

ANEXO 2

ACTA DE 16 DE OCTUBRE DE 1997 DE LAS TRES

ADMINISTRACIONES URBANISTICAS

En Las Palmas de Gran Canaria, a 16 de octubre de 1997

REUNIDOS

En representación de la Consejería de Política Territorial del Gobierno de Canarias:

D. Juan César Muñoz Sosa Director General de Urbanismo.

En representación del Cabildo Insular de Gran Canaria:

Dña. M. del Puy Martín Agreda Consejera del Area de Política Territorial Arquitectura y
Vivienda.

En representación del Ayuntamiento de Mogán:

D. Antonio Santana Flores Alcalde.

En representación de Taugal S.A.:

D. Enrique Benítez Biscarri Apoderado.

MANIFIESTAN

1º) Que es objetivo de los reunidos favorecer la reconversión, estructuración y el desarrollo de la industria turística en la plataforma costera de Mogán a través del Plan Insular de Ordenación del Territorio de Gran Canaria (PIOT/GC) utilizando para ello los criterios y directrices de ordenación territorial derivados de tal objetivo que se encuentran contenidos en la Operación Estratégica del PIOT/GC denominada "Ordenación de los Productos Turísticos en los Barrancos de la Costa Suroeste" (Ficha PTB, Normas , Vol. II). Para la cuál se ha firmado un convenio entre la Consejería de Política Territorial del Gobierno de Canarias a través de Gesplan, el Cabildo Insular de Gran Canaria, y el Ayuntamiento de Mogán para el estudio global de la misma.

2º) Que, de acuerdo con el PIOT/GC, debido a las particulares características morfológicas y paisajísticas del territorio comprendido en los barrancos de la costa suroeste de Gran Canaria, la estructuración de la industria turística a implantar en su ámbito puede abordarse, bien teniendo en cuenta un ámbito unitario para el conjunto de la Operación Estratégica PTB, o bien por ámbitos parciales coincidentes con tramos morfológicos coherentes con el relieve y las formas del territorio.

3º) Que entre dichos tramos seleccionados por el PIOT/GC se encuentra el denominado Tramo IV: Barrancos de Tauro y del Lechugal que, debido a las particulares condiciones de propiedad y tramitación actuales de su planeamiento de desarrollo, constituye un ámbito unitario de Plan Parcial e, incluso, de propiedad, lo que facilitará en gran medida su futura gestión.

4º) Que entre las modalidades de gestión diseñadas por el PIOT/GC para las distintas Operaciones Estratégicas se encuentra la concertación público-privada, señalada como el mecanismo más eficaz para adaptar los actuales desarrollos turísticos previstos por las Normas Subsidiarias de Mogán a los nuevos criterios de implantación del turismo en el territorio sujetos a los estrictos parámetros de calidad establecidos por el propio PIOT/GC y la Ley 7/1995 de Ordenación del Turismo de Canarias.

5º) Que es voluntad del promotor del nuevo Plan Parcial Tauro Golf el revisar la ordenación actualmente aprobada para dicho ámbito con propuestas de ordenación coincidentes con los objetivos de calidad perseguidos por el PIOT/GC. La nueva propuesta mejora sustancialmente la ordenación anterior y acomete de forma íntegra la ordenación del Tramo Morfológico IV en la línea del mandato que el PIOT/GC realiza a los Planes Especiales de desarrollo de las distintas Operaciones Estratégicas Turísticas.

