

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.03. NORMATIVA****ÍNDICE**

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES	5
CAPÍTULO I. OBJETO, ÁMBITO TERRITORIAL Y MARCO LEGAL	5
Artículo 1. Objeto	5
Artículo 2. Ámbito territorial de ordenación	5
Artículo 3. Marco legal	5
CAPÍTULO II. VIGENCIA, CONTENIDO, ALCANCE E INTERPRETACIÓN	6
Artículo 4. Vigencia	6
Artículo 5. Contenido	6
Artículo 6. Alcance	7
Artículo 7. Interpretación	7
TÍTULO II. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN	8
CAPÍTULO I. DETERMINACIONES GENÉRICAS	8
Artículo 8. Clase, categoría y uso global del suelo	8
Artículo 9. Definiciones, Ordenanzas zonales, caracterización y condiciones de implantación de los usos en el Suelo Urbano Consolidado (SUCO)	8
Artículo 10. Caracterización y condiciones de implantación de los usos en el Suelo Rústico de Protección Agraria 2 (SRPAG-2)	10
Artículo 11. Preexistencias	13
CAPÍTULO II. PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUCO)	14
Artículo 12. Zona I	14
Artículo 13. Zona II	15
Artículo 14. Zona III	16
Artículo 15. Zona IV	17
Artículo 16. Zona V	18
Artículo 17. Zona VI	20

TÍTULO III. DETERMINACIONES SECTORIALES	21
Artículo 18. Accesibilidad Universal y Eficiencia Energética	21
Artículo 19. Afección Ley 9/1991, de Carreteras de Canarias y su Reglamento	21
Artículo 20. Telecomunicaciones	22
Artículo 21. Aviación civil	22
TÍTULO IV. MEDIDAS AMBIENTALES	23
CAPÍTULO I. MEDIDAS PROVENIENTES DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA (DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO)	23
SECCIÓN 1º. MEDIDAS DE PREVENCIÓN, REDUCCIÓN Y CORRECCIÓN DE LOS EFECTOS NEGATIVOS EN EL MEDIOAMBIENTE POR APLICACIÓN DE LA MM, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO	23
Artículo 22. Medidas generales para prevenir, mitigar o corregir posibles efectos adversos	23
Artículo 23. Medidas correctoras respecto a la vegetación y la fauna	24
Artículo 24. Medidas correctoras respecto a la contaminación lumínica	25
Artículo 25. Medidas correctoras respecto a la población y perspectiva de género	25
Artículo 26. Medidas correctoras respecto de los riesgos	26
Artículo 27. Medidas correctoras respecto de los efectos al cambio climático	26
SECCIÓN 2º. MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DE LA MM	26
Artículo 28. Programa de Vigilancia Ambiental (PVA)	26
Artículo 29. Indicadores de impacto, parámetros de control y frecuencia y medidas de seguimiento	27
Artículo 30. Administración implicada	29
CAPÍTULO II. MEDIDAS Y CRITERIOS DE ADAPTACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO	29
Artículo 31. Planificación de nuevas construcciones en zonas de baja o nula exposición a riesgos	29
Artículo 32. Planificación de zonas de mayor riesgo con usos menos sensibles	29
Artículo 33. Aumento de las dotaciones de espacios verdes y áreas para la ciudadanía	29
Artículo 34. Naturalización de las calles	29
Artículo 35. Almacenamiento de agua superficial	29
Artículo 36. Mejora de la movilidad y la accesibilidad	29
Artículo 37. Sostenibilidad Urbanística	30
Artículo 38. Economía circular y cambio climático	30
Artículo 39. Salud Pública	30
CAPÍTULO III. OTRAS MEDIDAS AMBIENTALES	31
Artículo 40. Medidas correctoras respecto del patrimonio y el paisaje	31

TÍTULO V. GESTIÓN Y EJECUCIÓN	33
CAPÍTULO I. INSTRUMENTOS PARA LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN	33
Artículo 41. Disposición General	33
Artículo 42. Instrumentos para la ejecución material	33
Artículo 43. Obras de Urbanización	33
Artículo 44. Ajuste del patrimonio público de suelo	33
CAPÍTULO II. DISPOSICIONES COMUNES SOBRE EL RÉGIMEN URBANÍSTICO	34
Artículo 45. Naturaleza de la actuación	34
DISPOSICIÓN FINAL	35

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I. OBJETO, ÁMBITO TERRITORIAL Y MARCO LEGAL

Artículo 1. Objeto

1. Es objeto de la presente Modificación Menor (en adelante MM) de las Normas Subsidiarias (en adelante NN.SS.) de planeamiento municipal; la revisión, actualización y adaptación a la realidad ejecutada del ámbito territorial de La Vistilla y de sus determinaciones urbanísticas, así como la culminación de la ordenación pormenorizada de dicho ámbito.
2. Como objetivos generales de la MM se establecen los siguientes:
 - a) Ajustar las determinaciones de ordenación pormenorizada de las NN.SS. en el ámbito del suelo urbano de La Vistilla a la realidad física ejecutada.
 - b) Redelimitar el ámbito del suelo urbano de La Vistilla para adaptarlo a la situación de hecho.
3. Como objetivos particulares de esta MM se concretan los siguientes:
 - a) Corregir los desfases existentes entre la red viaria definida en las NN.SS. y la ejecutada en la realidad.
 - b) Eliminar el uso Deportivo y Escolar, dada la cercanía de este núcleo con respecto a Mogán Casco, capitalidad municipal.
 - c) Promover la diversidad de actividades, evitando que La Vistilla adquiera un carácter de "núcleo dormitorio".

Artículo 2. Ámbito territorial de ordenación

El ámbito territorial de la presente MM, una vez redelimitado conforme a la justificación contenida en la Memoria Justificativa del presente instrumento, se define en el plano de ordenación denominado *N-01. Ámbito territorial*. Cuenta con una superficie total de 36.770,35 m².

Artículo 3. Marco legal

1. Esta ordenación se desarrolla en el marco jurídico contenido en el artículo 164 de la *Ley 4/2017, de 13 de julio, de ordenación del territorio y los espacios naturales protegidos de Canarias* (en adelante LSENPC), y sus reglamentos de desarrollo; y los concordantes de la *Ley 21/2013 de 9 de diciembre de evaluación ambiental* (en adelante LEA).
2. Las determinaciones contenidas en la presente Normativa serán aplicables únicamente al ámbito territorial definido en el artículo 2, siendo de aplicación en lo no regulado por esta las NN.SS.

