsables.
- 13. Acción por el clima.
- 15. Vida de ecosistemas terrestres.
- 16. Paz, justicia e instituciones sólidas.

OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE (ODS)						
Objetivos de protección ambiental en la ordenación de la MM de La Vistilla (parte 1)	1. Fin de la pobreza	2. Hambre cero	3. Salud y bienestar	4. Educación de calidad	5. Igualdad de género	6. Agua Limpia y Saneamiento
Movilidad Sostenible						
Accesibilidad						
Urbanismo inclusivo						
Soluciones basadas en la Naturaleza (SbN)						
Paisaje urbano e integración paisajística						
Dinamización socioeconómica						

OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE (ODS)						
Objetivos de protección ambiental en la ordenación de la MM de La Vistilla (parte 2)	7. Energía asequible y no contaminante	8. Trabajo decente y crecimiento económico	9. Industria, innovación e infraestructura	10. Reducción de las desigualdades	11. Ciudades y comunidades sostenibles	12. Producción y consumo responsables
Movilidad Sostenible						
Accesibilidad						
Urbanismo inclusivo						
Soluciones basadas en la Naturaleza (SbN)						
Paisaje urbano e integración paisajística						
Dinamización socioeconómica						

OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE (ODS)						
Objetivos de protección ambiental en la ordenación de la MM de La Vistilla (parte 3)	13. Acción por el clima	14. Vida submarina	15. Vida de ecosistemas terrestres	16. Paz, justicia e instituciones sólidas	17. Alianzas para lograr los objetivos	
Movilidad Sostenible						
Accesibilidad						
Urbanismo inclusivo						
Soluciones basadas en la Naturaleza (SbN)						
Paisaje urbano e integración paisajística						
Dinamización socioeconómica						

Tabla relacional entre los objetivos y las oportunidades de la ordenación vinculados con la protección ambiental y desarrollo sostenible y los ODS. Fuente: LPA Studio.

A partir de dicha tabla, se relacionan de manera general los objetivos y las oportunidades de la MM con los ODS que la ordenación propuesta contribuiría a lograr:

- **Movilidad Sostenible**

- **ODS 11:** proporcionar acceso a sistemas de transporte seguros, asequibles, accesibles y sostenibles, para todas las personas y mejorar la seguridad vial.
- **ODS 13:** incorporar medidas relativas al cambio climático.

- **Accesibilidad**

- **ODS 10:** potenciar y promover la inclusión social de todas las personas independientemente de su edad, sexo, discapacidad, etnia, origen, religión o situación económica.
- **ODS 11:** acceso universal a zonas verdes y espacios públicos seguros, inclusivos y accesibles, en particular para mujeres y niños, personas de edad y personas con discapacidad.

- **Urbanismo inclusivo**

- **ODS 5:** poner fin a todas las formas de discriminación contra todas las mujeres y niñas.
- **ODS 10:** potenciar y promover la inclusión social, económica y política de todas las personas, independientemente de su edad, sexo, discapacidad, etnia, origen, religión o situación económica.
- **ODS 11:** asegurar el acceso de todas las personas a servicios básicos adecuados, seguros, y asequibles y mejorar los barrios marginales. También aumentar la urbanización inclusiva y sostenible. Proporcionar acceso universal a zonas verdes y espacios públicos seguros, inclusivos y accesibles, en particular para mujeres y niños, personas de edad y personas con discapacidad.

- **Soluciones Basadas en la Naturaleza (SbN)**

- **ODS 6:** aumentar considerablemente el uso eficiente de los recursos hídricos en todos los sectores y asegurar la sostenibilidad de la extracción y el abastecimiento de agua dulce para hacer frente a la escasez de agua.
- **ODS 12:** reducir considerablemente la generación de desechos mediante actividades de prevención, reducción, reciclado y reutilización; lograr la gestión sostenible y el uso eficiente de los recursos naturales.
- **ODS 13:** incorporar medidas relativas al cambio climático.
- **ODS 15:** luchar contra la desertificación, rehabilitar las tierras y los suelos degradados.

- **Paisaje urbano e integración**

- **ODS 11:** asegurar el acceso de todas a servicios básicos adecuados, seguros y asequibles y mejorar los barrios marginales; aumentar la urbanización inclusiva y sostenible y la capacidad para la planificación; reducir el impacto ambiental negativo de las ciudades.

- **Dinamización socioeconómica**

- **ODS 8:** lograr niveles elevados de productividad económica mediante la diversificación, la modernización tecnológica y la innovación. También se promueve políticas orientadas al desarrollo que apoye la creación de puestos de trabajo decentes, la innovación, la creatividad, etc.

12. CRITERIOS Y RECOMENDACIONES PARA EL LOGRO DE LOS OBJETIVOS

Para que la presente MM se alinee de forma general con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) determinados en el apartado anterior se propicia la **naturalización de la ciudad**. Teniendo en cuenta, asimismo, el actual y futuro escenario de **cambio climático** en el que se encuentra la sociedad contemporánea.

Para ello se propone planificar con principios propios del **biourbanismo** (metabolismos cíclicos), en lugar de con los correspondientes al urbanismo clásico (metabolismos lineales). En dicha práctica se interpretan las ciudades como ecosistemas (planificación ecosistémica), replicando los procesos presentes en la naturaleza y en los seres vivos.

Una de las herramientas básicas de acción del biourbanismo son las **Soluciones Basadas en la Naturaleza (SbN)**, por ejemplo. Es el caso de los Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS) o infraestructuras similares, planteados para la absorción de agua de lluvia, evitando así las escorrentías por saturación hídrica del suelo y la expulsión de las aguas pluviales como si se tratara de un residuo.

Estas soluciones permiten almacenar el agua su reutilización para el riego. En este escenario, el supuesto residuo se transforma en recurso y se puede reciclar.

Otros de los principios de esta práctica es la **economía circular**, por citar solo algunos. Estrategias de este tipo se encuentran presentes de nuevo en el ejemplo anterior, así como en la implementación de otras soluciones como pueden ser, por citar solo alguna, los **muros ecológicos** o similares. Estos se ejecutan con materiales del lugar y permiten evitar el traslado al vertedero. De esta forma se propicia de nuevo el reciclaje de materiales, reduciendo de forma importante la huella de carbono.

13. CRITERIOS, OBJETIVOS Y PRINCIPIOS DE LA ORDENACIÓN

13.1. Criterios y condicionantes de la ordenación

A continuación, se detalla una serie de cuestiones que han sido determinantes para la definición de la ordenación en el Borrador de la presente MM, ya evaluado ambientalmente, y que se replican en la presente fase de Aprobación Inicial. Estos criterios y condicionantes provienen de la **información** territorial, ambiental, urbanística, jurídica y socioeconómica, así como del **diagnóstico** llevado a cabo en la Memoria Informativa:

- **Ámbito de ordenación:** la redelimitación territorial del Suelo Urbano de La Vistilla forma parte del objeto del presente contrato, tal y como se adelantó en el apartado 3 de la Memoria Informativa, del *Tomo I. Documentos de Información*. Motivo por el que el ámbito de ordenación con la redelimitación propuesta se mantenía invariable en las 3 alternativas planteadas en el Borrador, y ahora forma parte del modelo de ordenación finalista.

Con el objetivo de no replicar información contenida en otros documentos de la presente MM, cabe destacar que la justificación de la **modificación del ámbito territorial** tanto de la propia MM como del Suelo Urbano de La Vistilla se encuentra en el apartado 4.3. *Ámbito de ordenación* de la Memoria Informativa.

- **Clase y categoría del suelo:** esta MM reconoce la situación fáctica y jurídica del suelo, por lo que su clase y categoría son comunes a las 3 alternativas ya evaluadas en el Borrador de esta MM; pivotando los diferentes escenarios únicamente en lo referido a la zonificación del ámbito.

Para adoptar esta determinación se ha tenido en consideración tanto la estructura de la propiedad como la información aportada por el Ayuntamiento de Mogán, esta última recogida en la Memoria Informativa del *Tomo I. Documentos de Información*, en su apartado 2.3.1.

- **Preexistencias ejecutadas y no ejecutadas:** la presente MM registra y asume la situación de hecho del suelo en todos los escenarios ya evaluados, adaptando sus determinaciones urbanísticas para recoger la realidad física del ámbito de ordenación. Incluye también elementos previstos en el planeamiento vigente (NN.SS. de Mogán) que, estando calificados en el planeamiento, aún no se han materializado en el territorio, como Zonas Verdes, por ejemplo.
- **Ordenanzas:** esta MM contempla la actualización de las Ordenanzas existentes y su refundido en un único documento.
- **Cuestiones ambientales:** existe también una serie de temáticas de carácter ambiental, mencionadas en los siguientes puntos, que se repetían en todas las alternativas ya evaluadas ambientalmente. Aunque se recogen a continuación de forma resumida, se describen pormenorizadamente en el apartado 20. *Invariables de la Ordenación* de esta Memoria:
 - Principio de no regresión de la superficie de dotaciones y espacios libres.
 - Movilidad sostenible y accesibilidad.
 - Integración paisajística de los bordes del núcleo urbano y del suelo rústico.
 - Soluciones basadas en la Naturaleza (SbN).

CAPÍTULO 4. TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTA A ADMINISTRACIONES PÚBLICAS EN EL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

14. INTRODUCCIÓN

Como se indicó en el apartado 2.1 de la Memoria Informativa, en el trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, el Borrador de la MM y el Documento Ambiental Estratégico (en adelante DAE) fueron sometidos a consulta de las Administraciones públicas y personas interesadas durante 45 días hábiles.

Esta 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.

En los siguientes apartados se exponen los resultados de la consulta y del posterior Informe Ambiental Estratégico (en adelante, IAE).

17

15. INFORMACIÓN PÚBLICA

No se registró ninguna alegación de particulares.

16. CONSULTA A ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

Según lo indicado en el punto 2. *Consultas realizadas* del IAE, como resultado de este trámite se registraron los siguientes informes, que se comentan en los sucesivos puntos de esta Memoria Justificativa. En concreto, en este apartado 16 se incluye un breve resumen de cada informe y en su caso, la consideración que proceda. Más adelante, en el apartado 18 de esta Memoria, se hace referencia a los posibles condicionantes que dichos informes pudieran incluir.

- **En plazo:** 14 informes, cuyo contenido se resume en el IAE y se traslada a continuación.
- **Extemporáneos:** 1 informe, hasta el momento de la redacción del presente documento para Aprobación Inicial.

ADMINISTRACIONES PÚBLICAS CONSULTADAS QUE HAN EMITIDO INFORMES EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA				
ESCALA	ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	JUSTIFICANTE CONFIRMACIÓN	Nº REGISTRO	
Estatal	Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana	Agencia Estatal de Seguridad Ferroviaria	07/11/2023	REGAGE23s0007537914
		Secretaría General de Infraestructura, Puertos del Estado	27/11/2023	REGAGE23s0080443291
	Ministerio de Consumo	Secretaría General de Consumo y Juego, DG de Consumo	13/11/2023	REGAGE23s00076708946
	Ministerio de Defensa	Secretaría de Estado de Defensa, DG de Infraestructura, SDG Patrimonio	13/11/2023	REGAGE23s00076707405
			21/12/2023	REGAGE 23s00086686787
	Ministerio de Transformación Digital	Secretaría de Estado de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales, Secretaría General de Telecomunicaciones y Ordenación de los Servicios de Comunicación Audiovisual, Área de Administraciones Públicas	20/11/2023	REGAGE23s00078703988
	Ministerio de Sanidad	Subdirección General de Sanidad Ambiental y Salud Laboral	12/12/2023	REGAGE23e00084035665
	Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible	Subsecretaría, DG del Instituto Geográfico Nacional	13/12/2023	REGAGE23e00084522351
	Vicepresidencia Cuarta del Gobierno, Ministerio de Hacienda y Función Pública	Delegación de Economía y Hacienda en Canarias - Las Palmas, Gerencia Regional del Catastro, Secretaría General	02/01/2024	REGAGE24e0000088307
	Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico	Secretaría de Estado de Medio Ambiente, Oficina Española de Cambio Climático	09/01/2024	REGAGE24s00001671139
Secretaría de Estado de Medio Ambiente, DG de la Costa y el Mar			10/05/2024 (extemporáneo)	REGAGE24s00034447851
Autonómica	Gobierno de Canarias	Consejería de Universidades, Ciencia e Innovación y Cultura, Secretaría General Técnica	05/12/2023	REGAGE23e00082915092
		Consejería de Turismo y Empleo, DG de Infraestructura, Sostenibilidad y Calidad Turística	28/12/2023	REGAGE23e00087909645
		Consejería de Educación, Formación Profesional, Actividad Física y Deportes, Secretaría General Técnica	11/01/2024	REGAGE24e00002423147
Insular	Cabildo de Gran Canaria	Vicepresidencia Primera y Consejería de Obras Públicas e Infraestructuras, Arquitectura y Vivienda, Servicio Administrativo de Obras Públicas e Infraestructuras	01/02/2024	REGAGE24e00007740685

DG: Dirección General

Resumen de los informes recibidos durante la consulta ambiental. Fuente: LPA Studio.

