MODIFICACIÓN MENOR NN.SS. LA VISTILLA

TOMO II

DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN

01. MEMORIA JUSTIFICATIVA
02. PLANOS DE ORDENACIÓN
03. ANEXOS DE ORDENACIÓN

Ayuntamiento de Mogán

TOMO II. DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN

II.01. MEMORIA JUSTIFICATIVA ORDENACIÓN

ÍNDICE

CAPÍTULO 1. CONTENIDO DE LOS DOCUMENTOS TÉCNICOS 5

1. INTRODUCCIÓN 5

2. CONTENIDO 5

2.1. Contenidos del Tomo II. Documentos de Ordenación 5

CAPÍTULO 2. CONTENIDO DE LA MM 7

3. INTRODUCCIÓN 7

4. JUSTIFICACIÓN DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO APLICABLE 7

5. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DE LA MM 8

6. JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO 9

CAPÍTULO 3. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN 10

7. INTRODUCCIÓN 10

8. OBJETIVOS GENERALES 10

9. OBJETIVOS PARTICULARES 10

10. OPORTUNIDADES 10

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

12. CRITERIOS Y RECOMENDACIONES PARA EL LOGRO DE LOS OBJETIVOS 13

13. CRITERIOS, OBJETIVOS Y PRINCIPIOS DE LA ORDENACIÓN 13

13.1. Criterios y condicionantes de la ordenación 13

lpastudio.net

CAPÍTULO 4. PROPUESTA DE ORDENACIÓN 15

14. INTRODUCCIÓN 15

15. INVARIABLES DE LA ORDENACIÓN 15

15.1. Clase y categoría del suelo 15
15.2. Usos del suelo 17
15.2.1. Preexistencias ejecutadas y no ejecutadas 17
15.2.2. Actualización de la definición del uso Residencial 18
15.2.3. Régimen de usos del SRPAG-2 proveniente del PGO de Mogán 19
15.2.4. Eliminación del uso Sanitario como tolerado del Sociocultural 22
15.2.5. Ajuste de la superficie de dotaciones públicas 22
15.3. Cuestiones ambientales comunes a las alternativas 23
15.3.1. Principio de no regresión de la superficie de espacios libres 23
15.3.2. Movilidad sostenible y accesibilidad 24
15.3.3. Integración paisajística: tratamiento de los bordes 26
15.3.4. Integración paisajística: tratamiento del Suelo Rústico de Protección Agraria – 2 (SRPAG-2) 27
15.3.5. Soluciones basadas en la Naturaleza (SbN) 27

16. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN 27

16.1. Alternativa 1 27
16.1.1. Usos y superficies 27
16.1.1.1. Zonificación propuesta 28
16.1.1.2. Usos tolerados y auxiliares 29
16.2. Alternativa 2 31
16.2.1. Usos y superficies 31
16.2.1.1. Zonificación propuesta 31
16.2.1.2. Usos tolerados y auxiliares 32
16.3. Alternativa 3 34
16.3.1. Ordenación propuesta 34
16.3.1.1. Modificación de las Condiciones Generales de Uso: agrupación de los usos 34
16.3.1.2. Modificación de las Condiciones Generales de Uso: definiciones 35
16.3.2. Usos y superficies 35
16.3.2.1. Zonificación propuesta 35
16.3.2.2. Usos tolerados y auxiliares 36

17. ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS **38**

17.1. Usos del suelo 38

17.1.1. Zonificación propuesta 39

17.1.2. Condiciones Generales de Uso 41

17.2. Espacios libres, equipamientos y dotaciones 43

17.3. Parámetros de ordenación 44

17.3.1. Superficies de suelo 44

17.3.2. Justificación del cumplimiento de estándares 45

18. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 61 DEL RPC EN CUANTO A CONTENIDOS MÍNIMOS DE LA MEMORIA JUSTIFICATIVA **45**

18.1. Justificación general del nuevo planeamiento, con diferenciación de la ordenación estructural y pormenorizada 45

18.2. Criterios, objetivos o principios que rigen la ordenación en sus diversas partes 46

18.3. Examen de las diferentes alternativas de ordenación existentes y justificación del modelo elegido 46

18.4. Justificación de la clasificación, categorización y subcategorización del suelo 46

18.5. Justificación de las zonas de expansión o crecimiento 46

18.6. Justificación de los usos globales del territorio 47

18.7. Justificación de las edificaciones, construcciones que deben desaparecer 47

19. GESTIÓN Y EJECUCIÓN **47**

19.1. Suelo Urbano Consolidado (SUCO) 47

19.1.1. Ejecución de actuaciones urbanísticas en Suelo Urbano Consolidado (SUCO) 47

19.2. Ejecución de las Dotaciones 48

lpastudio.net

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 tres tomos diferenciados, según lo establecido en el **artículo 58** del *Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canaria*s (en adelante, RPC), tal y como se concretó en el bloque *I.01. Datos Previos*, del *Tomo I. Documentos de Información*.

2.1. Contenidos del Tomo II. Documentos de Ordenación

Este Tomo II abarca los contenidos establecidos en los **artículos 61 y 62** del RPC, referentes a la Memoria Justificativa y a los Planos de Ordenación, respectivamente. 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 18 de esa 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."

En cuanto a la síntesis de la Memoria Justificativa, determinada en el punto 2 de dicho artículo, no correspondería su inclusión en esta fase de **Borrador**.

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."

lpastudio.net

CAPÍTULO 2. CONTENIDO DE LA MM

3. INTRODUCCIÓN

En este capítulo se procede a justificar tanto la figura de planeamiento aplicable (Modificación Menor), 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 principal 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 fáctica), 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.

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 adquiera 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.

lpastudio.net

- 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 esta fase de Borrador de la presente MM. 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 el ámbito redelimitado propuesto se mantiene invariable en las 3 alternativas planteadas.

  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 en las alternativas propuestas, por lo que su clase y categoría son comunes a los 3 planteamientos que se exponen en esta Memoria Justificativa; 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 sus escenarios, adaptando sus determinaciones urbanísticas para recoger la realidad fáctica 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 el refundido y actualización de las Ordenanzas existentes en fases posteriores del presente instrumento de ordenación.

- **Cuestiones ambientales:** existe también una serie de temáticas de carácter ambiental, mencionadas en los siguientes puntos, que se repiten en todas las alternativas. Aunque se recogen a continuación de forma resumida, se describen pormenorizadamente en el apartado *15. 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).

lpastudio.net

CAPÍTULO 4. PROPUESTA DE ORDENACIÓN

14. INTRODUCCIÓN

En primer lugar, de forma previa a la descripción de las alternativas de ordenación, se detalla una serie de cuestiones previas invariables que son comunes a todos los escenarios planteados.

A continuación, se procede a describir las 3 alternativas de ordenación planteadas, así como su valoración en función de unos aspectos determinados.

Más adelante, se continúa justificando el cumplimiento del artículo 61 del RPC, para terminar con un apartado dedicado a la gestión y ejecución propuestas en la presente MM.

15. INVARIABLES DE LA ORDENACIÓN

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

15.1. 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 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):** lo conforma casi la totalidad del ámbito de ordenación. 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 Borrador. 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)**.