CAPÍTULO II. VIGENCIA, CONTENIDO, ALCANCE E INTERPRETACIÓN

Artículo 4. Vigencia

1. La MM entra en vigor con la publicación del acuerdo de aprobación definitiva y la publicación de la Normativa en los Boletines correspondientes (Boletín Oficial de Canarias y/o Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas).
2. Una vez haya entrado en vigor, la ordenación contenida en el presente documento es inmediatamente ejecutiva y su vigencia será indefinida hasta que se produzca una nueva modificación que la sustituya.

Artículo 5. Contenido

1. Los contenidos de la presente MM se concretan en el bloque *I.01 Datos Previos* de la Memoria Informativa y atienden a lo preceptuado en el artículo 140 de la LSENPC y 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).
2. La estructura del documento es la recogida a continuación:

6

TOMO I. DOCUMENTOS DE INFORMACIÓN

I.01. Datos Previos

I.02. Memoria Informativa

I.03. Planos de Información

I.04. Anexos de Información

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

TOMO II. DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN

II.01. Memoria Justificativa de la Ordenación

II.02. Planos de Ordenación

II.03. Normativa

II.04. Documentación Económica

II.05. Anexos de Ordenación

- A1. Síntesis de la Ordenación
- A2. Informe de Impacto de Género
- A3. Integración Paisajística del Modelo de Ordenación
- A4. Resumen Ejecutivo

Artículo 6. Alcance

La MM será de aplicación en la delimitación territorial definida en el artículo 2 de la presente Normativa. Los parámetros normativos de esta se aplicarán únicamente en dicho ámbito, sustituyendo las determinaciones urbanísticas vigentes en él. Legitima los actos de ejecución y uso del suelo, que sean conformes a la ordenación que definitivamente se apruebe.

Artículo 7. Interpretación

1. La interpretación de esta Normativa corresponde al Ayuntamiento de Mogán en el ejercicio de sus competencias urbanísticas.
2. En caso de imprecisión o aparente contradicción en las determinaciones de la presente ordenación, prevalecerá la interpretación más favorable para el cumplimiento de los objetivos generales y específicos y al menor deterioro del medioambiente y las características paisajísticas del propio lugar. En cualquier caso, se optará por la interpretación que suponga la menor alteración o modificación de la ordenación propuesta sin perjuicio de los derechos de los particulares.

TÍTULO II. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

CAPÍTULO I. DETERMINACIONES GENÉRICAS

Artículo 8. Clase, categoría y uso global del suelo

1. La mayor parte del ámbito territorial de la MM se clasifica y categoriza como Suelo Urbano Consolidado (SUCO), con uso global Residencial, como así se muestra grafiado en el plano N-02. *Clasificación y Categorización del suelo*. Su superficie asciende a 32.009,82 m².
2. El resto de la superficie de la delimitación territorial de La Vistilla se clasifica y categoriza como Suelo Rústico de Protección Agraria 2 (SRPAG-2). Alcanza un área de 4.760,53 m².

Artículo 9. Definiciones, Ordenanzas zonales, caracterización y condiciones de implantación de los usos en el Suelo Urbano Consolidado (SUCO)

1. Definiciones

- a) El uso Residencial se define en este instrumento como:

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

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

- b) Los usos Zonas Verdes de Uso Privativo, Comunitario, Dotacional y Complejo Dotacional Integrado se regulan "ex novo" en esta MM, atendiendo a las siguientes definiciones:

- 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.
- Comunitario. 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.
- Dotacional. 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.

- Complejo Dotacional Integrado. 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.
- c) Con carácter general, los usos mencionados en el apartado b) anterior comprenderán las construcciones e instalaciones que los caractericen, de acuerdo con la legislación de carácter sustantivo vigente y con la sectorial que corresponda.

2. Ordenanzas zonales

- a) Los usos principales, tolerados y auxiliares se determinan conforme a las zonas definidas en el Capítulo II de este Título y gráficamente en los planos de ordenación.
- b) Las plantas bajo rasante se permiten con carácter general en los niveles que sea posible por la topografía del terreno, siempre que sea técnicamente viable.

3. Usos principales

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.

- a) En el ámbito de la presente MM se desarrollan los siguientes usos principales:

- Residencial: Residencial y Zonas Verdes de Uso Privativo.
- 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*.
- Terciario: Comercial y Administrativo.
- Comunitario: Dotacional, Zonas Verdes de Uso Público y Zona Verde de protección.
- Infraestructuras: Garajes y aparcamientos.

4. Usos tolerados

Los usos tolerados podrán ostentar una tolerancia parcial o total, atendiendo a las siguientes determinaciones:

- a) Los usos con 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, son usos tolerados con tolerancia parcial del Residencial los ya contemplados en las NN.SS., con la agrupación establecida en el punto 3.a) del presente artículo:

- Terciario: Comercial y Administrativo.
- Comunitario: Dotacional.

b) Los usos con 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 punto 3.a) del presente artículo.

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

- Los usos tolerados con tolerancia total del Comunitario: Dotacional, son:
 - Complejo Dotacional Integrado.
 - Comunitario: Zonas Verdes de Uso Público.

5. Usos auxiliares

Son aquellos intrínsecamente vinculados al principal, que permiten su correcto desarrollo.

a) El uso Infraestructuras: Garajes y aparcamientos se considera auxiliar del Residencial, conforme a la actualización de la definición de este último, establecida en el punto 1.a) de este artículo.

b) Se establecen como condiciones de implantación del uso Infraestructuras: Garajes y aparcamientos las siguientes:

- Se desarrollará preferentemente bajo rasante, siempre que las condiciones de la parcela lo permitan.
- En caso de implantarse en inmuebles con valor patrimonial arquitectónico y etnográfico, se estará a lo dispuesto en el artículo 40.9 de la presente Normativa.

6. Usos prohibidos

Se establecen como tales los que no consten como principal o tolerado (con tolerancia parcial o total), atendiendo a la estructura zonal propuesta en el Capítulo II del presente Título.

Artículo 10. Caracterización y condiciones de implantación de los usos en el Suelo Rústico de Protección Agraria 2 (SRPAG-2)

1. Las determinaciones establecidas en este artículo serán de aplicación únicamente en los suelos clasificados y categorizados en la presente MM como Suelo Rústico de Protección Agraria 2 (SRPAG-2).

2. Concretamente, se caracteriza en el ámbito de ordenación de la presente MM, el Suelo Rústico de Protección Agraria 2 (SRPAG-2) correspondiente a los suelos con potencial agrológico desarrollados 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.

3. 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.