16.1. Escala estatal

16.1.1. Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana

16.1.1.1. Agencia Estatal de Seguridad Ferroviaria

- **Justificante confirmación:** 07/11/2023, REGAGE23s0007537914.
- **Contenido del informe:** concluye que no procede actuación alguna al no existir infraestructuras ferroviarias.

16.1.1.2. Secretaría General de Infraestructura. Puertos del Estado

- **Justificante confirmación:** 27/11/2023, REGAGE23s0080443291.
- **Contenido del informe:** concluye que la propuesta no afecta al dominio público portuario de titularidad estatal.

16.1.2. Ministerio de Consumo. Secretaría General de Consumo y Juego. DG de Consumo

- **Justificante confirmación:** 13/11/2023, REGAGE23s00076708946.
- **Contenido del informe:** expone que dicha Dirección General no es Órgano Ambiental.

16.1.3. Ministerio de Defensa. Secretaría de Estado de Defensa. DG de Infraestructura. SDG Patrimonio

- **Justificante confirmación primer informe:** 13/11/2023, REGAGE23s00076707405.
- **Contenido del primer informe:** a continuación, se traslada el resumen incluido en el IAE:

“Manifiestan, en síntesis, que con fecha de 10 de noviembre del 2023 se recibió el instrumento de carácter Urbanístico/Territorial del Asunto, y que el informe se remitirá en cuanto se disponga del análisis de los órganos técnicos correspondientes, advirtiendo que si en el plazo de TRES MESES no hubiera sido posible emitir el informe vinculante, sus efectos son desfavorables, sin que sea posible aprobar el instrumento de planificación sometido a consulta en lo que afecte a la competencia estatal en materia, en este caso, de Defensa Nacional.”

- **Justificante confirmación segundo informe:** 21/12/2023, REGAGE23s00086686787.
- **Contenido del segundo informe:** el documento es favorable condicionado a que quede constancia en la MM lo siguiente:

“Servidumbres aeronáuticas: La Modificación Menor de las normas subsidiarias en el ámbito de La Vistilla en Mogán se encuentra afectada por las servidumbres TACAN de la Base Aérea de Gando, establecidas por Real Decreto 417/2011, de 18 de marzo. En consecuencia, la ejecución de cualquier construcción, instalación, postes, antenas, aerogeneradores (incluidas las palas), medios necesarios para la construcción, incluidas las grúas de construcción y similares o plantación, requerirá informe favorable por parte del Ministerio de Defensa (DIGENIN).”

- **Respuesta al segundo informe:** consultada la legislación que se indica en dicho documento, se confirma que Mogán no es uno de los municipios afectados por las Servidumbres TACAN mencionadas, ya que no aparece entre las municipalidades incluidas en el artículo 5 del supracitado Real Decreto, el cual se traslada a continuación:

“Artículo 5. Municipios afectados.

Los términos municipales afectados por las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Gran Canaria - Base Aérea de Gando, ubicados en la provincia de Las Palmas, son los que a continuación se relacionan:

Agüimes.

Ingenio.

Telde.

Valsequillo de Gran Canaria.

Vega de San Mateo.

Tejeda.

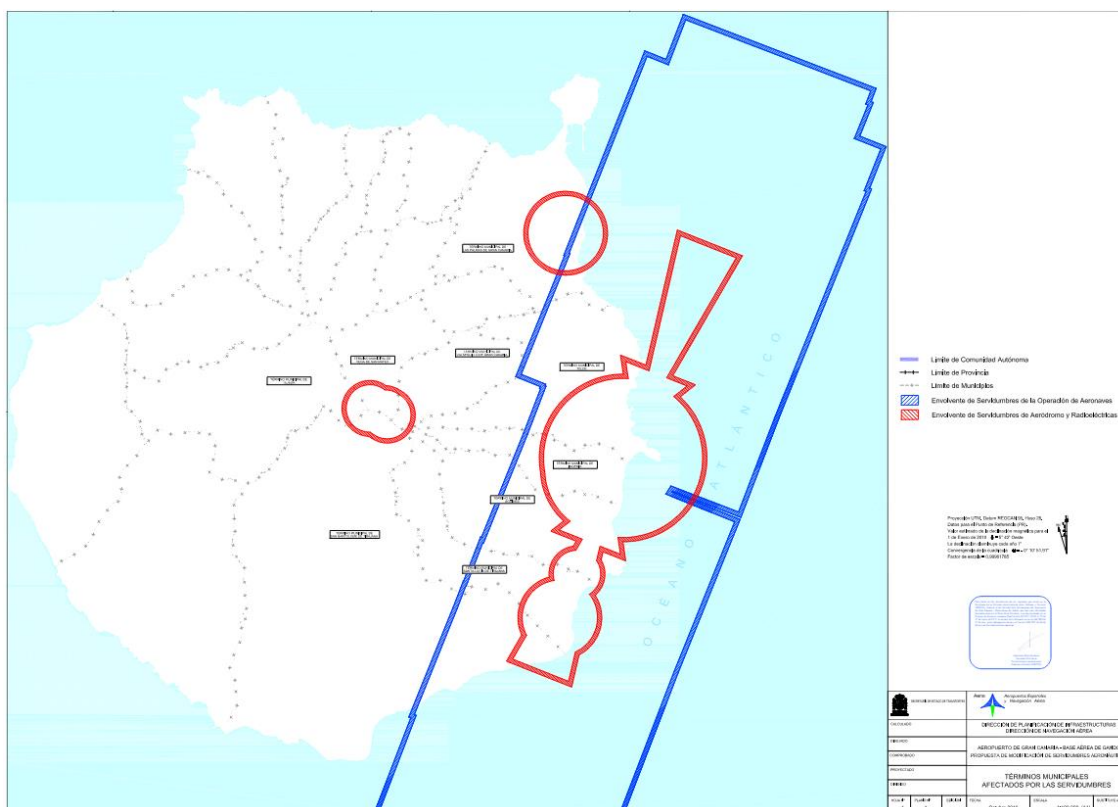
Las Palmas de Gran Canaria.

Santa Lucía de Tirajana.

San Bartolomé de Tirajana.”

Adicionalmente, se adjunta plano donde se puede comprobar gráficamente esta cuestión.

Por lo tanto, no procede incluir planos ni determinaciones normativas al respecto en el presente instrumento de ordenación.



Municipios afectados por servidumbres de aeródromo y radioeléctricas. Fuente: <https://www.transportes.gob.es/aviacion-civil/politicas-aeroportuarias/integracion-territorial-aeroportuaria/servidumbres-y-ruidos/decretos-de-servidumbres-aprobados-en-2011/real-decreto-4172011-de-18-de-marzo>

16.1.4. Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital. Secretaría de Estado de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales. SG de Telecomunicaciones y Ordenación de los Servicios de Comunicación Audiovisual. Área de Administraciones Públicas

- **Justificante confirmación:** 20/11/2023, REGAGE23s00078703988.
- **Contenido del informe:** según el IAE,

“En su escrito indican que, en el presente trámite, no resulta necesario emitir informe, el cual habrá de emitirse cuando esté finalizado el instrumento urbanístico, a tal fin incluyen un Anexo en el que se exponen una serie de consideraciones de carácter general, para que sean tenidas en cuenta en las siguientes fases del documento por parte de los redactores del instrumento urbanístico en cuestión.”

16.1.5. Ministerio de Sanidad. Subdirección General de Sanidad Ambiental y Salud Laboral

- **Justificante confirmación:** 12/12/2023, REGAGE23e00084035665.
- **Contenido del informe:** concluye que no se encuentra dentro de sus competencias la evaluación del documento.

16.1.6. Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible. Subsecretaría. DG del Instituto Geográfico Nacional

- **Justificante confirmación:** 13/12/2023, REGAGE23e00084522351.
- **Contenido del informe:** concluye que la propuesta no afecta a sus infraestructuras geodésicas y geofísicas. No obstante, hace unas apreciaciones al Documento Ambiental Estratégico (DAE), sugiriendo que se complete de la siguiente manera:
 - *“Incluir información relativa a la peligrosidad sísmica en la zona, de acuerdo con la Norma de Construcción Sismorresistente, NCSE-02, actualmente en vigor.*
 - *Informar de la necesidad y obligado cumplimiento de la vigente Norma de Construcción Sismorresistente en los proyectos constructivos y de edificación, a fin de mitigar y reducir el riesgo sísmico existente.”*
- **Respuesta al informe:** se concreta que los valores de peligrosidad sísmica se incluyen entre los criterios de valoración del riesgo total sísmico elaborado por el proyecto RIESGOMAP para evaluar los diferentes riesgos naturales en Canarias. En cualquier caso, se alude a la inclusión de contenidos propios de proyectos de edificación, excediendo el objeto y alcance de la MM y del propio DAE, por lo que no serán atendidas dichas recomendaciones.

A mayor abundamiento, no procede realizar modificaciones en el DAE habida cuenta de que ya la Comisión de Evaluación Ambiental Estratégica de Planes ha emitido el correspondiente IAE.

16.1.7. Vicepresidencia Cuarta del Gobierno. Ministerio de Hacienda y Función pública. Delegación de Economía y Hacienda en Canarias – Las Palmas. Gerencia Regional del Catastro. Secretaría General

- **Justificante confirmación:** 02/01/2024, REGAGE24e00000088307.
- **Contenido del informe:** concluye que no existe incidencia ni afectación sobre los bienes de Patrimonio en el municipio de Mogán.

16.1.8. Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico. Secretaría de Estado de Medio Ambiente

16.1.8.1. Oficina Española del Cambio Climático

- **Justificante confirmación:** 09/01/2024, REGAGE24s00001671139.
- **Contenido del informe:** concluye que, desde sus competencias, se *“consideran suficientes las previsiones en materia ambiental y climática del documento, sin que sea preciso hacer observaciones adicionales”*.

16.1.8.2. DG de la Costa y el Mar

- **Justificante confirmación:** 10/05/2024 (extemporáneo), REGAGE24s00034447851.
- **Contenido del informe:** concluye que la MM queda fuera de las determinaciones reguladas por la normativa de Costas.

16.2. Escala autonómica

16.2.1. Consejería de Universidades, Ciencia e Innovación y Cultura. Secretaría General Técnica

- **Justificante confirmación:** 05/12/2023, REGAGE23e00082915092.
- **Contenido del informe:** indica que *“no se detecta afecciones a Bienes de Interés Cultural, sin perjuicio de considerar que desde el DAE debería poderse consultar el Sistema de Información del Patrimonio Cultural de Canarias, para poder detectar posibles afecciones al mismo.”*
- **Respuesta al informe:** los diferentes recursos y bibliografías recogidos en el DAE para la consulta de la información que en cada caso se analiza no implican la inexistencia de otra fuente de información no aludida en el mismo. Si bien es cierto que recoger como recurso el Sistema de Información del Patrimonio Cultural de Canarias podría enriquecer el documento, dada la emisión del IAE por parte de la Comisión de Evaluación Ambiental Estratégica de Planes del Ayuntamiento de Mogán, el DAE no será objeto de modificación en la que se pudiera incluir la alusión a dicho recurso. Se concluye, por tanto, no atender a las sugerencias advertidas por dicha Administración.

16.2.2. Consejería de Turismo y Empleo. DG de Infraestructura, Sostenibilidad y Calidad Turística

- **Justificante confirmación:** 28/12/2023, REGAGE23e00087909645.
- **Contenido del informe:** se emite informe favorable.

16.2.3. Consejería de Educación, Formación Profesional, Actividad Física y Deportes. Secretaría General Técnica

- **Justificante confirmación:** 11/01/2024, REGAGE24e00002423147.
- **Contenido del informe:** no incluye ninguna observación al documento.

16.3. Escala insular

16.3.1. Cabildo de Gran Canaria. Vicepresidencia Primera y Consejería de Obras Públicas e Infraestructuras, Arquitectura y Vivienda. Servicio Administrativo de Obras Públicas e Infraestructuras

- **Justificante confirmación:** 01/02/2024, REGAGE24e00007740685.
- **Contenido del informe:** no incorpora consideraciones ambientales, pero hace apreciaciones relativas al instrumento urbanístico. Concretamente, al apartado 16.2.3 de la Memoria Informativa, relacionado con la afección sectorial de carreteras.
- **Respuesta al informe:** se modifica el contenido del apartado indicado en el punto anterior, conforme a lo requerido en el documento recibido en la consulta ambiental. Para ello se aclara la definición de las franjas de protección de la carretera y de la línea límite de edificación, haciendo también referencia a los artículos correspondientes de la legislación sectorial aplicable.

17. INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Finalmente, en el apartado 5. *Conclusión* del IAE se determina:

“Una vez analizados los criterios del Anexo V de la ley 21/2013, de Evaluación Ambiental, y a afectos de la aplicación de su artículo 31, se concluye, la ausencia de efectos significativos sobre el medio ambiente, 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.”

El cumplimiento de dichos condicionantes, en su caso, se especifica en el siguiente apartado 18 de esta Memoria Justificativa.

18. CONDICIONANTES DEL IAE Y DE LOS INFORMES EXTEMPORÁNEOS

Se considera que, de los informes recibidos (tanto en plazo como extemporáneos) por parte de las Administraciones consultadas durante el trámite de Información Pública de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, recogidos en el apartado 16 de esta Memoria Justificativa, no se desprenden condicionantes a los que el modelo de ordenación propuesto en esta fase de Aprobación Inicial deba responder.

No obstante, sí se incluyen en este documento consideraciones a varios de los informes recibidos, algunas de las cuales implican modificaciones en el presente instrumento. Estas se incorporan en el apartado indicado anteriormente.

CAPÍTULO 5. PROPUESTA DE ORDENACIÓN

19. INTRODUCCIÓN

Después del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, el **modelo de ordenación finalista** se obtiene de la suma de las siguientes cuestiones, las cuales se describen en los siguientes apartados de esta Memoria Justificativa:

- **Invariables de la ordenación:** condiciones comunes a todas las alternativas de ordenación descritas en el Borrador presentado, ya evaluadas ambientalmente. Las invariables abarcan la clase y categoría del suelo, el régimen de usos y una serie de cuestiones ambientales que más adelante se expondrán.
- **Modelo de ordenación:** la distribución espacial y funcional, así como la actualización y organización del régimen de usos propuestas en el Borrador ya evaluado, provienen de la alternativa 3. De esta deriva la zonificación y la estructura zonal planteada (Ordenanzas). Este apartado incluye también un resumen del modelo de ordenación y de los ajustes a realizar en el patrimonio público de suelo, en su caso.
- **Ajustes cartográficos:** ligera actualización de la cartografía base para adaptarla a la realidad física del suelo en el momento de la redacción de este documento para Aprobación Inicial.

Este capítulo continúa justificando tanto el cumplimiento de los estándares del Reglamento de Planeamiento del año 1978 y de la LSENPC (relativos a la reserva de dotaciones y espacios libres) como del artículo 61 del RPC, para terminar con un apartado dedicado a la gestión y ejecución propuestas en la presente MM.

20. INVARIABLES DE LA ORDENACIÓN

Existen diversas cuestiones directamente relacionadas con el objeto de este instrumento de ordenación, que se presentaron de forma común a todas las alternativas propuestas en el Borrador ya evaluado ambientalmente. Se describen a en los siguientes apartados.

20.1. Clase y categoría del suelo

Como se ha adelantado en el apartado *13.1. Criterios y condicionantes de la ordenación*, una de las cuestiones invariables y comunes a las 3 alternativas ya presentadas y evaluadas es la clase y categoría del suelo.

Cabe destacar que las NN.SS. clasifican el ámbito de La Vistilla como Suelo Urbano, si bien no llegaron a diferenciar entre Consolidado o No Consolidado, como se adelantó en la Memoria Informativa.

La presente MM tiene en consideración tanto la realidad preexistente como el régimen jurídico del suelo, teniendo así en cuenta el estado de las cesiones. Establece lo siguiente:

- **Suelo Urbano Consolidado (SUCO) y Suelo Rústico de Protección Agraria 2 (SRPAG-2):** para determinar la clase y categoría del suelo se ha tenido en cuenta lo considerado en los informes técnicos municipales y del departamento de Patrimonio municipal, además de la notificación recibida durante la elaboración de este documento. Estos han sido incluidos en el apartado 2.3.1. *Documentación aportada por el Ayuntamiento de Mogán* de la Memoria Informativa. Se indican a continuación:
 - Informe del Área de Medio Ambiente, Servicios Públicos, Obras Públicas y Embellecimiento; Unidad Administrativa de Servicios Públicos del Ayuntamiento de Mogán de fecha 03/05/2017.
 - Informe Técnico del Ayuntamiento de Mogán de fecha 10/05/2017.
 - Certificado Acuerdo del Pleno de fecha 31/05/2017.
 - 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.*
 - Informe de Negociado de Patrimonio de fecha 19/12/2022.

Teniendo en cuenta lo expuesto en dichos documentos, se concluye que dentro del ámbito de ordenación existen dos zonas de suelo diferenciadas. Estas áreas se distinguen por contar, o no, con los servicios urbanos establecidos en el **artículo 47.1.a)** de la LSENPC. Aquellas que sí disponen de dichos servicios tendrán una clase y categoría de **Suelo Urbano Consolidado (SUCO)**, mientras que las que no los reúnan ostentarán la de **Suelo Rústico de Protección Agraria 2 (SRPAG-2)**.

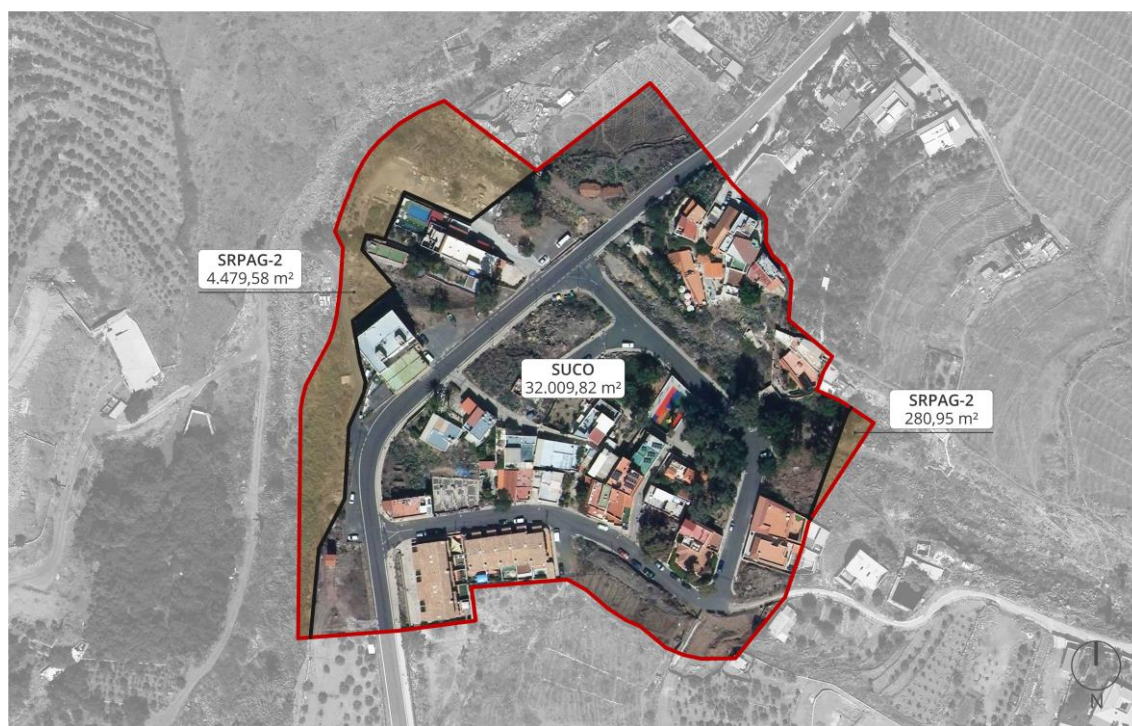
Todo ello, de conformidad con lo descrito en la Memoria Informativa y en el Diagnóstico Jurídico correspondiente.

En cuanto al **régimen jurídico** del suelo, según el informe del Negociado de Patrimonio las cesiones se encuentran satisfechas. Esto se debe a que dicho documento especifica que los bienes inventariados a favor del Ayuntamiento se encuentran también registrados en beneficio de esta administración en el registro de la propiedad correspondiente.

En definitiva, por los motivos explicados y la diversidad de documentos que avalan esta propuesta, se plantea la siguiente clase y categoría de suelo para la totalidad el ámbito de ordenación de la presente MM. Cuestión que se recoge gráficamente en el plano de ordenación *N-02. Clasificación y Categorización del suelo.*

CLASE Y CATEGORÍA DEL SUELO				
Zonas	Superficie (m ²)		Superficie (% del ámbito)	
	Subtotal	Total	Subtotal	Total
SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUCO)	32.009,82	32.009,82	87,05%	87,05%
SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGRARIA - 2 (SRPAG - 2)	4.479,58	4.760,53	12,18%	12,95%
	280,95		0,76%	
TOTAL LA VISTILLA		36.770,35		100,00%

Propuesta de clase y categoría del suelo de la presente MM. Fuente: LPA Studio.



Clase y categoría del suelo del ámbito de ordenación. Fuente: LPA Studio.

20.2. Usos del suelo

20.2.1. Preexistencias ejecutadas y no ejecutadas

Tal y como ya se ha adelantado en el apartado 13.1 de esta Memoria Justificativa, esta MM reconoce la situación de hecho que se presenta en el ámbito de actuación.

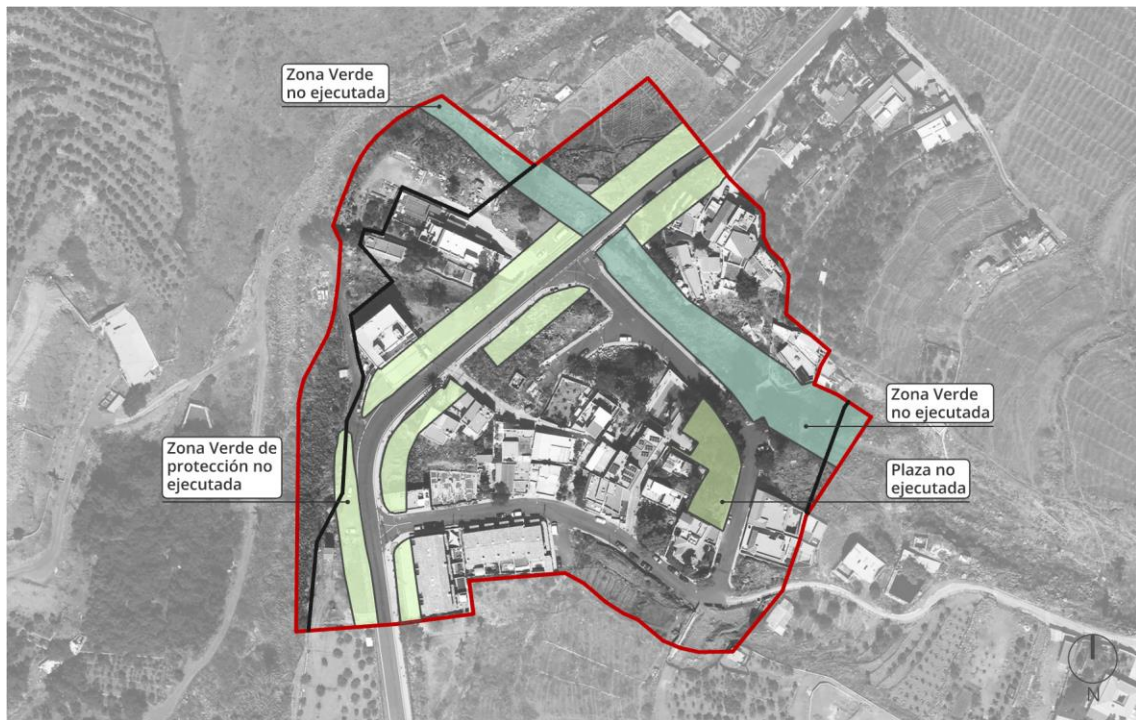
Esto significa que el presente instrumento de ordenación recoge en su modelo de ordenación la **edificación** y la **urbanización** preexistentes (incluyendo el sistema viario actual), en la medida de lo posible y atendiendo a la viabilidad de las actuaciones urbanísticas ya ejecutadas.

Sin embargo, las actuaciones previstas en el planeamiento, pero **no ejecutadas** en la actualidad, se incorporan parcialmente a la ordenación. Esto se debe a que se opta por suprimir, por ejemplo, el fondo de saco interior previsto en las NN.SS.