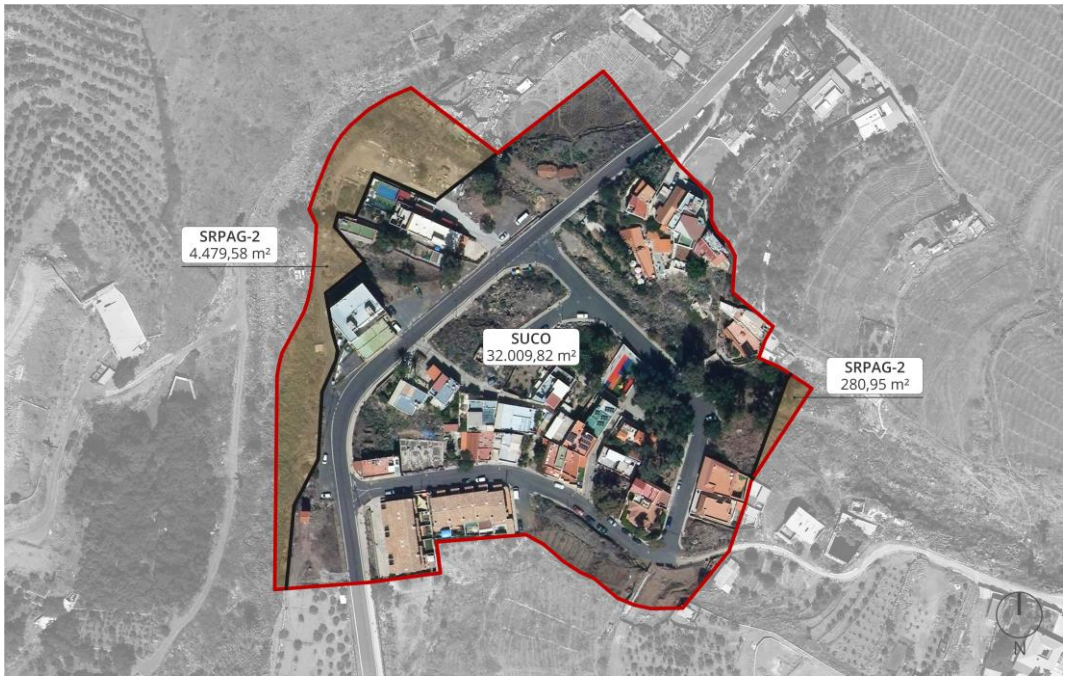
Todo ello, de conformidad con lo descrito en la Memoria Informativa y en el Diagnóstico Jurídico correspondiente.

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:

CLASE Y CATEGORÍA DEL SUELO				
Zonas	Superficie (m²)		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.

15.2. Usos del suelo

15.2.1. Preexistencias ejecutadas y no ejecutadas

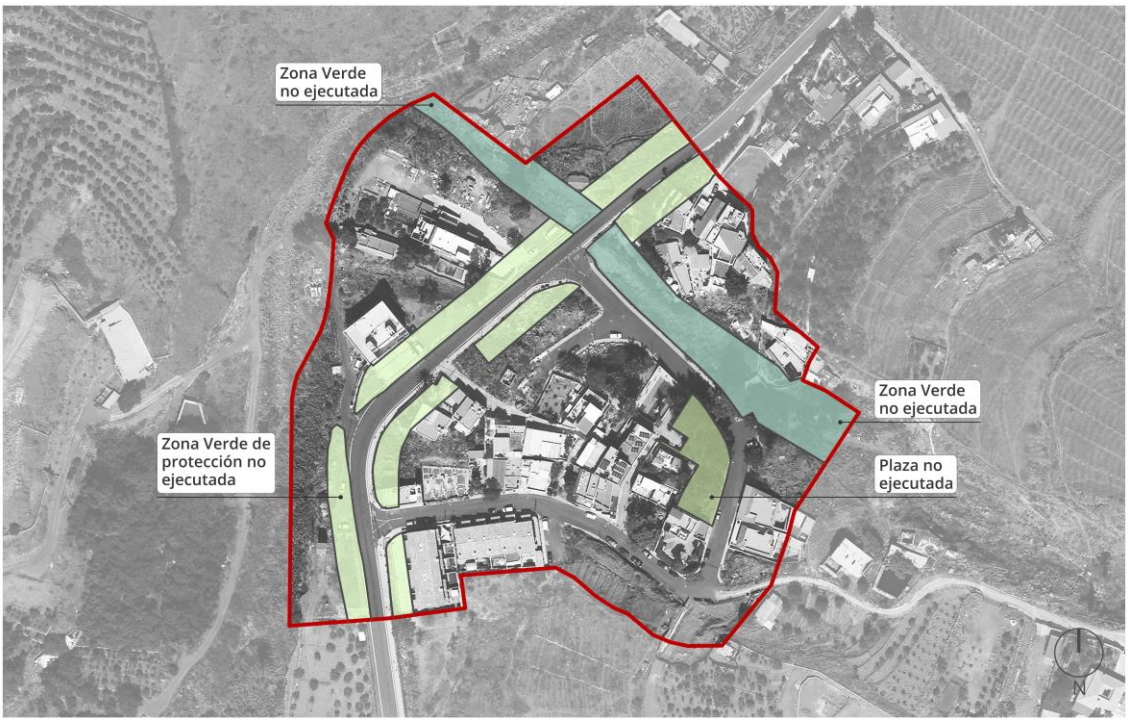
Tal y como ya se ha adelantado en el apartado 13.1 de esta Memoria Justificativa, esta MM reconoce la situación de hecho que se presenta en el ámbito de actuación. Esto significa que el presente instrumento de ordenación recoge la **edificación** y la **urbanización** preexistentes (incluyendo el sistema viario actual) en los 3 escenarios propuestos, 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 15.3.2 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 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.

15.2.2. 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 sobre la visibilización del uso turístico y 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 de personas físicas.

  Se considera uso auxiliar al Residencial los garajes y aparcamientos.

  El uso Turístico se presenta inherente al Residencial en el Suelo Urbano Consolidado (SUCO), conforme a lo dispuesto en la legislación sectorial vigente, en las modalidades y tipologías que corresponda.

Cabe resaltar que en fases posteriores de este instrumento de ordenación se definirán las **condiciones de implantación** del uso Turístico, incluyendo su grado de tolerancia. Estas deberán dirigirse a garantizar la coexistencia del uso residencial permanente y aquellos nuevos que se implanten en esta MM.

15.2.3. 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:

*"**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.

lpastudio.net

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.

15.2.4. Eliminación del uso Sanitario como tolerado del Sociocultural

Todas las alternativas de ordenación contemplan 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.

15.2.5. 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.

lpastudio.net

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 contemplan 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.

15.3. Cuestiones ambientales comunes a las alternativas

Este Borrador de MM incorpora 3 alternativas de ordenación que presentan diversos aspectos de carácter ambiental que se repiten en todas ellas, los cuales se concretan a continuación:

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

Si bien las alternativas de ordenación modifican en algunos casos la superficie destinada a Zonas Verdes, en ninguna de ellas se reduce 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 15.2.5 de este documento.

15.3.2. Movilidad sostenible y accesibilidad

Para mejorar la accesibilidad y potenciar la movilidad sostenible y peatonal en el ámbito de La Vistilla, se plantean las siguientes propuestas:

- **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 fáctica del suelo, y teniendo en cuenta la incoherencia del planteamiento del fondo de saco junto a la GC-200, todas las alternativas de ordenación contemplan su eliminación. En su lugar, se reconoce la existente del rodonal de conexión con la GC-200, si bien los escenarios previstos plantean 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.