6º) Que es voluntad de los representantes de las administraciones que suscriben el presente Acta facilitar el desarrollo del "resort" Tauro Golf que se pretende construir en los Barrancos de Tauro y del Lechugal ya que encaja en la modalidad de productos turísticos establecida por el artículo 26 e) del PIOT/GC (Normas Vol. I). La instalación proyectada supera con creces los límites mínimos de calidad exigidos por el PIOT/GC para un producto turístico de estas características, contribuyendo, además, a completar y mejorar la actual oferta turística de Mogán, lo que repercute a su vez en la mejora de la calidad de la industria turística de Gran Canaria, objetivo estratégico del PIOT/GC dentro de su planificación territorial. Por ello, dichos representantes expresan su voluntad de contribuir al desarrollo del "resort" Tauro Golf de conformidad con los siguientes

PUNTOS

PRIMERO.- Los representantes de las distintas administraciones públicas actuantes y el Sr. D. Enrique Benítez Biscarri, en representación de Taugal S.A., no ven inconveniente en proceder a la adaptación a la Ley 7/1995 y al PIOT/GC del actual planeamiento parcial aprobado en el ámbito de los barrancos de Tauro y del Lechugal para desarrollar una nueva

ordenación que incluye un producto turístico complejo tipo "resort" organizado alrededor de una oferta turística de alta calidad que incluye un equipamiento de campo de golf, instalación terapéutica, y puerto deportivo, todo ello en un marco de fuerte exigencia estética y de confort.

SEGUNDO.- Que la necesaria definición del nuevo sector de Suelo Apto para Urbanizar (S.A.U.) imprescindible para el desarrollo del "resort" implica un mínimo ajuste de la actual delimitación de las A.I.P. que se abordará de forma compatible con la sugerencia presentada por Taugal S.A. a la información pública de la Revisión del Avance del Plan Insular de Ordenación del Territorio de Gran Canaria y Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PIOTRN).

TERCERO.- Que los criterios de protección establecidos para las zonas de A.I.P. afectadas por la delimitación prevista del nuevo sector son exclusivamente paisajísticos, por lo que es voluntad de las partes buscar los mecanismos que hagan posible la coexistencia de la protección paisajística con la implantación territorial de los productos turísticos en dichas zonas.

CUARTO.- Que a petición del Ayuntamiento de Mogán, el Cabildo Insular de Gran Canaria abordará el ajuste de los límites del A.I.P. en el sector del Plan Parcial Tauro Golf mediante la correspondiente modificación puntual del PIOT/GC vigente, pudiendo considerarse los criterios de calidad utilizados como las bases a seguir en el plan Especial de la P.T.B., o en las normas que desarrollen el convenio referido en la manifestación primera.

QUINTO.- Esta adaptación implica la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Mogán, la redacción del Plan Especial del tramo Morfológico IV de la Operación Estratégica PTB, la redacción de un nuevo Plan Parcial de acuerdo con los criterios de densidad e implantación territorial establecidos por el PIOT/GC para los Barrancos de la costa suroeste de Gran Canaria, así como con la reciente Modificación Puntual del PIOT/GC referente a los estándares urbanísticos de densidad turística.

Y todo ello supone:

1º) Que debido a las particulares características del nuevo Plan Parcial ya expuestas en este documento, y de acuerdo con los mecanismos de gestión expresados por el PIOT/GC para la Operación Estratégica P.T.B., el Plan Especial del tramo Morfológico IV y el citado Plan Parcial Tauro Golf pueden considerarse como documentos equivalentes, por lo que las funciones asignadas de forma independiente a cada uno de ellos quedarán unificadas en la tramitación administrativa del presente expediente bajo la denominación de Plan Parcial Tauro Golf.

2º) Que la Consejería de Política Territorial del Gobierno de Canarias se compromete a agilizar al máximo el procedimiento adoptado para la tramitación administrativa de los

expedientes de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Mogán, Revisión del Plan Parcial Polígono 17 de las NN. SS., y Modificación Puntual del PIOT/GC.

3º) Que conjuntamente el Ayuntamiento de Mogán y del Cabildo Insular de Gran Canaria, solicitarán a la Consejería de Turismo del Gobierno de Canarias informe acerca de la idoneidad de la iniciativa turística del "resort" Tauro Golf con carácter previo al inicio de la tramitación de los correspondientes expedientes administrativos.