4. 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 LSENPC.
- 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, 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 LSENPC, en edificaciones preexistentes.
- n) El uso terciario, en las modalidades de establecimiento comercial, hostelería y restauración, como uso complementario al agrario, en los términos de la LSENPC, 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 LSENPC, 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.
5. 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.
6. Son usos prohibidos:
- a) La implantación de invernaderos.
 - b) El uso extractivo-minero.
 - c) El uso cinegético.
 - d) El uso residencial, salvo lo previsto en el apartado 4 anterior.
 - 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.

Artículo 11. Preexistencias

Las parcelas edificadas se recogen en los planos de ordenación con el fin de ajustarlas a la cartografía actualizada, sin alterar en ningún caso los parámetros de ordenación que ostentan, provenientes de las NN.SS., ni las situaciones legales que de ello se deriven.

CAPÍTULO II. PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUICO)

Artículo 12. Zona I

ORDENANZAS ZONALES		
Ordenanza	Zona I (A y B)	
Uso principal	Zona A	Residencial
	Zona B	Zonas Verdes de Uso Privativo
Usos tolerados	Zona A	Terciario: Comercial y Administrativo en planta baja (con tolerancia parcial conforme a lo dispuesto en el artículo 9.4.a) de la presente Normativa)
		Turístico (con tolerancia total conforme a lo dispuesto en el artículo 9.4.b) de la presente Normativa
Tipo de edificación	Zona A	Tipología libre
Altura	Zona A	2 plantas sobre rasante
Retranqueos	Zona A	3 m a laterales y fondo
		14,75 m del eje de la carretera en planta baja y en planta bajo rasante
		3 m en planta alta a fachada y fondo
Ocupación	La resultante de la aplicación de los retranqueos	
Determinaciones específicas	Condiciones para la integración paisajística: con carácter general se estará a lo dispuesto en el artículo 22.2 de la presente Normativa	

Artículo 13. Zona II

ORDENANZAS ZONALES	
Ordenanza	Zona II
Uso principal	Residencial
Usos tolerados	Terciario: Comercial en planta baja (con tolerancia parcial conforme a lo dispuesto en el artículo 9.4.a) de la presente Normativa)
	Turístico (con tolerancia total conforme a lo dispuesto en el artículo 9.4.b) de la presente Normativa
Tipo de edificación	Tipología libre
Altura	3 plantas sobre rasante (2 plantas y ático)
Retranqueos	14,75 m del eje de la carretera en planta baja
	17,75 m del eje de la carretera en planta alta
	20,75 m del eje de la carretera en ático
Ocupación	La resultante de la aplicación de los retranqueos
Determinaciones específicas	Condiciones para la integración paisajística: con carácter general se estará a lo dispuesto en el artículo 22.2 de la presente Normativa

Artículo 14. Zona III

ORDENANZAS ZONALES		
Ordenanza	Zona III (A y B)	
Uso principal	Zona A	Residencial
	Zona B	Residencial (Vivienda protegida)
Usos tolerados	Zona A	Terciario: Comercial en planta baja (con tolerancia parcial conforme a lo dispuesto en el artículo 9.4.a) de la presente Normativa)
		Turístico (con tolerancia total conforme a lo dispuesto en el artículo 9.4.b) de la presente Normativa)
	Zona B	Turístico, Terciario: Administrativo, Comunitario: Dotacional y Complejo Dotacional Integrado, Comunitario: Zonas Verdes de Uso Público (con tolerancia total conforme a lo dispuesto en el artículo 9.4.b) de la presente Normativa)
Tipo de edificación	Tipología libre	
Altura	2 plantas sobre rasante	
Retranqueos	3 m en planta alta a fachadas	
Ocupación	100% en planta baja	
	80% en planta alta	
Determinaciones específicas	Condiciones para la integración paisajística: con carácter general se estará a lo dispuesto en el artículo 22.2 de la presente Normativa	

Artículo 15. Zona IV

ORDENANZAS ZONALES	
Ordenanza	Zona IV
Uso principal	Comunitario: Dotacional
Usos tolerados	Complejo Dotacional Integrado, Comunitario: Zonas Verdes de Uso Público (con tolerancia total conforme a lo dispuesto en el artículo 9.4.b) de la presente Normativa
Tipo de edificación	Tipología libre
Altura	2 plantas sobre rasante
Retranqueos	14,75 m al eje de la carretera
	El resto libre a todos los linderos
Ocupación	La resultante de la aplicación de los retranqueos