- **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.

  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.

15.3.3. 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 (SUCO), como ya se ha indicado en dicho documento.

En fases posteriores de este instrumento se incorporarán 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**.

15.3.4. 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, en fases posteriores del presente instrumento y 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.

15.3.5. Soluciones basadas en la Naturaleza (SbN)

Las 3 alternativas incluyen 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.

16. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

En los siguientes apartados se procede a describir cada una de las alternativas/escenarios de ordenación planteados en esta fase de Borrador del presente instrumento de planeamiento.

Para los 3 escenarios propuestos se concretará la zonificación y el régimen de usos propuesto.

16.1. Alternativa 1

Esta alternativa contempla la **clase y categoría del suelo** concretadas con carácter previo en el apartado 15.1 de esta Memoria Justificativa.

16.1.1. Usos y superficies

Este escenario de trabajo reconoce la realidad preexistente e incorpora de manera parcial la ordenación de las NN.SS., conforme a lo descrito en el apartado *15.2. Usos del suelo* de la presente Memoria Justificativa y según lo expuesto en los siguientes apartados:

16.1.1.1. Zonificación propuesta

Para adaptar la zonificación de las NN.SS. a la situación de hecho del suelo, se establecen las siguientes modificaciones:

- **Suelo Residencial**
  - **Zona Residencial sur:** si bien las NN.SS. establecen dos bolsas de uso Residencial en la zona sur del ámbito de ordenación, esta alternativa contempla su unificación en una única parcela. Por lo tanto, se suprime una de las conexiones viarias planteadas en las NN.SS. al sur del ámbito, ya que no se contempla crecimiento alguno del núcleo urbano. Con esta unión de los dos suelos residenciales se compensa la ampliación propuesta para el otro vial de conexión (ya ejecutado), que se transforma en una bolsa de aparcamientos en batería al aire libre.
- **Dotaciones y espacios libres**
  - **Parcelario colindante barranco de Mogán:** el Suelo Urbano situado al suroeste del ámbito de ordenación mantiene su uso Sociocultural, si bien se reduce su área debido a la desclasificación a SRPAG-2 propuesta en esta zona. Esto se compensa incorporando un nuevo suelo con uso Sociocultural en la parte central de La Vistilla.
  - **Parcela de titularidad municipal:** tal y como se especifica en el apartado 2.3 de la Memoria Informativa, el Ayuntamiento de Mogán ha aportado documentación relativa a la titularidad de los bienes municipales en el núcleo de La Vistilla. Entre ellos está incluido el Bien 245, que se corresponde con un solar sin ejecutar situado en la C/ La Rosilla, entre una vivienda existente y la Zona Verde norte transversal al núcleo. Esta alternativa de ordenación contempla su adición a dicho espacio libre propuesto por las NN.SS.
  - **Zona Escolar:** siguiendo el criterio ya incorporado en el planeamiento vigente y dada la proximidad con Mogán Casco, esta ordenación propone transformar una de las parcelas destinadas a uso Escolar en una nueva Zona Verde y una parcela de uso Sociocultural, con el objetivo de dinamizar el casco de La Vistilla.
- **Sistema viario**
  - **Viales:** se suprime el fondo de saco contemplado por las NN.SS. al suroeste del suelo Escolar, reconociendo el vial rodonal existente que conecta con la GC-200. Este se prolonga en dirección norte hasta enlazar con el tramo del viario ya ejecutado (perpendicular a la C/ La Rosilla), en forma de calle rodonal de un único sentido. Este nuevo rodonal discurre desde la GC-200 a la C/ La Rosilla, con una sección de 5 m de ancho.
  - **Aparcamientos:** se mantiene la bolsa existente en la C/ La Rosilla y se incorpora una nueva zona de aparcamientos al aire libre en el sur del ámbito. Esto se lleva a cabo ampliando la sección del vial sur ya ejecutado, carente de conexión con ningún polígono de crecimiento.

lpastudio.net

16.1.1.2. Usos tolerados y auxiliares

En esta alternativa se propone que el **uso Residencial** incluya como **tolerados** (tolerancia parcial, según el apartado *5.14.7. Grados de compatibilidad y tolerancia* de las NN.SS.) los usos Comercial y Administrativo, como ya se establece en las NN.SS. Esto es, el Comercial en las Zonas I y II y el Administrativo en la Zona I exclusivamente.

Por otra parte, se ha modificado la definición del propio uso Residencial (ver apartado 15.2 de esta Memoria Justificativa), con el objetivo de incluir el uso de **aparcamientos y garajes** como uso **auxiliar**. En esta alternativa, sus condiciones de implantación (las cuales se concretarán en siguientes fases de desarrollo del presente instrumento) incluyen la opción de ejecutar aparcamientos **sobre y bajo rasante** (S/R y B/R). Igualmente, dichas condiciones deberán establecer determinaciones concretas para la implantación de este uso auxiliar en inmuebles con valores patrimoniales e históricos.

Esta propuesta contribuye a suplir la carencia de este tipo de espacios detectada en el diagnóstico de la Memoria Informativa.

A continuación, se incluyen imágenes de la **zonificación** de este núcleo urbano y de la **infraestructura viaria**, recogidas en los planos de ordenación O-03 y O-04, respectivamente.

Navegador del plano *O-03. Alternativa 1_Usos del suelo*. Fuente: LPA Studio.

Navegador del plano *O-04. Alternativa 1_Red viaria*. Fuente: LPA Studio.

En la siguiente tabla se recogen los usos del suelo y sus superficies, conforme a lo dispuesto en las imágenes anteriores, reflejados también en forma de porcentajes con respecto a la superficie total del ámbito de ordenación.

CUADRO RESUMEN USOS DEL SUELO: ALTERNATIVA 1						
Zonas			Superficie (m^2)		Superficie (% SUCO)	
			Subtotal	Total	Subtotal	Total
USOS LUCRATIVOS	Residencial		15.058,46	15.058,46	47,04%	47,04%
DOTACIONES, ESPACIOS LIBRES Y ZONA VERDE DE PROTECCIÓN	Sociocultural		1.356,97	1.356,97	4,24%	4,24%
	Zonas Verdes		3.776,44	4.549,62	11,80%	14,21%
	Plazas		773,18		2,42%	
	Zona Verde de protección		4.022,58	4.022,58	12,57%	12,57%
SISTEMA VIARIO	Viales	Circulación rodada	4.417,23	7.022,19	13,80%	21,94%
		Aceras	1.404,49		4,39%	
		Rodonales	720,30		2,25%	
	Paseos peatonales		331,42		1,04%	
	Aparcamientos		148,75		0,46%	
TOTAL SUCO LA VISTILLA				32.009,82		100,00%

Tabla resumen de usos del suelo de la alternativa 1. Fuente: LPA Studio.

16.2. Alternativa 2

De nuevo, esta segunda alternativa contempla la **clase y categoría del suelo** concretadas con carácter previo en el apartado 15.1 de esta Memoria Justificativa.

16.2.1. Usos y superficies

Este escenario de trabajo reconoce la realidad preexistente y destina una mayor superficie del ámbito a espacios libres, según lo descrito en los siguientes apartados.