En definitiva, los elementos que se contemplan como invariables son los siguientes:

- **Movilidad y accesibilidad**
 - Zona Verde de protección (explicada en el apartado 20.3.2 de la presente Memoria Justificativa).
- **Dotaciones y espacios libres**
 - Zona Verde norte.
 - Plaza central.

A continuación, se incluye a modo de síntesis un diagrama que recoge estas preexistencias.



Preexistencias ejecutadas y no ejecutadas (previstas en las NN.SS. vigentes) en el ámbito de ordenación que se incorporan en esta MM. Fuente: LPA Studio.

Por otra parte, en el ámbito existe una serie de **bienes de interés etnográfico y arquitectónico** que deberán ser tenidos en consideración; toda vez que cualquier intervención que se lleve a cabo en los mismos deberá ser objeto de informe previo y preceptivo del Servicio de Patrimonio del Cabildo Insular de Gran Canaria, ya que no existe Catálogo de Bienes Patrimoniales aprobado en el municipio de Mogán.

20.2.2. Actualización de la definición del uso Residencial

En línea con los objetivos determinados por esta MM, se ha considerado necesario actualizar la definición del uso residencial, respecto a la definición contenida en las NN.SS. vigentes, para poder abarcar tanto la realidad existente, como las necesidades del municipio y sus habitantes.

Las NN.SS. establecen la siguiente definición del uso residencial, en su apartado 5.14. *Condiciones Generales de Uso*:

"5.14.2. – Uso Residencial

En el uso residencial se consideran las categorías siguientes:

1º Edificaciones unifamiliares.

2º Edificaciones plurifamiliares."

Para dar cumplimiento a los objetivos particulares relativos a la mejora de las condiciones de accesibilidad del municipio, esta MM propone la siguiente definición para dicho uso:

○ **Definición propuesta – Uso Residencial**

Edificaciones unifamiliares y plurifamiliares, o parte de ellas, destinadas a la residencia permanente.

Se considera auxiliar al Residencial el uso Infraestructuras: Garajes y aparcamientos.

20.2.3. Régimen de usos del SRPAG-2 proveniente del PGO de Mogán

Para el ámbito de suelo que se ha procedido a clasificar como SRPAG-2, se opta a la implantación del régimen de usos definido por el PGO, en aras de mantener la coherencia con el resto de la ordenación municipal.

El PGO ha realizado la clasificación y categorización del Suelo Rústico siguiendo los criterios establecidos por la LSENPC, contemplando en cada caso los aspectos específicos que integran cada categoría del suelo. Para la categorización de dicho suelo se emplean criterios de intervención y mejora en el medio, reconduciendo los procesos e impactos que le han restado valor al suelo y potenciando el valor agrario en la mayor de las medidas para la contribución del desarrollo socioeconómico de Mogán.

A continuación, se traslada literalmente el artículo 85 de las **Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural** del PGO de Mogán, cuyas determinaciones se concretan para el ámbito de ordenación en la Normativa de la presente MM:

“Artículo 85. Suelo rústico de protección agraria 2 (SRPAG – 2)

1. *Conforman el SRPAG-2 los restantes espacios agrícolas del ámbito de ordenación del PGOs, que presentan suelos con un menor potencial agrológico que en el caso de los incluidos en SRPAG-1, y que se desarrollan principalmente en fondos y laderas de barrancos, así como sobre rampas con variabilidad de pendientes. Engloba áreas históricamente orientadas a la agricultura de autoconsumo o de mercado interior (fundamentalmente cultivos estacionales -cereales y legumbres, papas-, hortalizas, frutales, cítricos, huerta familiar y viñas), localizadas en los tramos medios y altos de los barrancos de Arguineguín y Mogán, así como en rampas dispersas por la geografía de Mogán.*
2. *Se establecen como usos permitidos los siguientes:*
 - a) *Los usos agrícolas, con el alcance e intensidad definidos en los actos de ejecución.*
 - b) *El uso ganadero, con el alcance e intensidad definidos en los actos de ejecución.*
 - c) *La apicultura y las instalaciones a ella asociadas.*
 - d) *La conservación y mantenimiento de instalaciones y edificaciones preexistentes, asociadas a las actividades agrarias.*
 - e) *Los usos y actividades que persigan la conservación de los valores naturales y culturales.*
 - f) *Las actividades científicas y educativas, tanto sin instalaciones permanentes como en edificaciones preexistentes.*

- g) Las actividades deportivas y de esparcimiento (incluida la acampada realizada en travesía), que se realicen por vías de transporte existentes, sin instalaciones fijas, siempre que no supongan un perjuicio a la actividad agraria.*
 - h) El acondicionamiento y mantenimiento de infraestructuras existentes.*
 - i) El tránsito de vehículos motorizados por las vías existentes y habilitadas al efecto.*
3. *Son usos autorizables los siguientes:*
- a) La nueva implantación y ampliación de instalaciones y edificaciones propias de la actividad agraria, con el alcance e intensidad establecidos en los actos de ejecución y en la legislación sectorial.*
 - b) El empleo de cuevas preexistentes para destinarlas para el uso de aperos o almacenamiento agrícola o ganadero, así como el acondicionamiento interior y rehabilitación en una finca preexistente, siempre que no implique una ampliación de la superficie de la cueva preexistente.*
 - c) El pastoreo, siempre que se ajuste a lo dispuesto en la normativa autonómica en vigor, así como a las determinaciones del Plan Insular y el resto de normas sectoriales reguladoras de la actividad.*
 - d) La restauración paisajística.*
 - e) La rehabilitación del patrimonio cultural.*
 - f) Las actividades científicas y educativas, cuando requieran la implantación de instalaciones o edificaciones, con carácter permanente o instalaciones provisionales.*
 - g) Las actividades de esparcimiento relacionadas con el disfrute de la naturaleza, tales como la acampada, deportivas al aire libre, en zonas habilitadas preexistentes o de nueva implantación.*
 - h) Las infraestructuras y dotaciones públicas e instalaciones privadas de interés general, así como los equipamientos de promoción pública, excepcionalmente, cuando por razones técnicas, ambientales o de viabilidad económica no puedan ser localizadas en otros suelos con menor valor, debiendo situarse en la parte menos fértil de los terrenos de que se trate, de forma que la afección al medio sea mínima, para lo cual se establecerán las medidas ambientales oportunas.*
 - i) Las instalaciones relativas al uso de infraestructuras hidráulicas, excepcionalmente y con un estudio de alternativas que tratará de evitar la afección a estas zonas buscando soluciones que determinen un menor impacto ambiental.*
 - j) Las instalaciones necesarias para el aprovechamiento hidroeléctrico de bombeo reversible de las presas de Chira-Soria y Cueva de las Niñas-Soria, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo tercero del Decreto 41/2010, de 23 de abril, del Gobierno de Canarias (BOC nº87, de 5 de mayo de 2010).*
 - k) Las energías renovables, con las condiciones establecidas en el artículo 61 de la Ley 4/2017.*
 - l) Las medidas de corrección de impactos ambientales preexistentes, así como los derivados de los usos y actividades permitidos o autorizables en esta categoría de suelo.*

- m) *El uso turístico, en la modalidad de hotel rural y casa rural, con los límites y condiciones establecidos en la legislación sectorial, siempre y cuando cuente con acceso rodado existente y la edificación se incluya en alguno de los instrumentos de protección del patrimonio cultural regulados en la Ley 11/2019, de 25 de abril y en que pueda implantarse este uso. Asimismo, se autoriza como uso complementario al agrario, en los términos de la Ley 4/2017, en edificaciones preexistentes y, sin que, en ningún caso, pueda superar los 250 metros cuadrados ni disponer más de seis camas o tres unidades alojativas.*
- n) *El uso terciario, en las modalidades de establecimiento comercial, hostelería y restauración, como uso complementario al agrario, en los términos de la Ley 4/2017, en edificaciones con valor etnográfico vinculadas a usos primarios compatibles.*
- o) *El uso industrial, en la modalidad de industria artesanal, como uso complementario al agrario, en los términos de la Ley 4/2017, en edificaciones con valor etnográfico.*
- p) *El uso habitacional para la guarda y custodia de la explotación, cuando por su dimensión, localización o singularidad de la actividad, esa tarea de vigilancia sea imprescindible, lo cual deberá ser debidamente justificado.*
- q) *El uso residencial, solo en edificaciones de acreditado valor etnográfico o arquitectónico, pudiendo excepcionalmente incluir ampliaciones indispensables para el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad, que habrán de situarse de modo que no afecten a la fachada ni a las partes más valiosas de la edificación.*
4. *La implantación de cualquiera de los usos permitidos y autorizables anteriores estará condicionada al cumplimiento de lo dispuesto en el artículo correspondiente a la regulación de los Hábitats de Interés Comunitario.*
5. *Son usos prohibidos:*
- a) *La implantación de invernaderos.*
 - b) *El uso extractivo-minero.*
 - c) *El uso cinegético.*
 - d) *El uso residencial.*
 - e) *El uso turístico, salvo lo previsto en el apartado anterior.*
 - f) *El uso industrial, salvo lo previsto en el apartado anterior.*
 - g) *El uso terciario, salvo lo previsto en el apartado anterior.*
 - h) *El uso comunitario recreativo."*

Se ha extractado literalmente dicho precepto, tanto en lo que se refiere al régimen de usos, como a su caracterización, siendo esto aplicable únicamente a este suelo.

20.2.4. Eliminación del uso Sanitario como tolerado del Sociocultural

Todas las alternativas de ordenación presentadas en el Borrador, ya evaluadas ambientalmente, contemplaban suprimir el uso Sanitario como tolerado del Sociocultural (tolerancia parcial). Esto se debe a que las parcelas que ostentan dicha calificación cuentan con superficies relativamente pequeñas, lo cual podría dificultar la implantación del referido uso junto al Sociocultural en el mismo suelo, a tenor de lo dispuesto en la legislación sectorial que corresponda.

20.2.5. Ajuste de la superficie de dotaciones públicas

Esta cuestión se contempla como una invariable de la ordenación porque contribuye a la consecución de uno de los objetivos particulares de esta MM, que es la eliminación de los **usos Escolar y Deportivo** del núcleo de La Vistilla.

Atendiendo a las necesidades municipales y a los antecedentes administrativos, y teniendo en cuenta la escasa entidad del ámbito de ordenación, se considera que las NN.SS. dotaron a La Vistilla de una superficie desproporcionada de dotaciones con respecto a la población prevista.

Tal y como se detalla en la Memoria Informativa, en las NN.SS. se designa un total de superficie procedente de la aplicación de los módulos mínimos de reserva para dotaciones del **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 de Suelo y Ordenación Urbana*. Estos eran de aplicación para el denominado Suelo Urbano Saturado y estaban vinculados al desarrollo de Planes Parciales.

A continuación, se incluye una imagen de dicho texto legal, extraída de dicho instrumento de ordenación. Específicamente, del *Capítulo VIII. Determinaciones del Suelo Urbano*, punto *VIII.4.2. Equipamiento comunitario*.

LA VISTILLA

Usos del suelo y superficies delimitadas.

Residencial = 15.021 m².

Espacios libres = 3.950 m².

Zona verde de protección = 4.900 m².

Escolar = 1.380 m².

Deportivo = 2.125 m².

Social = 740 m². 2.865 m².

Dotaciones mínimas convenientes para el suelo urbano saturado.

De acuerdo con las ordenanzas de las tres zonas delimitadas en el suelo residencial, obtenemos para la saturación del mismo 210 viviendas (840 habitantes) y en fase a los módulos mínimos del Art. 10 del Anexo del Reglamento de Planeamiento, la reserva de dotaciones respondería a:

Espacios libres de dominio y usos públicos	3.780 m2.
Centros docentes	2.100 m2.
Servicios de interés público y social	420 m2.

Cuadro comparativo.

DOTACIONES (m2)	ANEXO R. PLANEAMIENTO	DOTACIÓN REAL	DIFERENCIA
Espacios libres de dominio y uso público	3.780	3.950	170
Centros docentes	2.100	1.380	-720
Servicios de interés público y social	420	2.865	2.445

Propuesta de actuación.

Se observa un déficit en suelo para dotación escolar, pero teniendo en cuenta que la distancia de este núcleo a la capitalidad del Municipio es de 1 km. aproximadamente, queda justificada la política municipal de concentrar la dotación escolar en Mogán (casco) y permitir que el uso escolar en La Vistilla, se amplíe incluyendo el socio-cultural en el precitado uso.

Imagen del texto de las NN.SS. de Mogán.