Artículo 16. Zona V

ORDENANZAS ZONALES											
Ordenanza	Zona V										
Uso principal	<p>Comunitario: Zonas Verdes de Uso Público</p> <p>Abarca Parques, Plazas públicas, Zonas verdes y/o ajardinadas, Esparcimiento, Áreas de juegos infantiles</p> <p>El uso principal incluirá todas aquellas infraestructuras y/o elementos que se requieran para la configuración de dicho uso (jardines, plantación de arbolado, paseos, sendas, aceras, servicios sanitarios – urinarios –, instalaciones de infraestructuras urbanas, mobiliario urbano, etc.)</p>										
Usos tolerados	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;"></td> <td>Comunitario: Dotacional</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Rodonales, entendiéndose por tal aquellos peatonales con posibilidad de tránsito ocasional de vehículos rodados para la prestación de los servicios públicos asociados a las Zonas Verdes de Uso Público</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Instalación de equipos complementarios de infraestructuras de servicios urbanos de naturaleza hidráulica (suministro de agua potable y saneamiento), energía eléctrica y de telecomunicaciones</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Instalaciones desmontables ocasionales para eventos de carácter público, tales como carpas, atracciones recreativas, etc.</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;">Con tolerancia total (conforme a lo dispuesto en el artículo 9.4.b) de la presente Normativa)</td> <td>De forma excepcional, se permitirá la ocupación de los espacios libres con la instalación de ascensores, rampas o plataformas elevadoras que se dispongan en edificios existentes en colindancia con Zonas Verdes de Uso Público, para mejora, tanto de sus condiciones de accesibilidad, como de los elementos derivados de las obras acometidas para reducir, al menos en un 30%, la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio, todo ello en las condiciones expresadas en los apartados 4º y 5º del artículo 24 del <i>Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana</i> (en adelante TRLSRU´ 15), o norma que las pueda modificar</td> </tr> </table>		Comunitario: Dotacional		Rodonales, entendiéndose por tal aquellos peatonales con posibilidad de tránsito ocasional de vehículos rodados para la prestación de los servicios públicos asociados a las Zonas Verdes de Uso Público		Instalación de equipos complementarios de infraestructuras de servicios urbanos de naturaleza hidráulica (suministro de agua potable y saneamiento), energía eléctrica y de telecomunicaciones		Instalaciones desmontables ocasionales para eventos de carácter público, tales como carpas, atracciones recreativas, etc.	Con tolerancia total (conforme a lo dispuesto en el artículo 9.4.b) de la presente Normativa)	De forma excepcional, se permitirá la ocupación de los espacios libres con la instalación de ascensores, rampas o plataformas elevadoras que se dispongan en edificios existentes en colindancia con Zonas Verdes de Uso Público, para mejora, tanto de sus condiciones de accesibilidad, como de los elementos derivados de las obras acometidas para reducir, al menos en un 30%, la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio, todo ello en las condiciones expresadas en los apartados 4º y 5º del artículo 24 del <i>Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana</i> (en adelante TRLSRU´ 15), o norma que las pueda modificar
	Comunitario: Dotacional										
	Rodonales, entendiéndose por tal aquellos peatonales con posibilidad de tránsito ocasional de vehículos rodados para la prestación de los servicios públicos asociados a las Zonas Verdes de Uso Público										
	Instalación de equipos complementarios de infraestructuras de servicios urbanos de naturaleza hidráulica (suministro de agua potable y saneamiento), energía eléctrica y de telecomunicaciones										
	Instalaciones desmontables ocasionales para eventos de carácter público, tales como carpas, atracciones recreativas, etc.										
Con tolerancia total (conforme a lo dispuesto en el artículo 9.4.b) de la presente Normativa)	De forma excepcional, se permitirá la ocupación de los espacios libres con la instalación de ascensores, rampas o plataformas elevadoras que se dispongan en edificios existentes en colindancia con Zonas Verdes de Uso Público, para mejora, tanto de sus condiciones de accesibilidad, como de los elementos derivados de las obras acometidas para reducir, al menos en un 30%, la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio, todo ello en las condiciones expresadas en los apartados 4º y 5º del artículo 24 del <i>Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana</i> (en adelante TRLSRU´ 15), o norma que las pueda modificar										

ORDENANZAS ZONALES		
Condiciones para la materialización de las edificaciones asociadas a las Zonas Verdes de Uso Público		Serán permitidos en niveles con la consideración de sótano y semisótano, además de todos los anteriores, el de aparcamiento de vehículos
	Edificabilidad máxima	Para Zonas Verdes de Uso Público con superficie igual o superior a 2.000,00 m ² : 500,00 m ² construidos
		Para Zonas Verdes de Uso Público con superficie inferior a 2.000,00 m ² : la que resulte de la aplicación de los parámetros urbanísticos de Ocupación Máxima, Número Máximo de Plantas y Retranqueos
		No computarán a estos efectos la que puedan generar las instalaciones o elementos a los que se refieren los apartados 4º y 5º del artículo 24 del TRLSRU´15
		Igualmente, no computarán a estos mismos efectos los volúmenes construidos en niveles de sótano y semisótano
	Ocupación máxima	Sobre rasante: 25%
		Bajo rasante: 100%
		Conjuntamente con lo anterior, se podrá destinar un máximo del 25% de la superficie total de la Zona Verde de Uso Público a canchas deportivas al aire libre
	Rasante: interior a la Zona Verde de Uso Público, pudiendo considerar a este respecto tanto la adaptada a razón de lo preexistente, como la rasante natural, en ambos casos del terreno en cada punto	
	Número máximo de plantas: 1 planta	
	Altura de la edificación: libre	
Retranqueos	Con linderos que se establezcan hacia otros dominios de uso y disfrute público: libre	
	Otros linderos: la altura de la edificación	
	Sótanos y semisótanos: podrán disponer de fachadas libres abiertas siempre que estas se dispongan hacia dominio de uso y disfrute público	
	Dichos niveles se podrán situar fuera de la proyección de lo construido sobre rasante	

Artículo 17. Zona VI

ORDENANZAS ZONALES		
Ordenanza	Zona VI	
Uso principal	Comunitario: Zona Verde de protección Abarca los propios elementos de la red viaria vinculados al peatón, como aceras, espacios de estancia o paradas de transporte público, así como zonas ajardinadas o aparcamientos, además del mobiliario urbano relacionado con los anteriores. En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el artículo 19 de esta Normativa	
Usos tolerados	Con tolerancia total (conforme a lo dispuesto en el artículo 9.4.b) de la presente Normativa)	Instalación de equipos complementarios de infraestructuras de servicios urbanos de naturaleza hidráulica (suministro de agua potable y saneamiento), energía eléctrica y de telecomunicaciones Instalaciones desmontables ocasionales para eventos de carácter público, tales como carpas, atracciones recreativas, etc.
Edificación	Se prohíbe la ejecución de construcciones de carácter permanente en la Zona Verde de protección	

TÍTULO III. DETERMINACIONES SECTORIALES

Artículo 18. Accesibilidad Universal y Eficiencia Energética

1. Será posible ocupar las superficies de espacios libre o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos, así como las superficies comunes de uso privativo, tales como vestíbulos, descansillos, sobrecubiertas, voladizos y soportales, tanto si se ubican en el suelo, como en el subsuelo o en el vuelo, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución para garantizar la accesibilidad universal y siempre que se asegure la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones públicas y demás elementos del dominio público, sin que computen a efectos del volumen edificable, ni de distancias mínimas a linderos, otras edificaciones o a la vía pública o alineaciones.
2. Asimismo, tampoco computará aquellos espacios que requieran la realización de obras que consigan reducir al menos, en un 30% la demanda energética anual de refrigeración (y en su caso, calefacción) del edificio y que consistan en:
 - a) La instalación de aislamiento térmico o fachadas ventiladas por el exterior del edificio, o el cerramiento o acristalamiento de las terrazas ya techadas.
 - b) La instalación de dispositivos bioclimáticos adosados a las fachadas o cubiertas.
 - c) La realización de las obras y la implantación de las instalaciones necesarias para la centralización o dotación de instalaciones energéticas comunes y de captadores solares u otras fuentes de energía renovables, en las fachadas o cubiertas cuando consigan reducir el consumo anual de energía primaria no renovable del edificio, al menos, en un 30%.
 - d) La realización de obras en zonas comunes que logren reducir, al menos en un 30%, el consumo de agua en el conjunto del edificio.