4º) Que, asimismo, se solicitará a la Consejería de Obras Públicas del Gobierno de Canarias informe acerca de la viabilidad del cambio de trazado de la carretera C-812, del Puerto Deportivo, y del procedimiento administrativo más adecuado para su materialización, así como sobre el ramal del Barranco del Lechugal de la GC-1, en proyecto. También se solicitará informe al Consejo Insular de Aguas sobre el trazado de la desviación del cauce de dicho Barranco previsto en el Plan Parcial.

5º) Que el Ayuntamiento de Mogán se compromete a iniciar con la mayor celeridad posible la Modificación Puntual de sus Normas Subsidiarias a petición de Taugal S.A., tras el correspondiente informe favorable de las Consejerías de Turismo y Obras Públicas del Gobierno de Canarias especificados en los puntos anteriores.

6º) Que, paralelamente, el Ayuntamiento de Mogán incluirá en el mismo expediente anterior la aprobación del Plan Parcial Tauro Golf, de forma que se configuren dos expedientes a efectos de su tramitación administrativa simultánea.

7º) Que, simultáneamente a lo manifestado en los puntos anteriores del presente Acta, el Ayuntamiento de Mogán solicitará al Cabildo Insular de Gran Canaria que asuma la propuesta del "resort" Tauro Golf y que, en consecuencia, acometa la correspondiente Modificación Puntual del PIOT/GC en la línea de la sugerencia presentada al Avance de la Revisión del Plan Insular de Ordenación del Territorio de Gran Canaria y Plan de Ordenación de los Recursos Naturales formulada por Taugal S.A.

8º) Que Taugal S.A. se encargará de la redacción de la revisión del Plan Parcial señalado y de activar cuantos procedimientos administrativos resulten necesarios para la agilización de su desarrollo y puesta en funcionamiento. Los criterios de ordenación a seguir se acompañan como anexo al presente Acta, consistiendo en una memoria y plano indicativo

9º) Que Taugal S.A., en calidad de promotora del Plan Parcial Tauro Golf, se compromete a la definición de los límites del nuevo sector de planeamiento parcial de acuerdo con lo establecido en el punto CUARTO del presente documento, y a desarrollar su contenido conforme a los estándares de densidad y criterios de integración paisajística establecidos por el PIOT/GC en su ficha PTB, Ley de Turismo, y reciente Modificación Puntual del PIOT/GC referente a los estándares urbanísticos de densidad turística.

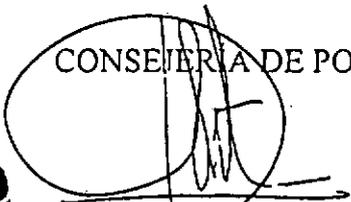
10º) Que la definición de los nuevos límites del sector de Suelo Apto para Urbanizar (S.A.U.) podrá incorporarse al planeamiento general municipal directamente a través de la

correspondiente Modificación Final de las Normas Subsidiarias de Mogán y la presentación del Plan Parcial que desarrolle sus previsiones.

11º) Que en todo lo relativo a la ubicación de dotaciones, reservas y espacios libres de uso público, así como el aprovechamiento lucrativo de la Administración, se estará a lo que convenga Taugal S.A. y el Ayuntamiento de Mogán de conformidad con lo previsto en la legislación al respecto.

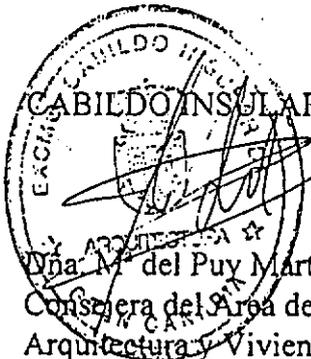
Y, para que así conste a los efectos oportunos, en prueba de conformidad, las partes firman el presente documento, por triplicado ejemplar y un sólo efecto y tenor, en el lugar y fecha indicadas en el encabezamiento.