- **Uso Escolar:** como puede comprobarse, se determina el **déficit** existente entre las reservas establecidas por el Reglamento de Planeamiento (conforme al artículo 10 de su Anexo) y las superficies de dotaciones contempladas en las NN.SS. En este caso el planeamiento vigente hace referencia a que el citado uso se encontraría suplido en las dotaciones de Mogán Casco, capitalidad ubicada a un escaso km de La Vistilla, así como también acepta la ampliación del uso Escolar en dicho núcleo, incorporando el Sociocultural como tolerado.
- **Uso Deportivo:** según lo expuesto igualmente en la Memoria Informativa, a criterio municipal la dotación deportiva de La Vistilla resulta *“un tanto injustificada”*, teniendo en cuenta de nuevo la cercanía con Mogán Casco, núcleo dotado de suficiente suelo destinado a este uso considerando la población potencial a la que da servicio.

Por este motivo, las alternativas de ordenación, ya evaluadas ambientalmente, contemplaban la **eliminación del uso Escolar y Deportivo** originales. Sin embargo, mantienen el **Sociocultural** o equivalentes, como más adelante se expone, en aras de favorecer la dinamización, cohesión social y conciliación en La Vistilla, entre otras cuestiones.

20.3. Cuestiones ambientales comunes a las alternativas

El Borrador de la MM, ya evaluado ambientalmente, incorporaba 3 alternativas de ordenación que presentaban diversos aspectos de carácter ambiental que se repetían en todas ellas, los cuales se concretan a continuación:

20.3.1. Principio de no regresión de la superficie de espacios libres

Si bien las alternativas de ordenación modificaban en algunos casos la superficie destinada a Zonas Verdes, en ninguna de ellas se redujo en ningún momento el suelo calificado originalmente con dicho uso. De esta manera se asegura el cumplimiento del **Artículo 166. Límites a las potestades de modificación** de la LSENPC, cuyo primer punto se traslada a continuación:

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

Sin embargo, en lo que a **dotaciones** respecta, se hace referencia a lo expuesto en el apartado 20.2.5 de este documento.

20.3.2. Movilidad sostenible y accesibilidad

Para mejorar la accesibilidad y potenciar la movilidad sostenible y peatonal en el ámbito de La Vistilla, en las distintas alternativas de ordenación del Borrador, ya evaluadas ambientalmente, se plantearon las siguientes propuestas que ahora forman parte del modelo finalista:



Propuestas vinculadas a la movilidad sostenible y la accesibilidad. Fuente: LPA Studio.

- **Eliminación del fondo de saco previsto en las NN.SS. y reconocimiento del vial rodonal existente de conexión con GC-200:** producto de la aceptación de la realidad física del suelo, y teniendo en cuenta la incoherencia del planteamiento del fondo de saco junto a la GC-200, todas las alternativas de ordenación contemplaban su eliminación. En su lugar, se reconoce la existencia del rodonal de conexión con la GC-200, si bien los escenarios previstos en el Borrador planteaban diversos tratamientos para dicho viario.
- **Reconocimiento del vial rodonal de conexión con tramo sur C/ La Rosilla:** se reconoce este viario existente en todas las alternativas de ordenación, ya evaluadas ambientalmente.
- **Incremento de aparcamientos en vía pública:** se propone incrementar la superficie de aparcamientos en la vía pública para mejorar las condiciones de accesibilidad del entorno residencial de La Vistilla y con el objetivo de suplir la carencia de estos espacios detectada en el análisis y diagnóstico realizados. Para ello se conserva la bolsa de aparcamientos existente en la C/ La Rosilla y se crean otras nuevas en esta misma calle.

No obstante, sería idóneo igualmente mejorar la conectividad del núcleo a través del transporte público, aunque esto no es objeto de la presente MM.

- **Ordenación de la Zona Verde de protección:** se propone definir la ordenación pormenorizada de la franja verde de protección planteada en las NN.SS. para asegurar la futura implantación de aceras, zonas ajardinadas, aparcamientos, etc. que garanticen la accesibilidad y la seguridad de las personas viandantes, favoreciendo de nuevo la movilidad peatonal.

En lo que a su **ordenación pormenorizada** se refiere, al igual que con respecto a las mejoras de accesibilidad, se estará a lo dispuesto en la legislación sectorial de Carreteras correspondiente.

Por otro lado, cabe destacar que algunas edificaciones existentes no se han ajustado a la delimitación de esta Zona Verde de protección, por lo que se encontrarían en la situación legal de **fuera de ordenación o consolidación** que corresponda según lo expuesto en el apartado 30.2. *Diagnóstico Jurídico* de la Memoria Informativa.

No obstante, esta MM plantea varios **ajustes** en dicha franja de protección, los cuales se pueden apreciar en las imágenes que se aportan a continuación. En primer lugar, se propone adaptar esta franja de protección a la redelimitación del Suelo Urbano Consolidado (SUCO) (ver zoom 1) y a la eliminación del fondo de saco planteado en las NN.SS. (ver zoom 2). También en la parte norte del ámbito se adapta a uno de los bienes de interés etnográfico y arquitectónico existentes, recogido en la Carta Etnográfica de Gran Canaria (FEDAC) y en el PGO de Mogán (ver zoom 3).

Finalmente, como ya se ha concretado en este documento, en las NN.SS. **no se computa** dicha Zona Verde como suelo de **reserva de espacios libres y dotaciones**.



Zona Verde de protección, ya incluida en las NN.SS. de Mogán. Fuente: LPA Studio.



Zooms de los ajustes realizados en la Zona Verde de protección. Fuente: LPA Studio.

20.3.3. Integración paisajística: tratamiento de los bordes

La delimitación territorial del ámbito de ordenación incluye Suelos Urbanos antropizados que colindan directamente con otros naturales, sin desarrollar. Esto genera unos estados de borde desequilibrados, que dan lugar a contrastes visuales que pueden ser indeseados.

En el apartado 22.2 *Paisaje urbano-rural* de la Memoria Informativa y en el *Anexo A1. Análisis de Integración Paisajística (Tomo I. Documentos de Información)* se incorpora una descripción de la problemática existente, a la cual la ordenación deberá responder.

Por otra parte, como se indicó en la Memoria Informativa, en el lindero poniente del ámbito de ordenación (cercano al barranco de Mogán) aparecen taludes de pendientes iguales o mayores a **35 grados**, equivalentes a una pendiente del **70%**, es decir, mayor del 50% indicado como límite adecuado y que puede considerarse como un **marco general** para tener en cuenta de cara a la implantación de cualquier elemento. Estos, además, determinan la nueva delimitación del Suelo Urbano Consolidado (SUICO), como ya se ha indicado en dicho documento.

En la Normativa se incorporan determinaciones y condiciones de implantación que garanticen la **seguridad ciudadana** (evitando posibles desprendimientos en las zonas de gran pendiente hacia el barranco), así como aseguren una **integración paisajística positiva**.

20.3.4. Integración paisajística: tratamiento del Suelo Rústico de Protección Agraria 2 (SRPAG-2)

Siguiendo lo expuesto en la Memoria Informativa y en el Anexo de Información A1. *Análisis de Integración Paisajística*, se considera que, teniendo en cuenta el propio régimen de usos de este suelo, la ordenación deberá atender a la integración paisajística de las actividades que en este se permitan, en aras de evitar posibles impactos paisajísticos.

20.3.5. Soluciones basadas en la Naturaleza (SbN)

El modelo de ordenación propuesto contempla el empleo de soluciones que operan con principios del **biourbanismo**, replicando los procesos presentes en la naturaleza.

Es el caso, por ejemplo, de favorecer la implementación de **Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS)** o soluciones similares en las Zonas Verdes pendientes de ejecutar, las cuales podrían transformarse en áreas de bio-retención de pluviales. A mayor abundamiento, uno de estos espacios se encuentra precisamente en la escorrentía principal que atraviesa La Vistilla.

Este tipo de soluciones imita los procesos hidrológicos naturales, controlando las escorrentías, y filtrando y almacenando las aguas pluviales para su posterior reutilización para el riego de las zonas ajardinadas.

Con todo ello se contribuye tanto a la implementación de estrategias relacionadas con la **economía circular**, como a la mejora sustancial de la gestión del ciclo del agua.

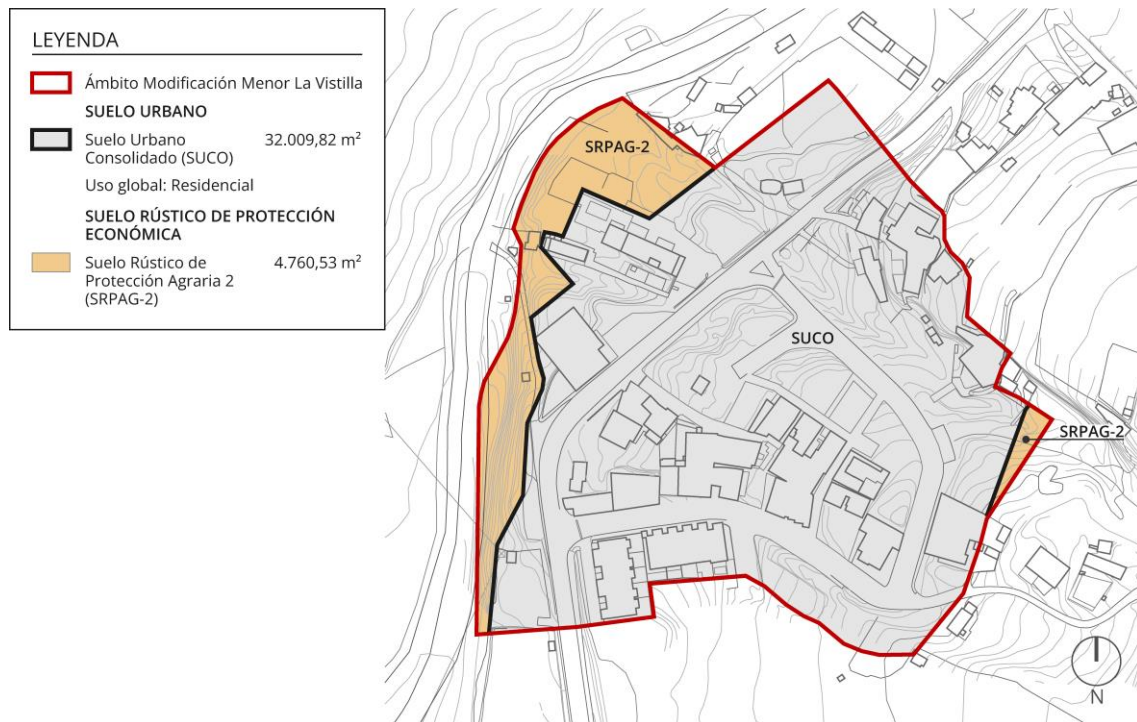
Por otra parte, su ubicación en las Zonas Verdes situadas a mayor cota puede contribuir a evitar posibles inundaciones en zonas más bajas, en el actual escenario de cambio climático.

21. MODELO DE ORDENACIÓN

21.1. Determinaciones generales de ordenación urbanística

La tercera alternativa prevista en el Borrador, ya evaluado ambientalmente, constituye el modelo de ordenación que se contiene en este documento para Aprobación Inicial.

Contempla la **clase y categoría del suelo** concretadas con carácter previo en el apartado 20.1 de esta Memoria Justificativa.



Navegador del plano N-02. Clasificación y Categorización del suelo. Fuente: LPA Studio.

21.2. Modificación de las Condiciones Generales de uso

21.2.1. Usos principales y agrupación

En la presente MM se considera uso principal aquel predominante y característico que se desarrolla en más del 50% de la edificabilidad de la parcela y, por tanto, definitorio de su función esencial.

Tal y como se concretó en el apartado 16.4.1. *Normas Subsidiarias (NN.SS.) de Mogán* de la Memoria Informativa, dicho instrumento de ordenación contempla con carácter general los siguientes usos:

- **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, Deportivo, Sanitario, Administrativo y Comercial.

Dada la antigüedad de dicha normativa y las posibles discrepancias que pudieran existir con respecto a la situación fáctica del suelo de La Vistilla, el modelo de ordenación propuesto en esta MM plantea una nueva **organización de los usos** en grupos actualizados, así como también modifica su caracterización con respecto a la establecida en las NN.SS. (tolerancia total, parcial e intolerancia, según lo establecido por el apartado 5.14.7. *Grados de compatibilidad y tolerancia* de las NN.SS.).