Artículo 19. Afección Ley 9/1991, de Carreteras de Canarias y su Reglamento

Todas las actuaciones, tanto de índole pública como privada, que se desarrollen al amparo de la presente MM que afecten a las áreas objeto de protección, tales como zonas de dominio público, servidumbre y afección, habrán de observar lo dispuesto en los artículos 24 y siguientes de la *Ley 9/1991, de Carreteras de Canarias* y su Reglamento de desarrollo aprobado por *Decreto 131/1995, de 11 de mayo*, o la que en su caso la sustituya.

Artículo 20. Telecomunicaciones

Habrá de darse cumplimiento a las principales consideraciones de carácter general contenidas en la *Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones*, o la que en su caso la sustituya.

Artículo 21. Aviación civil

Conforme a lo dispuesto al artículo 8 del *Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas*: 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, que se eleve a una altura superior a los 100 m sobre el terreno o sobre el nivel del mar dentro de las aguas jurisdiccionales, requerirá pronunciamiento previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) en relación con su incidencia en la seguridad de las operaciones aéreas, circunstancia que deberá recogerse en los documentos de planeamiento y en los instrumentos de ejecución material que los desarrollen.

TÍTULO IV. MEDIDAS AMBIENTALES

CAPÍTULO I. MEDIDAS PROVENIENTES DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA (DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO)

SECCIÓN 1ª. MEDIDAS DE PREVENCIÓN, REDUCCIÓN Y CORRECCIÓN DE LOS EFECTOS NEGATIVOS EN EL MEDIOAMBIENTE POR APLICACIÓN DE LA MM, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO

Artículo 22. Medidas generales para prevenir, mitigar o corregir posibles efectos adversos

1. Cualquier proyecto público o privado a desarrollar en solares vacantes para los que se requiera la solicitud del título habilitante que corresponda, deberá contener la justificación expresa de la inexistencia de flora y fauna singular por su tamaño y/o endemidad. Por el contrario, de hallarse flora y fauna con tales características en el ámbito de actuación, se deberá proceder por parte del promotor de la obra a lo establecido en los siguientes puntos.
 - a) A tenor de lo dispuesto en el artículo 3.2.c de la *Ley 4/2010, de 4 de junio, del Catálogo Canario de Especies Protegidas*, se realizará un inventario de las especies presentes en los suelos sin transformación urbanística previamente a su desarrollo.
 - b) La flora y fauna singular serán objeto de traslocación previa a la fase de obras. Serán desplazadas intencionadamente a las Zonas Verdes de Uso Público que conformen jardines en el ámbito de ordenación, o a hábitats naturales que reúnan las condiciones para el desarrollo adecuado de sus ciclos vitales u objeto de conservación donde se localicen en la medida en la que el proyecto de obra pueda acoger estos elementos en cada espacio.
 - c) La traslocación establecida en el punto b) anterior conllevará la formulación de un *Programa de intervención para la traslocación de especies La Vistilla* redactado y supervisado por equipo técnico competente. Si se encontraran ejemplares de especies en régimen de protección, serán necesarias las autorizaciones legalmente exigidas por la administración competente en materia de custodia del territorio.
 - d) Se desarrollará un programa de seguimiento de las especies traslocadas que garantice el éxito de esta actuación, así como la implantación de medidas correctoras en caso necesario.
 - e) Hasta la culminación de la traslocación de todos los ejemplares florísticos y faunísticos, no se podrá realizar ningún tipo de obra.

2. Integración paisajística de los usos situados en el Suelo Urbano Consolidado (SUCO), en su borde urbano y en el Suelo Rústico de Protección Agraria 2 (SRPAG-2)
 - a) Se cuidará el diseño de las edificaciones, de sus elementos anexos (pérgolas, toldos, etc.) y de las construcciones vinculadas al uso agrario, procurando mantener un adecuado equilibrio con las alturas, formas, líneas, colores, texturas y materiales acordes con el lugar y con el medio en el que se insertan.
 - b) Para el caso de parcelas con linderos coincidentes con los límites del asentamiento, colindantes con las Zonas Verdes de Uso Público, Zona Verde de protección o viales; las edificaciones deberán abrir fachada a los mismos.
 - c) Las edificaciones en pendiente se dispondrán en abanalamientos o conformación de plataformas escalonadas que constituirán las cotas de referencia de la edificación con crujías o muros vistos no superiores a 2 m.
 - d) Para resolver los abanalamientos del punto c) anterior, se promoverá el uso de muros ecológicos o Soluciones basadas en la Naturaleza (SbN) similares, limitando el empleo del hormigón.

Artículo 23. Medidas correctoras respecto a la vegetación y la fauna

1. El espacio ajardinado deberá utilizar preferentemente especies vegetales propias de Matorrales Termomediterráneos y pre-estépicos, así como palmerales de *Phoenix canariensis*.
2. Las plantas que se utilicen deberán estar en perfecto estado sanitario, evitando el uso de especies que en cada momento estén declaradamente expuestas a plagas y enfermedades con carácter crónico y que sean susceptibles de constituir focos de infección.
3. En caso de que resulte necesaria la plantación de especies exóticas, previa motivación suficiente, se utilizarán especies que no estén recogidas en el *Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras*, así como aquellas otras que no puedan hibridarse con las especies autóctonas o que no tengan capacidad para asilvestrarse en el medio natural demostrado científicamente. En este sentido, se utilizarían especies estériles o que no tengan formas de dispersión asexual mediante cualquier fragmento de la planta (rizomas, estolones, esquejes, hojas o similares), mediante el viento (dispersión anemócora) o la fauna (dispersión zoócora).
4. Las zonas verdes deberán mantenerse en buen estado de conservación, limpieza y ornato.
5. En las plantaciones sobre aceras, deberá preverse la instalación de alcorques lo suficientemente amplios para garantizar la supervivencia de las plantas cuando alcancen su mayor desarrollo.
6. Los nuevos tendidos eléctricos se proveerán de salvapájaros o señalizadores visuales, excepto aquellos que por sus características deban ser soterrados, a tenor de lo dispuestos en las NN.SS.

7. Las luminarias usadas en las instalaciones de alumbrado exterior deberán ser tales que en ninguno de los casos el flujo luminoso sobrepase el plano paralelo a la horizontal y, por tanto, no se dirigirán rayos de luz hacia el cielo a fin de evitar la obnubilación de las aves.