CONSEJERIA DE POLÍTICA TERRITORIAL DEL GOBIERNO DE CANARIAS:



D. Juan César Muñoz Sosa.
Director General de Urbanismo

CABILDO INSULAR DE GRAN CANARIA:



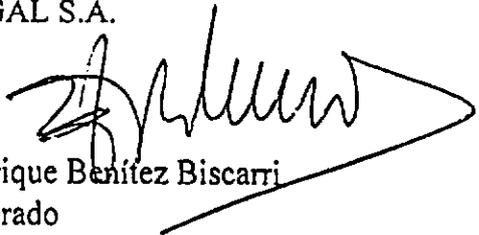
Dña. M^o del Puy Martín Agreda
Consejera del Área de Política Territorial
Arquitectura y Vivienda

AYUNTAMIENTO DE MOGÁN:



D. Antonio Santana Flores
Alcalde

TAUGAL S.A.



D. Enrique Benítez Biscarri
Apoderado

MEMORIA Y PLANO INDICATIVOS

ANTECEDENTES

El día 29 de Junio de 1989 la CUMAC aprobó el Plan Parcial "Tauro Sector 17" de Suelo Apto para Urbanizar en las Normas Subsidiarias de Mogán. Esta aprobación conllevaba cinco condicionantes que se han resuelto recientemente con la presentación de un Texto Refundido. Este Plan desarrollaba 73,96 hectáreas y estaba promovido por Taugal S.A, acogiendo 7.396 camas turísticas.

Posteriormente se aprobó el PIOT de Gran Canaria, dejando pendiente para este Plan Parcial su preceptiva adecuación al documento de planeamiento insular.

OBJETO DE ESTE ANEXO DE PLANEAMIENTO

El objeto de este documento es su aportación como un anexo a título de propuesta de Avance, a los efectos de incluirlo en un Convenio o Protocolo a suscribir por la Administraciones con competencia concurrentes y que haga viable la revisión del Plan Parcial de Tauro.

CRITERIOS DE REVISION

El objeto de revisar el Plan Parcial es viabilizar un resort de alta calidad, ampliando su ámbito para hacerlo posible y cumpliendo las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y el PIOT para lo cual ambas figuras deben proceder a su Modificación Puntual, simultáneas con la Revisión del Plan Parcial.

Cuando nos referimos a un resort de alta calidad estamos pensando en la propuesta de un sistema categorizados de productos turísticos que contemplen lo que el mercado más exigente demanda. Un campo de golf, un puerto deportivo, una clínica especializada, hoteles-aparthoteles y casas de vacaciones serían los componentes de esta oferta de calidad.

El campo de golf se prevé con una carga de singularidad que lo haga conocido en todo el mundo. La escenografía es propicia; a ella se suman lagos, recorrido panorámico, y peculiaridad en lo deportivo del campo. El resultado apetecido se obtiene mediante la aportación de arquitectos de experiencia mundial y la decisión de invertir lo preciso para conseguir estos fines.

El Puerto Deportivo, con 500 amarres debe aportar un equipamiento principal para esta oferta de calidad, al tiempo que proporciona un color litoral, con la concepción de un Puerto Deportivo que además es un parque. Este puerto - parque deportivo



respetará con su diseño las formas de equilibrio de las playas colindantes y deberá proyectar el Puerto en concomitancia con la mejora de la Playa de Tauro, situada dentro del ámbito del Plan.

La Clínica especializada cubrirá una oferta singular, contrastada, que requiere su ubicación en la mayor cota posible al margen de los ritmos de la vida del enclave.

La alta calidad es demandante de áreas de edificación concentrada donde domine la edificación en altura ajustada a las laderas pero sin localizarse sobre las mismas, con accesos a horizontes marítimos y rurales, tranquilidad, poca presencia del automóvil y áreas ajardinadas perfectamente mantenidas. La mayor altura y la exposición exterior de la habitación son primas en ese mercado de alta calidad.