16.2.1.1. Zonificación propuesta

- **Suelo Residencial**
  - **Zona Residencial sur:** esta alternativa mantiene las dos zonas parcelarias de suelo residencial en el sur del ámbito establecido por las NN.SS.
- **Dotaciones y espacios libres**
  - **Parcelario colindante barranco de Mogán:** en este caso, la parcela en cuestión se califica como Zona Verde.
  - **Parcela de titularidad municipal:** el Suelo Urbano del Bien 245 ostenta un uso Sociocultural en esta alternativa de ordenación.
  - **Zona Escolar:** se plantea unificar las dos parcelas destinadas a uso Escolar, con el objetivo de generar una parcela de mayores dimensiones, calificada con uso Sociocultural.
  - **Nuevas Zonas Verdes:** se propone la transformación de los viarios de conexión sur (uno ejecutado y otro pendiente de ejecución) en Zonas Verdes que esponjen el núcleo urbano y que faciliten la transición entre lo urbano y lo natural. Esto, teniendo en cuenta que el planeamiento no prevé ningún crecimiento para La Vistilla.
- **Sistema viario**
  - **Viales y pasos peatonales:** en este escenario se suprime el viario en fondo de saco situado en la parte central del núcleo, dada la unificación de las parcelas Escolares en una única Sociocultural.

    No obstante, para mejorar la accesibilidad a este entramado residencial se propone la prolongación de la calle peatonal existente hacia la GC-200, a través de la Zona Verde de protección.
  - **Aparcamientos:** se conserva la bolsa existente en la C/ La Rosilla, así como se propone una nueva de mayores dimensiones junto a la nueva parcela Sociocultural de la parte central del núcleo urbano.

16.2.1.2. Usos tolerados y auxiliares

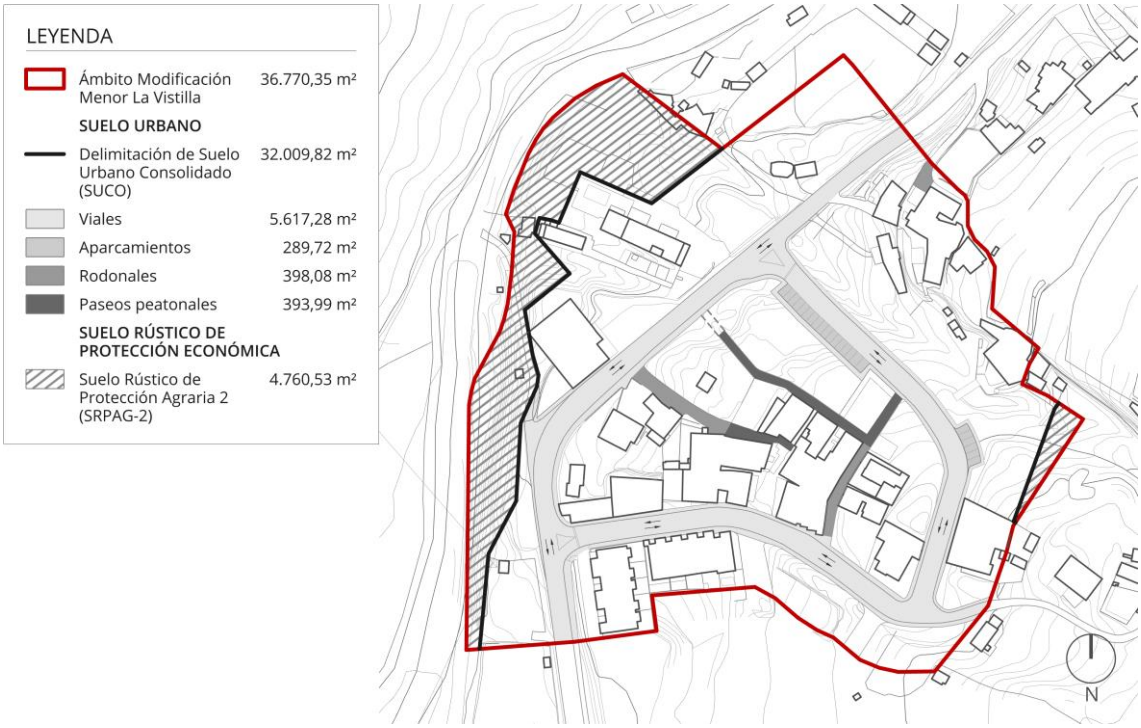
Al igual que en la alternativa 1, en este escenario se propone que el **uso Residencial** incluya como **tolerados** (tolerancia parcial, según el apartado *5.14.7. Grados de compatibilidad y tolerancia* de las NN.SS.) los usos Comercial y Administrativo, esta vez en todas las zonas de La Vistilla, para garantizar la dinamización socioeconómica del núcleo.

Por otra parte, en esta alternativa los **aparcamientos y garajes** aparecen de nuevo como uso **auxiliar** del **Residencial**. Sin embargo, sus condiciones de implantación (las cuales se concretarán en siguientes fases de desarrollo del presente instrumento) incluyen la opción de ejecutar aparcamientos **sobre y bajo rasante** (S/R y B/R). Con la diferencia de que los que se implanten sobre rasante (S/R), serán provisionales. Igualmente, dichas condiciones deberán establecer determinaciones concretas para la implantación de este uso auxiliar en inmuebles con valores patrimoniales e históricos.

Este planteamiento contribuye a suplir la carencia de este tipo de espacios detectada en el diagnóstico de la Memoria Informativa.

A continuación, se incluyen imágenes de la **zonificación** de este núcleo urbano y de la **infraestructura viaria**, recogidas en los planos de ordenación O-06 y O-07, respectivamente.

Navegador del plano *O-05. Alternativa 2_Usos del suelo*. Fuente: LPA Studio.



Navegador del plano *O-06. Alternativa 2_Red viaria*. Fuente: LPA Studio.

En la siguiente tabla se recogen los usos del suelo y sus superficies, conforme a lo dispuesto en las imágenes anteriores, reflejados también en forma de porcentajes con respecto a la superficie total del ámbito de ordenación.

CUADRO RESUMEN USOS DEL SUELO: ALTERNATIVA 2						
Zonas			Superficie (m^2)		Superficie (% SUCO)	
			Subtotal	Total	Subtotal	Total
USOS LUCRATIVOS	Residencial		15.186,67	15.186,67	47,44%	47,44%
DOTACIONES, ESPACIOS LIBRES Y ZONA VERDE DE PROTECCIÓN	Sociocultural		1.447,17	1.447,17	4,52%	4,52%
	Zonas Verdes		3.633,51	4.654,33	11,35%	14,54%
	Plazas		1.020,82		3,19%	
	Zona Verde de protección		4.022,58	4.022,58	12,57%	12,57%
SISTEMA VIARIO	Viales	Circulación rodada	4.222,69	6.699,07	13,19%	20,93%
		Aceras	1.394,59		4,36%	
		Rodonales	398,08		1,24%	
	Paseos peatonales		393,99		1,23%	
	Aparcamientos		289,72		0,91%	
TOTAL SUCO LA VISTILLA				32.009,82		100,00%

Tabla resumen de usos del suelo de la alternativa 2. Fuente: LPA Studio.

16.3. Alternativa 3

Esta alternativa contempla de nuevo la **clase y categoría del suelo** concretadas con carácter previo en el apartado 15.1 de esta Memoria Justificativa.