Artículo 24. Medidas correctoras respecto a la contaminación lumínica

1. Se fomentará la instalación de miniplacas solares en las nuevas luminarias, así como aquellas que lleven asociada una pequeña placa solar fotovoltaica que proporcionará la energía necesaria para el alumbrado sin depender de la red.
2. Las luminarias deberán ser lo más cerradas posible a fin de evitar que el polvo y la suciedad no provoquen opacidad y pérdida de reflexión.
3. Se deberá llevar a cabo un mantenimiento adecuado del alumbrado exterior, tanto preventivo como correctivo, al objeto de conservar sus prestaciones en el transcurso del tiempo.
4. Se deberá restringir el horario de la iluminación al mínimo indispensable, a favor de una mayor sostenibilidad ambiental.

Artículo 25. Medidas correctoras respecto a la población y perspectiva de género

1. Aludiendo a la seguridad, en general se habrá de evitar la conformación de barreras visuales causadas por la disposición de elementos de la urbanización y edificación, y/o por los propios materiales empleados.
2. Se deberá contemplar el uso de materiales translúcidos, transparentes, celosías u otros no cerrados totalmente, que permitan la visibilidad en ambas direcciones, evitando la construcción de muros ciegos o tupidos, zonas opacas, así como el uso de cualquier tipo de material que dificulte que las personas vean y puedan ser vistas en caso de necesitar ayuda.
3. En las aceras se deberá evitar la plantación de especies de porte arbustivo para facilitar una mayor visibilidad y favorecer la seguridad de las personas.
4. Respecto a la pavimentación de los espacios públicos, estos deberán atender a la fácil y segura transitabilidad. Para ello se deberá optar preferentemente por el uso de materiales antideslizantes y anti-reflectantes. En los cambios de nivel, los materiales, colores y texturas deben favorecer tanto el tránsito peatonal, especialmente para las personas con dificultades de visión o movilidad, como la estancia y la relación.
5. Los espacios públicos deberán estar debidamente iluminados para incrementar la percepción de seguridad, atendiendo a los aspectos técnicos tanto de la disposición, la adecuada distribución, como al estado, calidad, tipología, proyección lumínica, entre otras cualidades.

Artículo 26. Medidas correctoras respecto de los riesgos

Debe realizarse limpiezas periódicas de los barranquillos ante la posibilidad de aparición de avenidas de agua como medida de prevención a fin de que queden libres de obstáculos que interrumpan o distorsionen el flujo de la corriente.

Artículo 27. Medidas correctoras respecto de los efectos al cambio climático

En los procesos de obra, para reducir la incidencia a la huella de carbono, se estará a lo establecido en los siguientes puntos.

1. Se llevará un mantenimiento adecuado de la maquinaria y se utilizarán las que menos contaminantes emitan a la atmósfera.
2. Se emplearán técnicas adecuadas para la reducción de la emisión de polvo como el empleo de mallas o mediante el riego con agua reciclada en los focos de emisión.
3. Se separarán y clasificarán los distintos tipos de residuos para su tratamiento y/o reciclaje tal y como marca la normativa sectorial.

SECCIÓN 2ª. MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DE LA MM**Artículo 28. Programa de Vigilancia Ambiental (PVA)**

1. Se ejecutará un Programa de Vigilancia Ambiental (en adelante PVA) que deberá desarrollarse periódicamente mediante un Informe de Seguimiento, y cuyo objeto será:
 - a) Garantizar la aplicación de las medidas ambientales de prevención y reducción de los efectos previstos.
 - b) Implementar un sistema de indicadores de seguimiento que eluda situaciones que puedan ocasionar efectos a los factores ambientales identificados.
 - c) Corrección de las medidas ambientales cuando algún indicador denote afección ambiental.
2. El PVA se ejecutará en las siguientes fases:
 - a) Etapa de Seguimiento: en la que se comprueba que se han adoptado todas las medidas correctoras propuestas en el Documento Ambiental Estratégico (en adelante DAE). Se corresponde con la fase de obras o aplicación de alguna de las medidas propuestas.

Se comprueba el funcionamiento de las medidas correctoras en relación con los impactos previstos. Para ello, se miden los indicadores de impacto a controlar en el momento en el que se desarrollen las obras o apliquen las medidas y con la metodología a seguir.

- b) Etapa de Redefinición del PVA: se definen nuevas medidas correctoras y/o se modifican las previstas en este DAE en función de los resultados del seguimiento de los impactos residuales, de aquellos que se hayan detectado con datos de dudosa fiabilidad y de los impactos no previstos que aparezcan. Con ello se modifican la periodicidad, los métodos y valores deseables pertinente, pudiendo eliminarse medidas que resulten inaplicables o cuyo objeto ya haya sido resuelto.
 - c) Etapa de emisión y remisión del Informe de Seguimiento: se emiten los informes por el Órgano Sustantivo y se remiten al Órgano Ambiental correspondiente para la corroboración de los resultados obtenidos.
3. Si se advirtieran valores no deseables o la incidencia de impactos no detectados, se procederá a iniciar la Etapa de Redefinición del PVA. Una vez redefinido, se volverá a la fase de Seguimiento.
 4. Deberá incorporarse el *Programa de intervención para la traslocación de especies La Vistilla* como parte fundamental del PVA.

Artículo 29. Indicadores de impacto, parámetros de control y frecuencia y medidas de seguimiento

1. En la Etapa de Seguimiento del PVA se emplearán los siguientes indicadores:

- a) Índice de ruido

Cálculo de los niveles de ruido en aplicación de las directrices de la *Ley 37/2003, de 17 de noviembre, de Ruido*, desarrollada por el *Real Decreto 1513/2005* y el *Real Decreto 1367/2007* en las fases de obra. Se verificará que no existen sonidos que supongan una distorsión de la calidad de vida de la población residente.

- b) Índice de calidad del aire

Cálculo de los niveles de calidad del aire en virtud de la *Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera*, *Real Decreto 102/2011, de 28 de enero*, relativo a la mejora de la calidad del aire y *Real Decreto 39/2017, de 27 de enero, que modifica el Real Decreto 102/2011, de 28/01/2011 (RCL 2011\142)*, relativo a la mejora de la calidad del aire en las zonas y los períodos establecidos por criterio técnico competente. Como mínimo se llevará a cabo en las fases de obra. Se verificará que se cumplen los niveles de calidad del aire ambiental.