De tal forma, la **nueva organización de los usos** se encuentra más adaptada a la realidad existente:

- **Uso Residencial:** Residencial y Zonas Verdes de uso Privativo.
- **Uso Turístico:** en las modalidades hotelera (con tipologías hotel urbano y hotel emblemático) y extrahotelera (con tipologías casa emblemática y vivienda vacacional). Todo ello, a tenor de lo dispuesto en los artículos 2 y 5 del *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 y el Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias.*
- **Uso Terciario:** Comercial y Administrativo.
- **Uso Comunitario:** Dotacional, Zonas Verdes de Uso Público y Zona Verde de protección.
- **Uso Infraestructuras:** Garajes y aparcamientos.

USOS_EQUIVALENCIAS		
Usos NN.SS. La Vistilla y modificaciones posteriores	Usos MM NN.SS. La Vistilla	
Residencial	Residencial	Residencial
		Zonas Verdes de Uso Privativo
Turístico	Turístico	
Zonas Verdes	Comunitario	Zonas Verdes de Uso Público
Plazas		Zona Verde de protección
Zona Verde de protección		
Deportivo		
Sanitario	Dotacional*	
Religioso		
Escolar		
Sociocultural		
Administrativo	Terciario	Administrativo
Comercial		Comercial
Industrial	Infraestructuras	Garajes y aparcamientos
Circulación rodada	Viales	Circulación rodada
Aparcamientos		Aparcamientos
-		Rodonales
Circulación peatonal (aceras)		Aceras
Paseos peatonales	Paseos peatonales	

* Incluye el Complejo Dotacional Integrado (tolerancia total)

Propuesta de organización de los usos que forma parte del modelo de ordenación. Fuente: LPA Studio.

21.2.2. Regulación de nuevos usos: definiciones

21.2.2.1. Zonas Verdes de Uso Privativo

Se incluye este nuevo uso para aplicarlo expresamente a las zonas verdes (ya ejecutadas) vinculadas al suelo residencial situado en la parte norte del ámbito, que colindan con el Suelo Rústico de Protección Agraria 2 (SRPA-2). Aparecen grafiadas en el plano de ordenación *N-03*.

o **Definición propuesta – Zonas Verdes de Uso Privativo**

Espacios libres de carácter privado destinados al esparcimiento de las personas, asociados a las zonas calificadas con uso Residencial que se establecen en la Normativa del presente instrumento y en el plano *N-03. Modelo de ordenación_Usos, superficies y Ordenanzas*. Se permiten construcciones, instalaciones y obras de carácter provisional (pérgolas o similar), así como piscinas y zonas ajardinadas. No se permite la implantación de edificaciones en dichos suelos.

21.2.2.2. Comunitario, Dotacional y Complejo Dotacional Integrado

Se contempla la definición del grupo denominado Comunitario, así como del subgrupo Dotacional, el cual se plantea con el objetivo de permitir una mayor flexibilidad en la gestión de los usos de vocación pública y de interés general. Además, el uso Dotacional integra como uso tolerado (tolerancia total) el Complejo Dotacional Integrado, cuya definición también se incorpora en los siguientes puntos.

Con carácter general, los usos mencionados comprenderán las construcciones e instalaciones que los caractericen, de acuerdo con la legislación de carácter sustantivo vigente y con la sectorial que corresponda.

o **Definición propuesta – Uso Comunitario (Grupo)**

Aquel que tiene como fin la prestación a la población de servicios de índole colectiva o general, así como de usos y servicios públicos básicos para la vida colectiva.

o **Definición propuesta – Dotacional (Subgrupo)**

Instalaciones de índole pública que sean necesarias para la prestación de servicios de interés general o de interés social, así como de usos y servicios públicos básicos para la vida colectiva. Comprenden las instalaciones culturales, docentes, asistenciales, sociosanitarias, religiosas, funerarias, así como deportivas y otras similares.

o **Definición propuesta – Complejo Dotacional Integrado (incluido dentro del subgrupo Dotacional)**

Conjunto de dotaciones o servicios de carácter público, ubicados en uno o varios recintos, gestionados por las administraciones que en cada caso resulten competentes, o por entidades privadas.

21.2.3. Usos tolerados y auxiliares

21.2.3.1. Usos tolerados

En esta MM los usos tolerados podrán ostentar una tolerancia parcial o total, atendiendo a las siguientes determinaciones:

- **Tolerancia parcial:** son todos aquellos que pueden coexistir con el uso principal, sin perder ninguno de ellos las características y efectos que les son propios, y sin que puedan superar el 50% de la edificabilidad del uso principal.

Con carácter general, salvo indicación expresa en cada Ordenanza zonal establecida en la Normativa de este documento, son usos tolerados con tolerancia parcial del Residencial los ya contemplados en las NN.SS., con la agrupación planteada en esta MM:

- Terciario: Comercial y Administrativo.
- Comunitario: Dotacional.
- **Tolerancia total:** son todos aquellos que pueden presentarse como alternativa al uso principal, pudiendo sustituir a este por completo.

El uso tolerado con tolerancia total del **Residencial** es el uso Turístico, en las modalidades y tipologías establecidas en el apartado 21.2.1 de esta Memoria Justificativa.

Se permite específicamente el uso Turístico bajo idénticas condiciones de implantación que el uso Residencial.

Por otra parte, los usos tolerados con tolerancia total del **Comunitario: Dotacional**, son:

- Complejo Dotacional Integrado.
- Comunitario: Zonas Verdes de Uso Público.

21.2.3.2. Usos auxiliares

Se consideran usos auxiliares aquellos intrínsecamente vinculados al principal, que permiten su correcto desarrollo.

El modelo de ordenación contempla como **uso auxiliar** del **Residencial** el de Infraestructuras: Garajes y aparcamientos, incluyéndolo como parte de su definición actualizada (recogida en el apartado 20.2.2 de esta Memoria Justificativa).

El modelo de ordenación abarca en sus condiciones de implantación la posibilidad de ejecutar los garajes y aparcamientos **bajo rasante** (B/R), siempre y cuando las características de la parcela en cuestión lo permitan. Igualmente, dichas condiciones deberán establecer determinaciones concretas para la implantación de este uso auxiliar en inmuebles con valores patrimoniales e históricos.

El objetivo de esta actuación es contribuir a solucionar la problemática existente relacionada con la carencia de zonas de aparcamiento para la población residente de La Vistilla, detectada en el diagnóstico realizado en la Memoria Informativa. Todo ello, mejorando el paisaje urbano al situar los lugares de estacionamiento de manera que no se perciban visualmente.

21.3. Zonificación propuesta

Como ya se ha adelantado previamente, el modelo de ordenación reconoce la realidad preexistente e incorpora parcialmente la ordenación de las NN.SS., conforme a lo expuesto en el apartado 20.2. *Usos del suelo* de la presente Memoria Justificativa:

21.3.1. Suelo Residencial

- **Zona Residencial sur:** se unifican las dos bolsas residenciales actualmente sin desarrollar en la zona sur, eliminando el viario intermedio sin ejecutar establecido por las NN.SS., ya que no se prevé crecimiento alguno del núcleo.
- **Parcelario colindante con el barranco de Mogán:** se elimina el uso Sociocultural contemplado en las NN.SS. y se califica el suelo urbano como Residencial.
- **Parcela de titularidad municipal:** se contempla el uso Residencial público para albergar una promoción con tipología de *co-housing* o similar, a cargo de la administración que corresponda.

21.3.2. Dotaciones y espacios libres

- **Zona Escolar:** siguiendo el principio de no regresión, las parcelas dotacionales de las NN.SS. se unifican y pasan a ostentar una calificación de Comunitario: Dotacional en la parte norte, y Comunitario: Zonas Verdes de Uso Público, en la zona sur, relacionada con la plaza existente.

21.3.3. Sistema viario

- **Viales y pasos peatonales:** se elimina el viario que enlaza la C/La Rosilla con el entramado central residencial del núcleo urbano. En su lugar se plantea un enlace peatonal para unir la calle peatonal actual ubicada en el centro del núcleo urbano con el acceso rodonal existente, el cual a su vez conecta con la GC-200. Este último se ensancha hacia el norte, hasta alcanzar una sección de 7 m.
- **Aparcamientos:** se mantiene la bolsa existente en la C/ La Rosilla, frente a la que se plantea también una de mayores dimensiones en el entorno de las nuevas Zonas Verdes de Uso Público y de la parte Dotacional del núcleo. Igualmente, se establece una nueva zona de aparcamientos al aire libre al sur del ámbito de ordenación, ubicada en el vial ejecutado, esta vez conformados en una plataforma única (rodonal).

21.4. Culminación de la ordenación pormenorizada

En este documento para Aprobación Inicial se integran las determinaciones urbanísticas correspondientes a la ordenación pormenorizada de la totalidad del núcleo de La Vistilla, reflejando la situación fáctica del suelo.

En esta operación se mantiene la numeración de las Ordenanzas existentes, si bien su contenido se actualiza, eliminando cuestiones obsoletas o que no encajan con el modelo de ordenación propuesto (más flexible y adaptado a la realidad) y limitando su objeto a cuestiones de ordenación y no de aspectos relacionados con Ordenanzas de Urbanización o Edificación. Estas abarcan la obligatoriedad de implantar cubiertas de teja o la definición del ancho mínimo de parcela, parcela mínima y similares.

Por otra parte, las NN.SS. también incluyen determinaciones para La Vistilla relacionadas con cubiertas de teja y carpinterías de madera, por ejemplo, que tampoco se introducen en esta MM con el mismo criterio expuesto anteriormente.

Se incluye tanto el contenido correspondiente a las zonas con ordenación vigente, como a los usos definidos "ex novo" en esta MM y a las áreas sin ordenación pormenorizada (Zona Verde de protección). Para ello se aplica la caracterización de los usos expuesta previamente en esta Memoria Justificativa.

A continuación, se describe el resultado de este ejercicio de culminación de la ordenación pormenorizada de La Vistilla, que se refleja gráficamente en el plano *N-03. Modelo de ordenación_Usos, superficies y Ordenanzas*.

- **Ordenanza Zona I:** uso Residencial, en el que se distinguen dos zonas, la A y la B. La primera de ellas mantiene la mayoría de las determinaciones establecidas en las NN.SS., mientras que la B se aplica a los espacios libres privados calificados como Zonas Verdes de Uso Privativo. Adicionalmente, se añaden condiciones de implantación para las nuevas construcciones en contacto con el barranco, que todavía no se hayan ejecutado.
- **Ordenanza Zona II:** uso Residencial. Se actualiza su delimitación teniendo en consideración la situación fáctica del suelo, fundamentalmente en la parte norte del ámbito.
- **Ordenanza Zona III:** se diferencian de nuevo dos zonas (A y B). La A hace referencia al suelo residencial privado previsto en las NN.SS., ajustado a la realidad, mientras que la B se aplica a una parcela de titularidad municipal destinada a vivienda protegida.

En ambas zonas se añade el uso Terciario: Comercial en planta baja (con tolerancia parcial), en aras de asegurar la mixticidad de usos y la consiguiente renovación socioeconómica del casco de La Vistilla.

- **Ordenanza Zona IV:** actualmente con uso Deportivo. En esta MM se aplica a los suelos calificados con uso Comunitario: Dotacional. Incluye parámetros de ordenación más flexibles que los originales de las NN.SS.

- **Ordenanza Zona V:** en las NN.SS. ostenta un uso Sociocultural / Administrativo. En el presente instrumento su ámbito de aplicación se centra en las parcelas calificadas como Comunitario: Zonas Verdes de Uso Público. Los parámetros de ordenación se extraen directamente de la *Ordenanza Municipal Provisional Zonas Libres del Municipio*.
- **Ordenanza Zona VI:** la Ordenanza vigente se aplica al suelo Escolar. Sin embargo, en esta MM abarca los suelos calificados como Comunitario: Zona Verde de protección, cuya ordenación pormenorizada, hasta ahora inexistente, se define en la Normativa este documento (artículo 17).