Cuando no se localicen las habitaciones de esta manera, en los laterales del Plan, lo harán en el Valle, con edificación aislada, de una planta casi siempre y de dos plantas cuando el producto elegido sea el duplex. Este producto reclama muy baja densidad, accesibilidad bastante, viario mínimo, sol y vistas siempre.

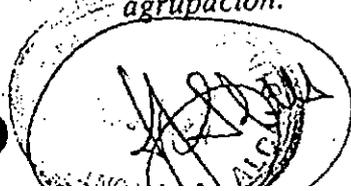
SIMULTANEAS MODIFICACIONES DEL PLANEAMIENTO INSULAR Y MUNICIPAL

El Plan Insular debe modificarse, para que la propuesta sea posible en dos determinaciones muy concretas.

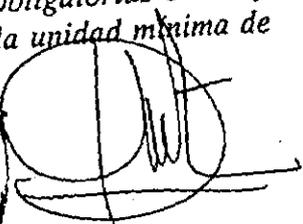
- Retranqueando el Area Insular Protegida en la parte interior del Plan y modificando la cota 50 hasta donde penetra la AIP en el extremo oriental, situándola en la cota 75.
- Aplicando la densidad neta de 50 metros de suelo por cama en las parcelas de edificación concentrada y de 70 metros para la dispersa para lo cual a la vista de la Modificación Puntual del PIOT referente a los "Estándares de densidad territorial de la producción turística", el Plan Parcial cumplirá las tareas encomendadas al Plan Especial de Tramo Morfológico.

Las Normas Subsidiarias deberán sufrir, para hacer viable la operación, una modificación en las siguientes determinaciones:

- En la extensión de su ámbito, proponiendo un nuevo contexto territorial y la presencia de un Sistema General Privado con destino a Campo de Golf.
- En el anexo de la aprobación de la CUMAC de 17 de Noviembre de 1987, el punto sexto en sus apartados b y e así como el cuadro "anexo a convenios de determinaciones de los sectores".
- El apartado VII-2 de Estructura del Suelo Apto para Urbanizar en lo que se refiere al esquema para la redacción de los Planes Parciales, las reservas obligatorias en m² y las unidades agrupadas en cada zona así como en lo referente a la unidad mínima de agrupación.



Handwritten signature in the center.



- En el apartado VII-3, Descripción de los Polígonos; así como en los párrafos finales de este apartado referido a porcentajes de uso complementario, y standares de aparcamientos.

- En el capítulo cuatro de las Normas Generales que regula el Suelo Apto para Urbanizar en sus determinaciones para la redacción del Plan Parcial y Ejecución de los Servicios Urbanísticos.

Lo anterior se plantea sin ánimo exhaustivo y a los solos efectos de profundizar en el alcance de la Modificación Puntual.

STANDARES O NUMEROS PRINCIPALES DE LA ACTUACION

Superficie total: 1.565.834 m².

Sistema General Privado: 754.131 m².

Suelo Apto para Urbanizar: 811.703 m².

Espacios Libres: 63.342 m².

Equipamientos:

Comercial: 19.304 m² de parcela.

Sanitario: 10.116 m².

Social: 11.882 m².

Area Servicio: 22.610 m².

Parcelas netas:

Edificación concentrada: 277.381 m²

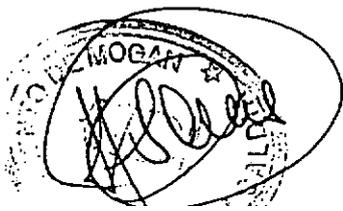
Nº de camas: 5.140.

Promedio Densidad neta en m² suelo por cama: 54.