- c) Resultados del *Programa de intervención para la traslocación de especies La Vistilla*

Se verificará que los resultados de la traslocación o conservación de los individuos vegetales y/o faunísticos fueron positivos y se verificará que se esté ejecutando el programa de seguimiento correspondiente.

d) Número de informes técnicos

Cuantificación de los informes técnicos previos a las obras de garajes en inmuebles que garantizan la viabilidad técnica en la conservación e inexistencia de riesgo por derrumbe o pérdida de valores y su correspondencia con los títulos habilitantes expedidos por la administración local. Los períodos se establecerán por personal técnico competente. Se verificará que cada intervención en estos bienes cuenta con la debida autorización de la Administración con competencias en Patrimonio Histórico Cultural.

e) Valoración del paisaje

Se realizará un análisis y valoración del paisaje urbano, con especial incidencia en su borde urbano, edificaciones en colindancia con la Plaza, las Zonas Verdes de Uso Público y la Zona Verdes de protección, así como en la disposición en abancalamientos de las edificaciones. Los períodos se establecerán por criterio técnico competente. Se verificará la integración de estos en el paisaje de manera que se perciba un espacio armónico y ordenado.

f) Medida de seguimiento respecto al control de especies exóticas invasoras

Se estará a lo dispuesto en la legislación de aplicación vigente en cada momento, incluyendo:

- Reglamento 1143/2014/UE, de 22 de octubre de 2014, sobre la prevención y la gestión de la introducción y propagación de especies exóticas invasoras.
- Reglamento Delegado 2018/968/UE, de 30 de abril, Complementa el Reglamento (UE) núm. 1143/2014 (LCEur 2014\2030) del Parlamento Europeo y del Consejo en lo que respecta a los análisis de riesgos relativos a especies exóticas invasoras.
- Reglamento de ejecución 2017/1263, de 12 de julio, que actualiza la lista de especies exóticas invasoras preocupantes para la Unión establecida por el Reglamento de Ejecución (UE) 2016/1141 de conformidad con el Reglamento (UE) n.º 1143/2014 (LCEur 2014\2030) del Parlamento Europeo y del Consejo.
- Reglamento de Ejecución 2016/1141/UE, de 13 de julio, que adopta una lista de especies exóticas invasoras preocupantes para la Unión de conformidad con el Reglamento (UE) núm. 1143/2014 (LCEur 2014\2030), del Parlamento Europeo y del Consejo.
- Real Decreto 216/2019, de 29 de marzo, por el que se aprueba la lista de especies exóticas invasoras preocupantes para la región ultraperiférica de las islas.
- Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras.
- Real Decreto 216/2019, de 29 de marzo, Aprueba la lista de especies exóticas invasoras preocupantes para la región ultraperiférica de las islas Canarias y por el que se modifica el Real Decreto 630/2013, de 2-8-2013 (RCL 2013\1220), por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras.

Artículo 30. Administración implicada

1. La ejecución del PVA será desarrollada por la administración competente, que en virtud de los preceptos establecidos por la LEA en su artículo 5, corresponde, en primer lugar, al Órgano Sustantivo (Ayuntamiento de Mogán).
2. El Órgano Sustantivo trasladará al Órgano Ambiental el Informe de Seguimiento de la última etapa.

CAPÍTULO II. MEDIDAS Y CRITERIOS DE ADAPTACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO**Artículo 31. Planificación de nuevas construcciones en zonas de baja o nula exposición a riesgos**

Se reducirá la exposición de los riesgos en la planificación de las nuevas infraestructuras, edificaciones o actividades.

Artículo 32. Planificación de zonas de mayor riesgo con usos menos sensibles

Se calificará como Comunitario: Zonas Verdes de Uso Público las zonas de mayor riesgo de inundación o asociadas a fenómenos incentivados por el cambio climático.

Artículo 33. Aumento de las dotaciones de espacios verdes y áreas para la ciudadanía

El diseño de nuevos parques y zonas verdes, la ampliación de los existentes o la mejora de estos actuarán como “sumideros de carbono”, en línea con lo determinado en los artículos 37 y 38 de esta Normativa.

Artículo 34. Naturalización de las calles

Se promoverá el diseño e implementación de arbolado o pavimento vegetado para la regulación térmica a través de la evapotranspiración.

Artículo 35. Almacenamiento de agua superficial

Se implementarán sistemas de captación y almacenamiento del exceso de agua de eventos de alta intensidad para su reutilización en la limpieza de calles o regadío, a tenor de lo dispuesto en el artículo 38 de la presente Normativa.

Artículo 36. Mejora de la movilidad y la accesibilidad

Se fomentará el diseño y mejora de las infraestructuras de las redes de transportes y movilidad para la reducción del uso del vehículo privado a favor de la movilidad peatonal, en línea con lo determinado en el artículo 39 de esta Normativa.

Artículo 37. Sostenibilidad Urbanística

Se favorecerá la implementación de técnicas constructivas vinculadas al diseño bioclimático, la utilización de materiales de construcción altamente reflectantes y de bajo impacto ecológico, la incorporación de cubiertas y fachadas verdes y la implementación de Soluciones basadas en la Naturaleza (SbN) - como muros ecológicos, Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS), depuración natural o similares -.

Artículo 38. Economía circular y cambio climático

1. Se permitirá la reutilización de tierras con potencial de aprovechamiento agrícola.
2. Se fomentará la recogida de aguas pluviales en las cubiertas y terrazas de las edificaciones, así como en la urbanización, a través del empleo de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS) o Soluciones basadas en la Naturaleza (SbN) similares. Estas aguas se recuperarán y reutilizarán para el riego de las zonas ajardinadas.
3. Se promoverá con igual fin la reutilización de las aguas grises y negras, para lo cual se permitirá la implementación de sistemas de depuración natural.
4. Se fomentará la ejecución de proyectos que contribuyan a la absorción de CO₂, de manera que el casco de Mogán se transforme en un "sumidero de carbono" municipal.
5. Se tendrá en consideración el factor climático a la hora de fomentar la incorporación de elementos que proporcionen sombra y de seleccionar la vegetación de las zonas verdes y ajardinadas, tanto públicas como privadas.
6. Se fomentará el uso de energías renovables permitiendo la ubicación de paneles solares en las cubiertas y fachadas de las edificaciones, permitiendo la promoción de producción y autoconsumo eléctrico con mínimo impacto.

Artículo 39. Salud Pública

1. Se mantendrán niveles de ruido seguros para la población, para lo que se controlará y en su caso reducirá la velocidad del tráfico en calles residenciales.
2. Se promoverá la mejora de la calidad del aire evitando el establecimiento de industrias y tráfico pesado cercano a colegios, centros sanitarios y zonas residenciales.
3. Se promocionará y mantendrán las zonas de arboleda, parques, espacios de recreo de calidad y fácil acceso, contribuyendo a la reducción de la contaminación ambiental, del efecto isla de calor y de las escorrentías.
4. Se planificarán los futuros trazados de líneas de alta tensión, ubicación de subestaciones transformadoras y de estaciones base de telefonía móvil lejanas a espacios sensibles (colegios, centros sanitarios, parques).