16.3.1. Ordenación propuesta

La ordenación planteada incorpora, además de la correspondiente definición de usos y superficies también incluida en el resto de las alternativas, una modificación de las Condiciones Generales de Uso en el ámbito de la presente MM y una serie de mejoras, tal y como se describe en las siguientes páginas.

16.3.1.1. Modificación de las Condiciones Generales de Uso: agrupación de los usos

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, esta MM – con carácter específico en esta alternativa – plantea una nueva **organización de los usos** en grupos actualizados. Esto, respetándose la **caracterización** de los usos tal y como viene 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, de la siguiente manera:

- **Uso Residencial:** Residencial.
- **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.

lpastudio.net

- **Uso Comunitario:** Dotacional, Zonas Libres de Uso Público y Zona Verde de protección.
- **Uso Infraestructuras:** Garajes y aparcamientos.

16.3.1.2. Modificación de las Condiciones Generales de Uso: definiciones

- **Uso Comunitario: Dotacional:** esta alternativa 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, según el apartado *5.14.7. Grados de compatibilidad y tolerancia* de las NN.SS.) el Complejo Dotacional Integrado, cuya definición también se incorpora en los siguientes puntos.
  - **Definición propuesta – Uso 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.
  - **Definición propuesta – 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.

    Con carácter general, los usos mencionados en el párrafo anterior comprenderán las construcciones e instalaciones que los caractericen, de acuerdo con la legislación de carácter sustantivo vigente y con la sectorial que corresponda.
  - **Definición propuesta – 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.

16.3.2. Usos y superficies

Este escenario de trabajo reconoce la realidad preexistente e incorpora parcialmente la ordenación de las NN.SS., conforme a lo descrito por la invariables en el apartado *15.2. Usos del suelo* de la presente Memoria Justificativa, si bien establece las siguientes diferenciaciones en su ordenación:

16.3.2.1. Zonificación propuesta

- **Suelo Residencial**
  - **Zona Residencial sur:** esta alternativa contempla la unificación de las dos bolsas residenciales sin desarrollar en el ámbito sur, eliminando el viario intermedio sin ejecutar establecido por las NN.SS., ya que no se prevé crecimiento alguno del núcleo.

- **Parcelario colindante barranco de Mogán:** se elimina el uso Sociocultural contemplado en las NN.SS., calificando el suelo urbano como Residencial.

- **Parcela de titularidad municipal:** esta alternativa contempla el uso Residencial para albergar una promoción pública con tipología de *co-housing* o similar.

- **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 un parte, y Comunitario: Zonas Libres de Uso Público, en otra.
- **Sistema viario**
  - **Viales y pasos peatonales:** esta alternativa de ordenación contempla la eliminación del viario que enlaza la C/La Rosilla con el entramado central residencial del núcleo urbano. En su lugar plantea un enlace peatonal entre la calle peatonal existente en la parte central y el acceso rodonal que conecta de 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 Libres de Uso Público y a 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).

16.3.2.2. Usos tolerados y auxiliares

En cuanto a los usos **tolerados** con respecto al **Residencial** (tolerancia parcial, según el apartado *5.14.7. Grados de compatibilidad y tolerancia* de las NN.SS.), esta alternativa permite los ya contemplados en las NN.SS. y el dotacional para una mayor flexibilidad, aunque con la agrupación descrita en el punto anterior. Esto es, Terciario: Comercial, Terciario: Administrativo y Comunitario: Dotacional, tolerados en la totalidad del suelo residencial.

Igualmente, tal y como se adelantó en el punto anterior, el uso **Comunitario: Dotacional** incluye a su vez como tolerado (tolerancia total) el **Complejo Dotacional Integrado**.

Por otro lado, esta alternativa contempla también como uso **auxiliar** del **Residencial** el de *Infraestructuras: Garajes y aparcamientos.* En este caso, sus condiciones de implantación contemplan la posibilidad de ejecutarlos **bajo rasante** (B/R), siempre y cuando las condiciones 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. Todo ello, mejorando el paisaje urbano al situar los lugares de estacionamiento de manera que no se perciban visualmente.

A continuación, se incluye una imagen de la **zonificación** propuesta y de la **infraestructura viaria** correspondientes a este tercer escenario.

Navegador del plano *O-07. Alternativa 3_Usos del suelo*. Fuente: LPA Studio.

Navegador del plano *O-08. Alternativa 3_Red viaria*. Fuente: LPA Studio.

En la tabla añadida a continuación se recogen los usos del suelo y sus superficies, conforme a lo dispuesto en las imágenes anteriores, reflejados también en forma de porcentajes con respecto a la superficie total del ámbito de ordenación.

CUADRO RESUMEN USOS DEL SUELO: ALTERNATIVA 3						
Zonas			Superficie (m^2)		Superficie (% SUCO)	
			Subtotal	Total	Subtotal	Total
USOS LUCRATIVOS	Residencial		16.084,09	**16.084,09**	50,25%	**50,25%**
DOTACIONES, ESPACIOS LIBRES Y ZV DE PROTECCIÓN	Comunitario	Dotacional	415,15	**415,15**	1,30%	**1,30%**
		Zonas Libres 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	**7.068,85**	13,17%	**22,08%**
		Aceras	1.383,79		4,32%	
		Rodonales	715,16		2,23%	
	Paseos peatonales		392,31		1,23%	
	Aparcamientos		361,72		1,13%	
TOTAL SUCO LA VISTILLA				**32.009,82**		**100,00%**

Tabla resumen de usos del suelo de la alternativa 3. Fuente: LPA Studio.

17. ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS

En este apartado se procede a valorar comparativamente las alternativas propuestas en función de sus usos del suelo, su superficie de espacios libres, equipamientos y dotaciones, así como sus parámetros de ordenación (superficies de suelo y justificación del cumplimiento de estándares) y dotación de aparcamientos en la vía pública.

Cabe destacar que el objeto y alcance de esta MM, los cuales se concretaron en la Memoria Informativa, sumados a la multitud de invariables de la ordenación definidas en el apartado 15 de esta Memoria Justificativa, así como al estado de consolidación del ámbito, resultan en que las alternativas planteadas sean similares entre sí.

Esto significa que básicamente pivotan en torno a las **distintas zonificaciones** que permite la ordenación de las parcelas no edificadas y a su **régimen de usos**.

17.1. Usos del suelo

Los usos contemplados en los 3 escenarios de trabajo propuestos se encuentran recogidos previamente en las NN.SS., si bien las alternativas de ordenación amplían los **usos tolerados y auxiliares** con respecto al Residencial, conforme a lo expuesto en el apartado 16 de este documento.

Para ello, se modifica la definición de dicho uso (ver apartado *15. Invariables de la ordenación*). En este mismo ejercicio se visibiliza el uso **Turístico**, implícito en el Residencial en Suelo Urbano Consolidado (SUCO), en las modalidades y tipologías que corresponda a tenor de la legislación sectorial vigente.

17.1.1. Zonificación propuesta

Las tres alternativas contemplan una ordenación distinta para aquellos suelos que no cuentan con edificaciones ni dotaciones ejecutadas, así como para el sistema viario. A continuación, se incluye una breve comparación de las alternativas y al final de este apartado se incorpora una tabla resumen aclaratoria.