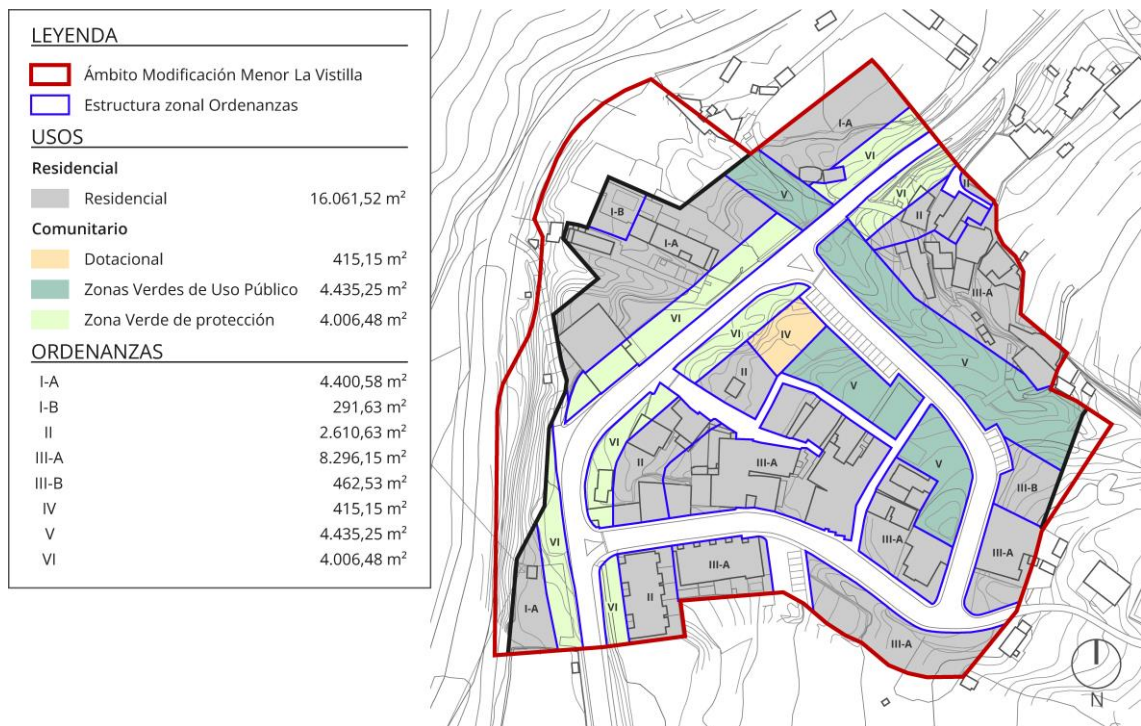
CULMINACIÓN ORDENACIÓN PORMENORIZADA: ACTUALIZACIÓN DE ORDENANZAS					
Ordenanzas					
Planeamiento vigente (NN.SS. de Mogán, modificaciones posteriores y otras Ordenanzas)			MM NN.SS. La Vistilla		
USOS LUCRATIVOS	Residencial	Zona I	Residencial	Zona I (A y B)	
		Zona II		Zona II	
		Zona III		Zona III (A y B)	
DOTACIONES, ESPACIOS LIBRES Y ZONA VERDE DE PROTECCIÓN	Deportivo	Zona IV	Comunitario	Dotacional	Zona IV
	Sociocultural / Administrativo	Zona V			Zona V (Ordenanza Municipal Provisional Zonas Libres)
	Escolar	Zona VI		Zonas Verdes de Uso Público Zona Verde de protección	Zona VI
	Zonas Verdes	Ordenanza Municipal Provisional Zonas Libres			
	Plazas				
	Zona Verde de protección	-			
SISTEMA VIARIO	Circulación rodada	-	Viales	Circulación rodada	-
	Aparcamientos	-		Aparcamientos	-
	-	-		Rodonales	-
	Circulación peatonal (aceras)	-		Aceras	-
	Paseos peatonales	-		Paseos peatonales	-

Síntesis del refundido de las Ordenanzas vigentes y propuestas. Fuente: LPA Studio.

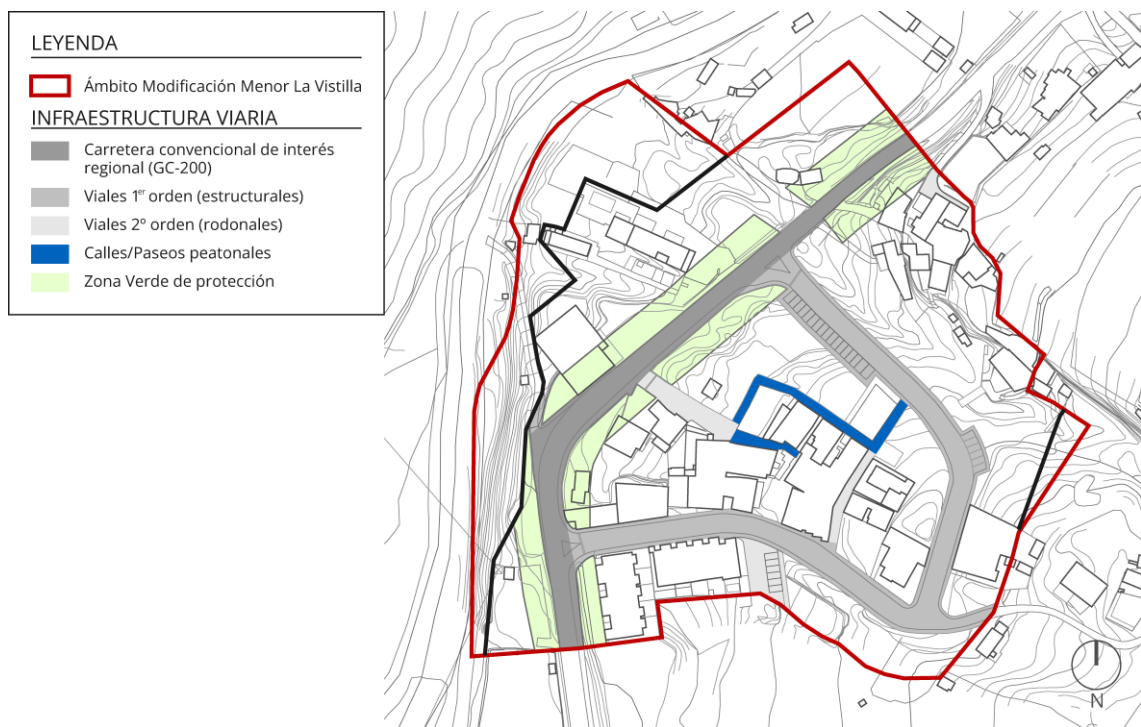
21.5. Resumen del modelo de ordenación

A continuación, se describen gráficamente la organización espacial y funcional del suelo (zonificación y estructura zonal) y la infraestructura viaria propuestos, que forman parte del modelo de ordenación finalista que se plantea en este documento para Aprobación Inicial.

Igualmente, en la tabla aportada más adelante se recogen los usos del suelo y sus superficies, conforme a lo dispuesto en los apartados e imágenes anteriores, reflejados también en forma de porcentajes con respecto a la superficie total del ámbito de ordenación.



Navegador del plano N-03. Modelo de ordenación_Usos, superficies y Ordenanzas. Fuente: LPA Studio.



Navegador del plano N-04. Infraestructura viaria. Fuente: LPA Studio.

MODELO DE ORDENACIÓN CUADRO RESUMEN USOS DEL SUELO Y ORDENANZAS												
Usos		Superficie (m ²)		Superficie (% SUCO)		Ordenanzas		Superficie (m ²)		Superficie (% ámbito)		
		Subtotal	Total	Subtotal	Total	Estructura zonal	Subtotal	Total	Subtotal	Total		
USOS LUCRATIVOS	Residencial		16.061,52	16.061,52	50,18%	50,18%	Zona I	A	4.400,58		13,75%	
								B	291,63		0,91%	
								Zona II		2.610,63		8,16%
								Zona III	A	8.296,15		25,92%
							B		462,53		1,44%	
								Zona IV		415,15	415,15	1,30%
						Zona V		4.435,25	4.435,25	13,86%		
						Zona VI		4.006,48	4.006,48	12,52%		
DOTACIONES, ESPACIOS LIBRES Y ZONA VERDE DE PROTECCIÓN	Comunitario	Dotacional	415,15	415,15	1,30%	1,30%						
		Zonas Verdes de Uso Público	4.435,25	4.435,25	13,86%	13,86%						
		Zona Verde de protección	4.006,48	4.006,48	12,52%	12,52%						
SISTEMA VIARIO	Viales	Circulación rodada	4.215,87		13,17%							
		Aparcamientos	361,72		1,13%							
		Rodonales	737,73	7.091,42	2,30%	22,15%						
		Aceras	1.383,79		4,32%							
		Paseos peatonales	392,31		1,23%							
TOTAL SUCO LA VISTILLA			32.009,82		100,00%							

Resumen de usos del suelo del modelo de ordenación. Fuente: LPA Studio.

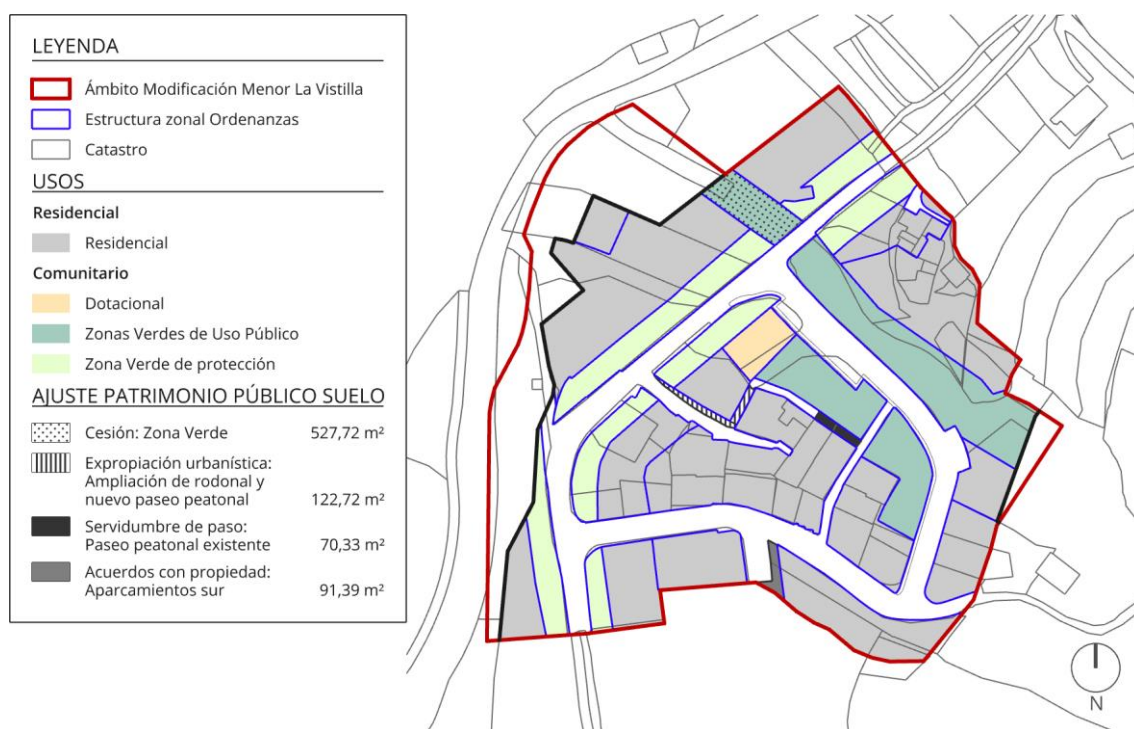
21.6. Ajustes en el patrimonio público de suelo

Tras el estudio de la información disponible y el diagnóstico jurídico que se han llevado a cabo, la necesaria adaptación de la ordenación a la realidad ejecutada y, en definitiva, la implantación del modelo de ordenación propuesto, se requiere la actualización de la estructura de la propiedad.

Como resultado de las actuaciones descritas, existen varios suelos que será necesario regularizar mediante el mecanismo legal que resulte pertinente, para su reconocimiento como bienes de titularidad pública.

Se reflejan gráficamente en la imagen aportada y se describen a continuación:

- **Zona Verde de Uso Público:** suelo que colinda con el barranco de Mogán y con la carretera GC-200, que ostenta la referida calificación. Como ya se concretó en la Memoria Informativa, este no figura en el Inventario General de Bienes y Derechos del Ayuntamiento de Mogán. Por lo tanto, será necesario llevar a cabo su consiguiente **cesión** e inscripción para que pase a formar parte del patrimonio de Mogán.
- **Ampliación de rodonal y nuevo paseo peatonal:** se contempla el ensanchamiento del rodonal existente que conecta con la GC-200, y su unión con el peatonal actual a través de un nuevo paseo no previsto en las NN.SS. Estas actuaciones, si bien contribuyen a la mejora de la movilidad y accesibilidad de La Vistilla, llevan aparejada la obtención, por el Ayuntamiento de Mogán, de los suelos afectados.
- **Paseo peatonal existente:** parte del paseo actual deberá ser reconocido como servidumbre de paso.
- **Rodonal vinculado al aparcamiento sur:** se propone el ensanchamiento del vial existente para incorporar una nueva bolsa de aparcamientos en superficie, ubicada en la zona sur del ámbito. Lo cual afecta a los suelos de titularidad privada con los que colinda a naciente (no desarrollados). Será necesario acordar con la propiedad de la parcela la eliminación de la conexión viaria planteada en las NN.SS., y la ampliación del actual en su lugar (actuación descrita en el apartado 21.3 de la presente Memoria Justificativa).