5. Se implementarán los planes de vigilancia referidos a servicios e infraestructuras de saneamiento:
 - a) Mantener e implementar los procedimientos de verificación de la calidad del agua que se entrega en el grifo y el producto final, de las aguas residuales bien para riego o vertido al mar y demás medidas estructurales necesarias, de la recogida transporte y vertido de residuos sólidos.
 - b) Implementar las medidas de vigilancia y control para mejorar la calidad de las condiciones higiénico-sanitarias de los establecimientos públicos, centros deportivos, de estudio y trabajo.
6. Con relación al diseño urbano:
 - a) Se facilitarán los accesos para el tránsito peatonal y carril bici.
 - b) Se diseñará la altura y masa de los edificios en consonancia con el paisaje urbano.
 - c) Se adecuará el número de plazas de aparcamiento a la demanda de este, estableciendo al menos el mínimo establecido por normativa en cuanto al número de plazas para personas con diversidad funcional.
 - d) Se promoverá el transporte público que permita el acceso a recursos educativos, laborales y a los distintos servicios.
 - e) Se recuperarán las áreas degradadas y abandonadas.

CAPÍTULO III. OTRAS MEDIDAS AMBIENTALES

Artículo 40. Medidas correctoras respecto del patrimonio y el paisaje

1. El Ayuntamiento de Mogán adoptará medidas de control y vigilancia con el objetivo de impedir la degradación paisajística causada por la implantación de nuevas edificaciones.
2. Cualquier proyecto público o privado deberá incorporar un análisis de la afección paisajística y de las medidas adoptadas para su corrección, en el caso de que el equipo técnico municipal o de otra administración pública determine que la ejecución de dicho proyecto supone tal afección.
3. Los bordes del núcleo y las edificaciones cuyos linderos constituyan los límites del núcleo urbano y del Suelo Rústico de Protección Agraria 2 (SRPAG-2) de La Vistilla recibirán un tratamiento paisajístico adecuado, así como las que sean colindantes también con espacios libres o con viales, debiendo en este caso abrir fachadas orientadas a estos.
4. Se cuidará el diseño de las nuevas edificaciones, procurando mantener un equilibrio de formas, volúmenes, alturas, líneas, colores y texturas, y la adecuación al entorno.
5. Las edificaciones y construcciones adosadas y entre medianeras enfoscarán y pintarán el muro medianero en tanto no se ejecute la edificación colindante y el muro quede expuesto a la vista.

6. Se prohíbe la instalación de rótulos, marquesinas y toldos, que provoquen el deterioro paisajístico del entorno.
7. Las antenas de televisión, radio, telefonía móvil, etc., se ubicarán en los emplazamientos menos visible posible.
8. Se fomentará la suscripción de convenios con las personas propietarias de bienes con valor histórico y cultural para su rehabilitación y mejora.
9. Con respecto a los garajes sobre y bajo rasante en inmuebles con valor patrimonial arquitectónico y etnográfico, se requerirá al promotor público o privado de obras o actuaciones susceptibles de afectar a estos un informe redactado por personal técnico competente que garantice que la ejecución de las obras para el desarrollo de garajes sobre y bajo rasante no pone en riesgo la conservación y preservación de las características arquitectónicas existentes con valor patrimonial histórico cultural.

TÍTULO V. GESTIÓN Y EJECUCIÓN

CAPÍTULO I. INSTRUMENTOS PARA LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN

Artículo 41. Disposición General

El presente documento ultima la ordenación pormenorizada del ámbito de aplicación de la MM. Una vez establecida la ordenación pormenorizada, se redactarán los Proyectos de Urbanización que resulten pertinentes como paso previo ineludible a los preceptivos Proyectos de Edificación que correspondan.

Artículo 42. Instrumentos para la ejecución material

1. Para proceder a la ejecución de las obras de edificación, es preceptivo el desarrollo y aprobación previa de los Proyectos de urbanización y Proyectos para la edificación.
2. En los Proyectos de Urbanización a llevar a cabo para que las parcelas adquieran la condición de solar se incorporará, a modo de anexo, un documento en que se reflejen las especies a utilizar, el sistema de riego requerido y demás características técnicas que propicien una regeneración de la biodiversidad existente.

Artículo 43. Obras de Urbanización

1. Obras de Urbanización pendientes a cargo del Ayuntamiento

Elementos de la infraestructura viaria (rodones, paseos peatonales y aparcamientos) y suelos calificados como Comunitario: Dotacional y Complejo Dotacional Integrado, Zonas Verdes de Uso Público y Zona Verde de protección, que no hayan sido ejecutados hasta el momento de la entrada en vigor de esta MM.

2. Obras de Urbanización pendientes a cargo de los promotores de las obras de edificación

Las que se consideren necesarias como consecuencia de la ordenación propuesta en la presente MM y resulten pertinentes para que las parcelas adquieran la condición de solar.

Artículo 44. Ajuste del patrimonio público de suelo

1. Se llevará a cabo la regularización de la propiedad de los suelos descritos en la Memoria Justificativa de este instrumento, mediante el mecanismo legal que resulte pertinente, para su reconocimiento como bienes de titularidad pública.
2. En el caso de ser necesario el desarrollo de expropiaciones urbanísticas, se realizarán de conformidad con lo dispuesto en el artículo 319 de la LSENPC.

CAPÍTULO II. DISPOSICIONES COMUNES SOBRE EL RÉGIMEN URBANÍSTICO

Artículo 45. Naturaleza de la actuación

1. En la totalidad del ámbito territorial objeto de la presente MM existen dos tipos de actuaciones:
 - a) Actuaciones de nueva edificación, reguladas en el artículo 7.2.a) del TRLSRU´15 (legislación básica estatal).
 - b) Actuaciones de rehabilitación edificatoria, reguladas en el artículo 7.2.b) del TRLSRU´15.
2. Las personas propietarias y promotoras del suelo y/o edificaciones que lleven a cabo tales iniciativas deberán cumplir con el régimen jurídico (derechos y deberes) establecidos en la legislación básica estatal y la LSENPC.

DISPOSICIÓN FINAL

A tenor de lo dispuesto en el artículo 3 de esta Normativa, en todos aquellos aspectos no contemplados en la presente MM, serán de aplicación las NN.SS. de planeamiento municipal y sus modificaciones que se encuentren vigentes en cada momento.