- **Uso Residencial, dotaciones y espacios libres**
  - **Zona Residencial sur:** en las alternativas 1 y 3 se unifican las dos bolsas residenciales planteadas en las NN.SS., mientras que en la 2 se mantienen ambas.
  - **Parcelario colindante barranco de Mogán:** las tres alternativas contemplan usos distintos para la parcela que resulta de la desclasificación propuesta a SRPAG-2. La alternativa 1 la califica con uso Sociocultural (manteniendo la ordenación original de las NN.SS.) y en la alternativa 2 ostenta un uso de Zona Verde, mientras que en la alternativa 3 se califica como Residencial.
  - **Parcela de titularidad municipal:** dada su ubicación y contextualización dentro del núcleo, en la alternativa 1 se anexa este suelo a la Zona Verde preexistente de las NN.SS., mientras que en la alternativa 2 se califica con uso Sociocultural y en la alternativa 3 se plantea con uso Residencial, para el posible desarrollo de una promoción pública tipo *co-housing* o similar.
  - **Zona Escolar:** tal y como se explica desde la Memoria Informativa, el uso Escolar de Mogán Casco se entiende suficiente para suplir las demandas tanto de dicho núcleo, como de La Vistilla. Por este motivo, las alternativas propuestas reconfiguran la zona central del ámbito, contemplando diferentes usos para las parcelas escolares.

    La alternativa 1 mantiene el suelo dividido en dos parcelas, calificadas con uso de Zona Verde (sur) y Sociocultural (norte). Por otro lado, las alternativas 2 y 3 las unifican en una única parcela; en el caso del segundo escenario se califica con uso Sociocultural, mientras que en el tercero pasan a ostentar un uso Comunitario: Dotacional (norte) y Comunitario: Zonas Libres de Uso Público (sur).
- **Infraestructura viaria**
  - **Viales y pasos peatonales:** las tres alternativas contemplan distintas soluciones para la accesibilidad y conectividad del ámbito residencial de La Vistilla, si bien todas suprimen el fondo de saco planteado en las NN.SS. de Mogán y reconocen el rodonal existente de conexión con la GC-200.

    La alternativa 1 plantea un nuevo rodonal de 5 m de ancho que conecta el existente de enlace con la GC-200 con la C/ La Rosilla, mientras que la alternativa 2 apuesta por la conservación del mencionado vial en su estado actual, así como por la prolongación del peatonal central también existente.

Por su parte, la alternativa 3 plantea un nuevo paseo peatonal perpendicular al preexistente, que conectaría a este con el referido vial rodonal. Igualmente, este escenario contempla el aumento de la sección del viario en cuestión, incrementándola hasta alcanzar los 7 m.

Con respecto al viario interior perpendicular a la C/ La Rosilla, ya ejecutado, la alternativa 1 lo convierte en el rodonal mencionado, mientras que la 2 y la 3 optan por suprimirlo.

El viario de conexión sur (oeste) se transforma en aparcamientos con distintas características en las alternativas 1 y 3. Sin embargo, en el escenario 2 tanto dicho vial como el de conexión sur (este) se convierten en Zonas Verdes.

- **Aparcamientos:** todas las alternativas mantienen la bolsa de aparcamientos existente en la C/ La Rosilla, y plantean otras nuevas con distintas características. Tanto el escenario 1 como el 3 contemplan una nueva zona de estacionamiento en la parte sur del ámbito, en el vial de conexión sur (oeste) ejecutado; si bien el primero de ellos lo hace con una tipología convencional en banda de rodadura, mientras que el tercero plantea una plataforma única (rodonal).

  Por otra parte, las alternativas 2 y 3 proponen también una nueva zona de aparcamientos en la parte dotacional central de ámbito.

VALORACIÓN ALTERNATIVAS: ZONIFICACIÓN PROPUESTA					
Usos	**Zonas**		**Alternativa 1**	**Alternativa 2**	**Alternativa 3**
RESIDENCIAL, DOTACIONES, ESPACIOS LIBRES Y ZONA VERDE DE PROTECCIÓN	**Zona Residencial sur**		Unificación de parcelas	Mantiene las dos parcelas de las NN.SS.	Unificación de parcelas
	Parcelario colindante barranco de Mogán		Sociocultural	Zona Verde	Residencial
	Parcela de titularidad municipal		Zona Verde	Sociocultural	Residencial (*co-housing* o similar)
	Zona Escolar		Eliminación del uso Escolar		
			Dos parcelas	Unificación de parcelas	
			Zona Verde (sur) y Sociocultural (norte)	Sociocultural	Comunitario: Dotacional (norte) y Comunitario: Zonas Libres de Uso Público (sur)
	Zona Verde de protección		Ajustada conforme apartado 15.3.2 de esta Memoria Justificativa		
			-	-	Se ajusta a la ampliación del rodonal de conexión con GC-200
SISTEMA VIARIO	**Viales**	**Fondo de saco NN.SS.**	Eliminación		
		Viario interior perpendicular C/ La Rosilla	Transformación en rodonal	Eliminación	
		Rodonal de conexión con GC-200	Reconocimiento del rodonal existente		
			Nuevo rodonal de un único sentido hacia C/ La Rosilla con sección de 5 m	-	Ampliación de la sección del rodonal a 7 m
		Rodonal de conexión con tramo sur C/ La Rosilla	Reconocimiento del rodonal existente		
		Viarios de conexión sur	Viario oeste como aparcamiento en banda de rodadura y eliminación del viario este	Zonas Verdes	Viario oeste como aparcamiento en plataforma única (rodonal) y eliminación del viario este
	Paseos peatonales		-	Prolongación de la calle peatonal existente hacia GC-200	Nuevo peatonal entre calle peatonal existente y acceso rodonal de la GC-200
	Aparcamientos	**Existentes**	Reconocimiento de la bolsa existente en C/La Rosilla		
		Nuevos aparcamientos	Nueva bolsa en viario de conexión sur (oeste) en banda de rodadura	-	Nueva bolsa en viario de conexión sur (oeste) en plataforma única (rodonal)
			-	Nueva bolsa junto a la parcela Sociocultural central	Nueva bolsa junto a la parcela con uso Comunitaro: Dotacional y Comunitario: Zonas Libres de Uso Público

Tabla resumen comparativa de la zonificación propuesta. Fuente: LPA Studio.

17.1.2. Condiciones Generales de Uso

Una de las principales diferencias relativas al régimen de usos es que la **alternativa 3** modifica las Condiciones Generales de Uso, e incluye algunas definiciones nuevas. Actualiza ligeramente las presentes en las NN.SS. en vigor, agrupando los usos de una manera más coherente con la realidad, tal y como se aprecia en la siguiente imagen, sin modificar su caracterización. Incorpora también la definición del grupo Comunitario, del uso Dotacional y del Complejo Dotacional Integrado.

USOS_EQUIVALENCIAS		
Usos NN.SS. Mogán	**Usos MM La Vistilla (Alternativa 3)**	
Residencial	**Residencial**	
Zonas Verdes	**Comunitario**	Zonas Libres de Uso Público
Plazas		
Zona Verde de protección		Zona Verde de protección
Deportivo		Dotacional
Sanitario		
Religioso		
Escolar		
Sociocultural		
Comercial	**Terciario**	Administrativo
		Comercial
Industrial	**Infraestructuras**	Garajes y aparcamientos
Circulación rodada	**Viales**	Circulación rodada
Circulación peatonal (aceras)		Aceras
-		Rodonales
Paseos peatonales	**Paseos peatonales**	
Aparcamientos	**Aparcamientos**	

Propuesta de organización de los usos en la Alternativa 2. Fuente: LPA Studio.