Regularización del patrimonio público de suelo. Fuente: LPA Studio.

22. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES

22.1. 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

Tal y como se ha adelantado en la Memoria Informativa y en el apartado 20.2.5 de esta Memoria Justificativa, las NN.SS. vigentes determinan que el déficit de dotaciones (uso Escolar) existente en el núcleo se puede suplir haciendo referencia a la cercanía existente entre La Vistilla y Mogán Casco, capital del municipio. Igualmente, a criterio municipal la dotación deportiva del ámbito se puede considerar excesiva.

Por lo tanto, siguiendo lo establecido en el planeamiento vigente y atendiendo a las necesidades municipales, que apuntan a una reducción de la superficie dotacional, en esta MM se contempla el traslado de varios usos públicos a Mogán Casco.

Por otra parte, como ya se concretó en la Memoria Informativa, la **Zona Verde de protección no se computó** en las NN.SS. como suelo de reserva de espacios libres y dotaciones.

22.2. Ley 4/0217, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LSENPC)

El **Artículo 138. Estándares en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable** de esta Ley establece las reservas necesarias de suelo destinado a espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos para los suelos con la clase y categoría mencionadas en el título de dicho articulado.

Por lo tanto, la justificación del cumplimiento de estos estándares no es aplicable al Suelo Urbano Consolidado (SUCCO), por lo que no ha lugar llevarla a cabo en esta MM.

Por otro lado, el **Artículo 166. Límites a las potestades de modificación** establece en su punto 2 lo siguiente:

"2. Cuando la alteración incremente el volumen edificable de una zona, se deberá prever en la propia modificación el incremento proporcional de los espacios libres y de las dotaciones públicas para cumplir con los estándares establecidos en la presente ley, salvo que los existentes permitan absorber todo o parte de ese incremento."

En este caso, tal y como se puede observar en la tabla resumen aportada a continuación, la superficie de suelo residencial de esta MM presenta un ligero incremento con respecto a la prevista en el planeamiento vigente (MM con ámbito y medición actualizados – ver apartado 4.3. *Ámbito de ordenación* de la Memoria informativa), pasando de 16.029,48 m² a 16.061,52 m². Esto significa un leve aumento de **32,04 m²**; una superficie que puede considerarse despreciable y que no conlleva un incremento del volumen edificable residencial.

Aun así, el área total de Zonas Libres de Uso Público también se incrementa, esta vez en mayor medida, ascendiendo de los 4.297,13 m² iniciales a los 4.435,25 m² propuestos, compensando así el pequeño aumento de suelo residencial. Con esta ampliación de **138,12 m²** se garantiza el cumplimiento del punto 1 de este mismo artículo 166, ya justificado previamente en el apartado 20.3.1 de la presente Memoria Justificativa.

Con respecto al cumplimiento del punto 2, no procede llevarlo a cabo en esta MM por lo expuesto al comienzo de este apartado, ya que los estándares a los que este se refiere (artículo 138 de la LSENPC) no se aplican en Suelo Urbano Consolidado (SUCCO).

ALTERACIONES: RESUMEN COMPARATIVO DE USOS DEL SUELO Y SUPERFICIES												
Zonas	Usos NN.SS. Mogán y modificaciones posteriores	Usos MM NN.SS. La Vistilla	NN.SS. Mogán y modificaciones posteriores		NN.SS. Mogán y modificaciones posteriores (ámbito y medición actualizados)		MM NN.SS. La Vistilla					
			Superficie (m ²)	Superficie (% ámbito)	Superficie (m ²)	Superficie (% ámbito)	Superficie (m ²)	Superficie (% ámbito)				
			Subtotal	Total	Subtotal	Total	Subtotal	Total				
USOS LUCRATIVOS	Residencial	Residencial (incluye Zonas Verdes de Uso Privativo)	15.021,00	15.021,00	53,43%	16.029,48	16.029,48	43,59%	16.061,52	16.061,52	43,68%	
DOTACIONES, ESPACIOS LIBRES Y ZONA VERDE DE PROTECCIÓN	Deportivo	Comunitario	2.125,00	4.245,00	15,10%	2.135,57	4.173,94	11,35%	415,15	415,15	1,13%	
	Social (Sociocultural / Administrativo)		740,00			818,52						
	Escolar		1.380,00			1.219,85						
	Zonas Verdes		3.950,00			3.575,95						
	Plazas		-			721,18						
SISTEMA VIARIO	Zona Verde de protección	Zona Verde de protección	4.900,00	4.900,00	17,43%	4.092,12	4.092,12	11,13%	4.006,48	4.006,48	10,90%	
	Circulación rodada	Circulación rodada	-	-	-	-	-	-	4.215,87	4.215,87	-	
	Aparcamientos	Viales	-	-	-	8.177,68	8.177,68	22,24%	289,72	809,73	7,091,42	19,29%
	-	Rodonales	-	-	-	-	-	-	1.383,79	1.383,79	-	
	Paseos peatonales	Paseos peatonales	-	-	-	-	-	-	392,31	392,31	-	
TOTAL SUCCO			28.116,00	28.116,00	100,00%	36.770,35	36.770,35	100,00%	32.009,82	32.009,82	87,05%	
TOTAL SRPAG-2			-	-	-	-	-	-	4.760,53	4.760,53	12,95%	
TOTAL ÁMBITO LA VISTILLA			28.116,00	28.116,00	100,00%	36.770,35	36.770,35	100,00%	36.770,35	36.770,35	100,00%	

Resumen comparativo de las alteraciones producidas en el modelo de ordenación, con respecto a la ordenación vigente.

Fuente: LPA Studio.

23. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 61 DEL RPC EN CUANTO A CONTENIDOS MÍNIMOS DE LA MEMORIA JUSTIFICATIVA

El **artículo 61** del RPC establece el contenido referente a las razones, criterios, objetivos o principios que explican las soluciones de ordenación propuestas, y que debe incluirse en la Memoria Justificativa de la Ordenación.

La presente Memoria, de acuerdo con el alcance de un instrumento de desarrollo como la presente MM, contiene los aspectos señalados en el citado artículo 61, tal y como se puede comprobar en los siguientes apartados.

23.1. Justificación general del nuevo planeamiento, con diferenciación de la ordenación estructural y pormenorizada

Este aspecto se encuentra justificado en el apartado 5. *Justificación de la ordenación de la MM*, así como en el punto 13.1. *Criterios y condicionantes de la ordenación* y en el Capítulo 5. *Modelo de ordenación* de la presente Memoria Justificativa.

23.2. Criterios, objetivos o principios que rigen la ordenación en sus diversas partes

Este aspecto se encuentra justificado en el Capítulo 3. *Objetivos y criterios de ordenación*, apartado 13, ya que en dicha parte se definen los objetivos generales y particulares de la planificación, así como las oportunidades detectadas y principios que rigen la presente MM.

23.3. Examen de las diferentes alternativas de ordenación existentes y justificación del modelo elegido

Las diferentes alternativas se examinaron anteriormente en el apartado 16. *Alternativas de ordenación* del Borrador, donde se describía cada uno de los escenarios propuestos, mientras que en el apartado 17. *Análisis y valoración de las alternativas* del mismo documento se examinaban de forma comparativa.

Por otra parte, el modelo de ordenación propuesto en este documento para Aprobación Inicial se expone y describe pormenorizadamente en el Capítulo 5 de la presente Memoria Justificativa.

23.4. Justificación de la clasificación, categorización y subcategorización del suelo

La clase y categoría del suelo, aspecto común a todas las alternativas de ordenación ya evaluadas ambientalmente, se describe y justifica en los apartados 13.1. *Criterios y condicionantes de la ordenación* y 20.1. *Clase y categoría del suelo* de la presente Memoria Justificativa.

23.5. Justificación de las zonas de expansión o crecimiento

Tal y como se concretó en el apartado 13.1. *Criterios y condicionantes de la ordenación* de la presente Memoria Justificativa, la justificación de la redelimitación del ámbito territorial del Suelo Urbano Consolidado (SUICO) de La Vistilla se incluye en el apartado 4.3. *Ámbito de ordenación* de la Memoria Informativa, del Tomo I. *Documentos de Información*.

De manera resumida, la actualización de dicho ámbito responde a las siguientes cuestiones, si bien no supone crecimiento alguno con respecto al Suelo Urbano determinado en las NN.SS.:

- Las NN.SS. carecen de planimetría georreferenciada por su fecha de redacción, dando lugar a discrepancias de partida en la medición de superficies.
- Desclasificación en el PGO de aquellas zonas del núcleo que no poseen los servicios urbanísticos establecidos en el art. 47.1.a) de la LSENPC, generando una nueva delimitación del SUCO.
- Existencia de edificaciones consolidadas no incluidas totalmente en los instrumentos de ordenación vigentes.

La redelimitación propuesta para el ámbito de esta MM resulta en una superficie total de **36.770,35 m²** para la totalidad del **ámbito de ordenación**, y en un área de **32.009,82 m²** de SUCO. El primer dato se traduce en un ligero incremento de **911,54 m²**, equivalentes a un **2,54%** con respecto a la superficie del ámbito correspondiente a las NN.SS. (superficies medidas con herramientas digitales actuales de gran precisión).

Sin embargo, dadas las desclasificaciones realizadas, la superficie de SUCO disminuye con respecto a la contemplada en las NN.SS.

23.6. Justificación de los usos globales del territorio

Los usos globales contemplados en la presente MM recogen la situación fáctica del suelo, y se corresponden con los definidos previamente en las NN.SS. municipales (uso global Residencial).

No obstante, el modelo de ordenación incluye varios usos tolerados con respecto del Residencial y del Comunitario: Dotacional, conforme a lo descrito en el apartado 21.2.3 de esta Memoria Justificativa.

23.7. Justificación de las edificaciones, construcciones que deben desaparecer

Esta MM no recoge edificaciones ni construcciones que deban desaparecer.

24. GESTIÓN Y EJECUCIÓN

Considerando la fase en la que se encuentra la MM, en la que se procede a definir un modelo de ordenación a implantar, la gestión y ejecución de la ordenación propuesta se regula en el documento normativo correspondiente.

Todo el ámbito territorial de la MM se clasifica como suelo urbano, y se categoriza como Suelo Urbano Consolidado por la urbanización – SUCO– a excepción de una parte del suelo que pasa a ser clasificado como Rústico en la categoría de Agrícola (SRPAG-2); concretamente la parcela actualmente calificada con uso Deportivo y parte de parcelas con uso Residencial.

Por otra parte, existen varios suelos, indicados en el apartado 21.6 de la presente Memoria Justificativa, que será necesario regularizar a fin de incorporarlos al patrimonio público de suelo, en su caso.

Atendiendo a lo expuesto, se establecen las siguientes determinaciones respecto a la gestión:

24.1. Suelo Urbano Consolidado (SUCO)

Las personas propietarias de los suelos urbanos consolidados – SUCOS - deberán costear y en su caso, ejecutar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solar, incluyendo, cuando proceda, la cesión gratuita de los terrenos destinados a viario que sean imprescindibles para el acceso y la instalación de los servicios públicos necesarios a los que deba conectarse para adquirir la condición de solar, tal y como dispone el artículo 56.1 b) de la LSENPC.

24.1.1. Ejecución de actuaciones urbanísticas en Suelo Urbano Consolidado (SUCO)

En el suelo urbano consolidado, el desarrollo de la actividad de ejecución se llevará a cabo mediante las actuaciones urbanísticas específicas que resulten necesarias para completar la urbanización de los terrenos o para la ejecución de los sistemas generales y locales; así como mediante actuaciones sobre el medio urbano en el caso de que se lleven a cabo medidas concretas de regeneración y renovación urbana y edificatoria.

La ejecución de obras públicas ordinarias cuando no se incluyan en sectores, ámbitos o unidades de actuación, se llevará a cabo mediante actuaciones urbanísticas aisladas. El suelo preciso para dotaciones se obtendrá por cesión en virtud de convenio urbanístico o por expropiación, salvo que se trate de cesión gratuita de los terrenos destinados a viario que sean imprescindibles para el acceso y la instalación de los servicios públicos necesarios a los que deba conectarse para adquirir la condición de solar.

Cuando las obras públicas sean de urbanización, la administración pública actuante podrá imponer contribuciones especiales a los titulares de suelo beneficiados especialmente por aquellas.

24.2. Ejecución de las Dotaciones

El desarrollo de las Dotaciones se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias.

El suelo destinado a Dotaciones se obtendrá mediante expropiación u ocupación directa, salvo que esté incluido en ámbitos de suelo urbano no consolidado por la urbanización.