Por otra parte, en cuanto a los usos tolerados y auxiliares, cabe resaltar las siguientes diferencias:

- **Usos tolerados**

  Las 3 alternativas incorporan como usos tolerados (tolerancia parcial) al Residencial los ya contemplados en las NN.SS., es decir, Comercial y Administrativo.

  No obstante, la alternativa 1 incluye el Comercial solo en las Zonas I y II, y el Administrativo únicamente en la Zona I, mientras que las alternativas 2 y 3 toleran ambos usos en todo el suelo Residencial. La alternativa 3 los organiza según lo expuesto en apartados anteriores de esta Memoria Justificativa, e incluye también como tolerado el Comunitario: Dotacional en todas las parcelas residenciales.

  Por otra parte, la alternativa 3 incorpora también como uso tolerado (tolerancia total) del Comunitario: Dotacional, el Complejo dotacional integrado.

- **Usos auxiliares**

  Como ya se adelantó en apartados anteriores, las 3 alternativas incorporan el uso de garajes y aparcamientos como auxiliar del Residencial, aunque se diferencian en las condiciones de implantación que proponen para esto.

  Mientras que la alternativa 1 y 2 lo permiten sobre y bajo rasante (S/R y B/R), la 2 lo hace de manera provisional en el caso de la condición sobre rasante (S/R). Por el contrario, la alternativa 3 permite este uso auxiliar solamente bajo rasante (B/R).

  Con respecto a dichas condiciones, estas deberán contemplar determinaciones específicas para la implantación de este uso auxiliar en inmuebles con valores patrimoniales e históricos. Dichas determinaciones se definirán con mayor precisión en fases posteriores del presente instrumento.

  Todo ello, para paliar la carencia existente de superficies para tal fin que se ha detectado en el diagnóstico realizado en el *Tomo I. Documentos de Información*.

- **Zonas Libres de Uso Público**

  Con respecto a las Zonas Verdes y demás espacios libres, se estará a lo dispuesto en la *Ordenanza Municipal Provisional Zonas Libres del municipio*, en vigor, la cual se refundirá con el resto de las Ordenanzas en fases posteriores de este documento.

  En la tabla comparativa aportada se pueden apreciar las diferencias existentes entre los 3 escenarios de ordenación propuestos.

VALORACIÓN ALTERNATIVAS: USOS						
Zonas	Usos comunes NN.SS. Mogán	Usos MM La Vistilla (Alternativa 3)		Alternativa 1	Alternativa 2	Alternativa 3
				Usos tolerados (tolerancia parcial)		
DOTACIONES, ESPACIOS LIBRES Y ZONA VERDE DE PROTECCIÓN	Deportivo	Comunitario	Dotacional	-	-	Complejo Dotacional Integrado *
				-	-	
				-	-	
	Escolar			-	-	
	Sociocultural			-	-	
	Zonas Verdes		Zonas Libres de Uso Público	Conforme a las Ordenanzas Provisionales Municipales Zonas Libres del Municipio		
	Plazas					
	Zona Verde de protección		Zona Verde de protección	-	-	-
SISTEMA VIARIO	Viales	Viales	Circulación rodada	-	-	-
	Paseos peatonales		Aceras	-	-	-
	Aparcamientos	Aparcamientos		-	-	-
USOS LUCRATIVOS	Residencial	Residencial		Comercial (Zonas I y II)	Comercial	Terciario: Comercial
				Administrativo (Zona I)	Administrativo	Terciario: Administrativo
				-	-	Comunitario: Dotacional
				Usos auxiliares		
				Garajes y aparcamientos (S/R y B/R)	Garajes y aparcamientos (S/R provisional y B/R)	Infraestructuras: Garajes y aparcamientos (B/R)

* Tolerancia total con respecto al uso Comunitario: Dotacional.

Tabla de valoración de las alternativas con respecto a los usos propuestos. Fuente: LPA Studio.

17.2. Espacios libres, equipamientos y dotaciones

A continuación, se incorpora un cuadro comparativo en el que se aprecia cómo varían las superficies de **espacios libres** entre las 3 alternativas y con respecto a las **NN.SS. de Mogán**, sin reducirse. Para ello se incluyen los datos correspondientes a la medición actualizada de la ordenación proveniente de dichas NN.SS., adaptadas al ámbito de esta MM (ver apartado *4.3. Ámbito de ordenación*, subapartado *4.3.2. Actualización de la medición original* de la Memoria Informativa).

Cabe resaltar que los porcentajes de suelo que significan dichas superficies se calculan sobre la totalidad del ámbito del Suelo Urbano en el caso de las NN.SS. Pero para las alternativas este dato se halla sobre la totalidad del Suelo Urbano Consolidado (SUCO), de menores dimensiones que el original, como ya se ha concretado en esta Memoria Justificativa.

No obstante, las superficies dedicadas a **dotaciones** varían entre los escenarios de ordenación. Si bien todas ellas consideran el traslado de varios usos a Mogán Casco, centralidad municipal con capacidad suficiente para cubrir sus propias demandas de servicios públicos y las de La Vistilla (ver apartados 15.2.5 y 17.3.2 de esta Memoria Justificativa). Además, en aras de lograr una mayor flexibilidad en la planificación propuesta, cabe destacar que la *Ordenanza Municipal Provisional de Zonas Libres* en vigor también prevé cierta edificabilidad para usos de interés público en función de la superficie del suelo calificado de tal forma.

Por otro lado, siguiendo lo establecido en las NN.SS., no se computa la superficie de la **Zona Verde de protección**, como ya se ha adelantado en apartados anteriores de esta Memoria Justificativa de la Ordenación, así como en la propia documentación informativa de este instrumento. Motivo por el cual no se incorpora en la tabla comparativa de este apartado.

Tal y como se puede observar en el siguiente cuadro, las 3 propuestas se encuentran equilibradas entre sí, si bien la **alternativa 2** se diferencia de las demás porque aumenta de manera aún más significativa la superficie destinada a **espacios libres**.

Esto demuestra que las alternativas de ordenación presentan escenarios igualmente viables, teniendo en cuenta la contextualización de la presente MM, enfocada hacia la **regeneración y renovación urbana y edificatoria**; a viabilizar mediante **actuaciones sobre el medio urbano**.

VALORACIÓN ALTERNATIVAS: ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES																
Zonas	Equivalencias usos			NN.SS. Mogán (ámbito MM La Vistilla)			Alternativa 1			Alternativa 2			Alternativa 3		
	Usos NN.SS. Mogán	Usos MM La Vistilla (Alternativa 3)		Superficie (m^2)		Superficie (% ámbito)	Superficie (m^2)		Superficie (% SUCO)	Superficie (m^2)		Superficie (% SUCO)	Superficie (m^2)		Superficie (% SUCO)
				Subtotal	Total		Subtotal	Total		Subtotal	Total		Subtotal	Total	
DOTACIONES Y ESPACIOS LIBRES	Deportivo	Comunitario	Dotacional	2.135,57	4.173,94	11,35%	0,00	1.356,97	4,24%	0,00	1.447,17	4,52%	415,15	415,15	1,30%
	Escolar			1.219,85			0,00			0,00					
	Sociocultural			818,52			1.356,97			1.447,17					
	Zonas Verdes		Zonas Libres de Uso Público	3.575,95	4.297,13	11,69%	3.776,44	4.549,62	14,21%	3.633,51	4.654,33	14,54%	4.435,25	4.435,25	13,86%
	Plazas			721,18			773,18			1.020,82					
TOTAL					8.471,07	23,04%		5.906,59	18,45%		6.101,50	19,06%		4.850,40	15,15%

Tabla de valoración de las alternativas con respecto a la superficie de espacios libres y dotaciones. Fuente: LPA Studio.

17.3. Parámetros de ordenación

17.3.1. Superficies de suelo

Los parámetros de ordenación de la edificación se definen en las **Ordenanzas** ya desarrolladas por las NN.SS. de Mogán. Sin embargo, en esta fase de **Borrador** son las **superficies del suelo** destinadas a cada uno de los usos propuestos las que fundamentalmente pueden compararse.

Como puede observarse en la tabla aportada al final de este apartado, todas las alternativas cuentan con los **idénticos usos del suelo**, ya que recogen la situación fáctica del ámbito de ordenación y no incluyen usos no previstos en las NN.SS. y modificaciones posteriores. Del mismo modo, también incorporan las preexistencias no ejecutadas pero previstas en el planeamiento en vigor.

A continuación, se lleva a cabo una comparación general entre los escenarios planteados, la cual se refleja en la tabla incluida al final de esta página:

- **Suelo Residencial:** las alternativas presentan ligeras diferencias entre sí, si bien la tercera es la que cuenta con mayor superficie de suelo destinado a este uso. No obstante, este número es muy similar al contemplado por las NN.SS. (con medición y ámbito actualizados), ya que la alternativa 3 presenta 16.084,09 m^2, frente a los 16.029,48 m^2 de las NN.SS. Esta pequeña diferencia se debe únicamente al ajuste cartográfico realizado, y no conlleva ningún incremento del número de habitantes de La Vistilla.
- **Dotaciones, espacios libres y Zona Verde de protección:** las alternativas responden de forma equivalente, dado el cuidado por no revertir su situación con respecto a la ya planteada por las NN.SS., en cuanto a la superficie de espacios libres. Sin embargo, es la alternativa 2 la que destina un área mayor a usos públicos.

  Por otra parte, las alternativas 1 y 3 presentan una superficie de Zona Verde de protección idéntica, mientras que la correspondiente a la alternativa 3 es ligeramente menor, debido al ensanchamiento del rodonal que conecta el núcleo con la GC-200.
- **Sistema viario:** los tres escenarios establecen una superficie destinada a la red viaria similar, si bien las diferencias fundamentales se aprecian en las áreas de paseos peatonales y aparcamientos. Las alternativas 2 y 3 cuentan con una superficie peatonal muy similar, pero mayor que la de la primera opción. Por otro lado, es la alternativa 3 la que propone un mayor número de aparcamientos en la vía pública.

VALORACIÓN ALTERNATIVAS: PARÁMETROS (SUPERFICIES SUELO)												
Zonas	Usos NN.SS. Mogán	Usos MM NN.SS. Mogán (Alternativa 3)		Alternativa 1			Alternativa 2			Alternativa 3		
				Superficie (m^2)		Superficie (% SUCO)	Superficie (m^2)		Superficie (% SUCO)	Superficie (m^2)		Superficie (% SUCO)
				Subtotal	Total		Subtotal	Total		Subtotal	Total	
USOS LUCRATIVOS	Residencial	Residencial		15.058,46	15.058,46	47,04%	15.186,67	15.186,67	47,44%	16.084,09	16.084,09	50,25%
DOTACIONES, ESPACIOS LIBRES Y ZONA VERDE DE PROTECCIÓN	Deportivo	Comunitario	Dotacional	0,00	5.906,59	18,45%	0,00	6.101,50	19,06%	415,15	4.850,40	15,15%
	Escolar			0,00			0,00					
	Sociocultural			1.356,97			1.447,17					
	Zonas Verdes		Zonas Libres de Uso Público	3.776,44			3.633,51			4.435,25		
	Plazas			773,18			1.020,82					
	Zona Verde de protección		Zona Verde de protección	4.022,58	4.022,58	12,57%	4.022,58	4.022,58	12,57%	4.006,48	4.006,48	12,52%
SISTEMA VIARIO	Circulación rodada	Viales	Circulación rodada	4.417,23	7.022,19	21,94%	4.222,69	6.699,07	20,93%	4.215,87	7.068,85	22,08%
	Circulación peatonal (aceras)		Aceras	1.404,49			1.394,59			1.383,79		
	Circulación rodonal		Rodonales	720,30			398,08			715,16		
	Paseos peatonales	Paseos peatonales		331,42			393,99			392,31		
	Aparcamientos	Aparcamientos		148,75			289,72			361,72		
TOTAL LA VISTILLA					32.009,82	100,00%		32.009,82	100,00%		32.009,82	100,00%

Tabla de valoración de las alternativas con respecto a la superficie destinada a los usos propuestos. Fuente: LPA Studio.

17.3.2. Justificación del cumplimiento de estándares

- **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 15.2.5 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.

- **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 (SUCO), por lo que no ha lugar llevarla a cabo en esta MM.

18. 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.

18.1. 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 los puntos *13.1. Criterios y condicionantes de la ordenación, 15.1. Clase y categoría del suelo* y en el *16. Alternativas de ordenación* de la presente Memoria Justificativa.

18.2. 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.

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

En el apartado *16. Alternativas de ordenación* se procede a describir cada uno de los escenarios propuestos, mientras que en el apartado *17. Análisis y valoración de las alternativas* se procede a examinarlas de forma comparativa.

Sin embargo, en la **fase de Borrador** en la que se encuentra esta MM no procede la definición de un **modelo de ordenación**, ya que se abarca la posibilidad de que este resulte en una combinación de todas o varias de las alternativas planteadas.

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

La clase y categoría del suelo, aspecto común a todas las alternativas de ordenación, se describe y justifica en los apartados *13.1. Criterios y condicionantes de la ordenación* y *15.1. Clase y categoría del suelo* de la presente Memoria Justificativa.

18.5. 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 (SUCO) 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.

18.6. 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.

No obstante, las alternativas incluyen varios usos tolerados con respecto del Residencial y del Comunitario: Dotacional (este último, únicamente en la alternativa 3), conforme a lo descrito en los apartados *16. Alternativas de ordenación* y *17. Análisis y valoración de las alternativas* de esta Memoria Justificativa.

18.7. Justificación de las edificaciones, construcciones que deben desaparecer

Esta MM no recoge edificaciones ni construcciones que deban desaparecer.

19. GESTIÓN Y EJECUCIÓN

Considerando la fase en la que se encuentra la MM, donde aún no está definido el modelo de ordenación a implantar, la gestión y ejecución de la ordenación propuesta varía en función de la alternativa planteada, definiéndose con carácter definitivo en la siguiente fase, en la que este aspecto se regulará en el documento normativo.

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.

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

19.1. Suelo Urbano Consolidado (SUCO)

Las personas propietarias de los suelos urbanos consolidados – SUCOS - deberán costear y en su 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.

19.1.1. 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.

19.2. 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.

lpastudio.net