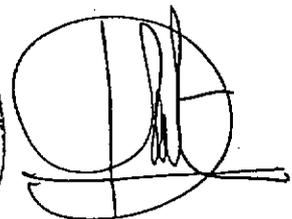
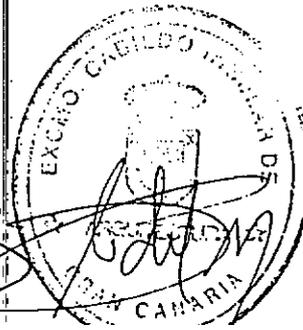
Edificación dispersa: 263.009

Nº de camas: 2.360

Promedio Densidad neta: 111



[Handwritten signature]

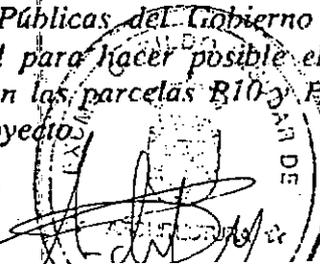


RESUMEN CRITERIOS DE ORDENACION

- A) El límite del nuevo Plan Parcial Tauro Golf será el que figura en el plano anexo que a efectos de zonificación se ha grafiado con un parcelario indicativo. Las actuaciones en AIP, antes de la Modificación Puntual del PIOT/GC, podrán tramitar sus autorizaciones a través de la Ley de Suelo Rústico de la Comunidad Autónoma de Canarias.
- B) Dentro de los límites del nuevo Plan Parcial Tauro Golf, las zonas grafiada en plano anexo como parcelas P1, P2, P10, P11 y P12, deberán cumplir con una densidad neta de 50 m² de suelo por cama en la medida en que son éstas las edificaciones con destino a hotel o a aparthotel que precisan en su ámbito de una densidad capaz de producir un intercambio suficiente de relaciones en torno al ocio y el esparcimiento. En las parcelas P13 y P14 se ubicarán casas de vacaciones en una planta, pudiendo aterrarse su construcción hasta conseguir una densidad neta promedio de 70 m² de suelo por cama. En la definición de dichas parcelas no se superará la cota 150.
- C) En las parcelas P10 y P11, el límite de AIP se concretará a partir de la cota 75 con edificaciones hasta la cota 65 y destino de viario o de jardín entre la proyección en planta de ambas líneas de nivel.
- D) La altura de la edificación en las parcelas P10, P11 y P12 será de 4 plantas como máximo en una primera fachada edificatoria cuya coronación servirá de rasante a otra segunda fachada edificatoria con altura tal que la diferencia entre la cota de coronación del lomo cercano y la edificación sea al menos el 50% de la altura total de la edificación. Sin perjuicio de que estudien aquellas posibilidades que puedan alcanzar el menos impacto paisajístico.
- E) El número de plantas de las parcelas P1 y P2 no superará la altura del lomo frente al cual se ubicará la edificación, produciéndose igualmente según dos líneas de edificación.
- F) La Modificación Puntual del PIOT/GC incluirá la alteración de la carretera C-812 apoyada por la Consejería de Obras Públicas del Gobierno de Canarias que cruzará el Lomo de Amadores en túnel para hacer posible el nivel de calidad exigible al producto turístico a ubicar en las parcelas P10 y P11. Así como una modificación del ramal de la GC-1 en proyecto.



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

G) La Modificación Puntual del PIOT/GC y la Modificación Puntual de las NN.SS., determinará, asimismo, la ubicación de un Puerto Deportivo con amplias zonas verdes y capacidad para 500 atraques como equipamiento indispensable para dotar a este "resort" del nivel de calidad previstos. Así como regeneración incluso protección y ampliación de la playa existente.

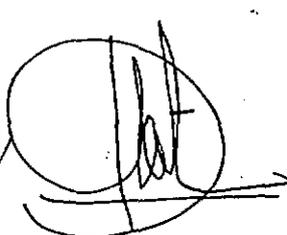
H) El nuevo Plan Parcial Tauro Golf tendrá una capacidad máxima de alojamiento de 7.500 camas, equivalente a la de los Planes Parciales actualmente aprobados incluidos en su ámbito.

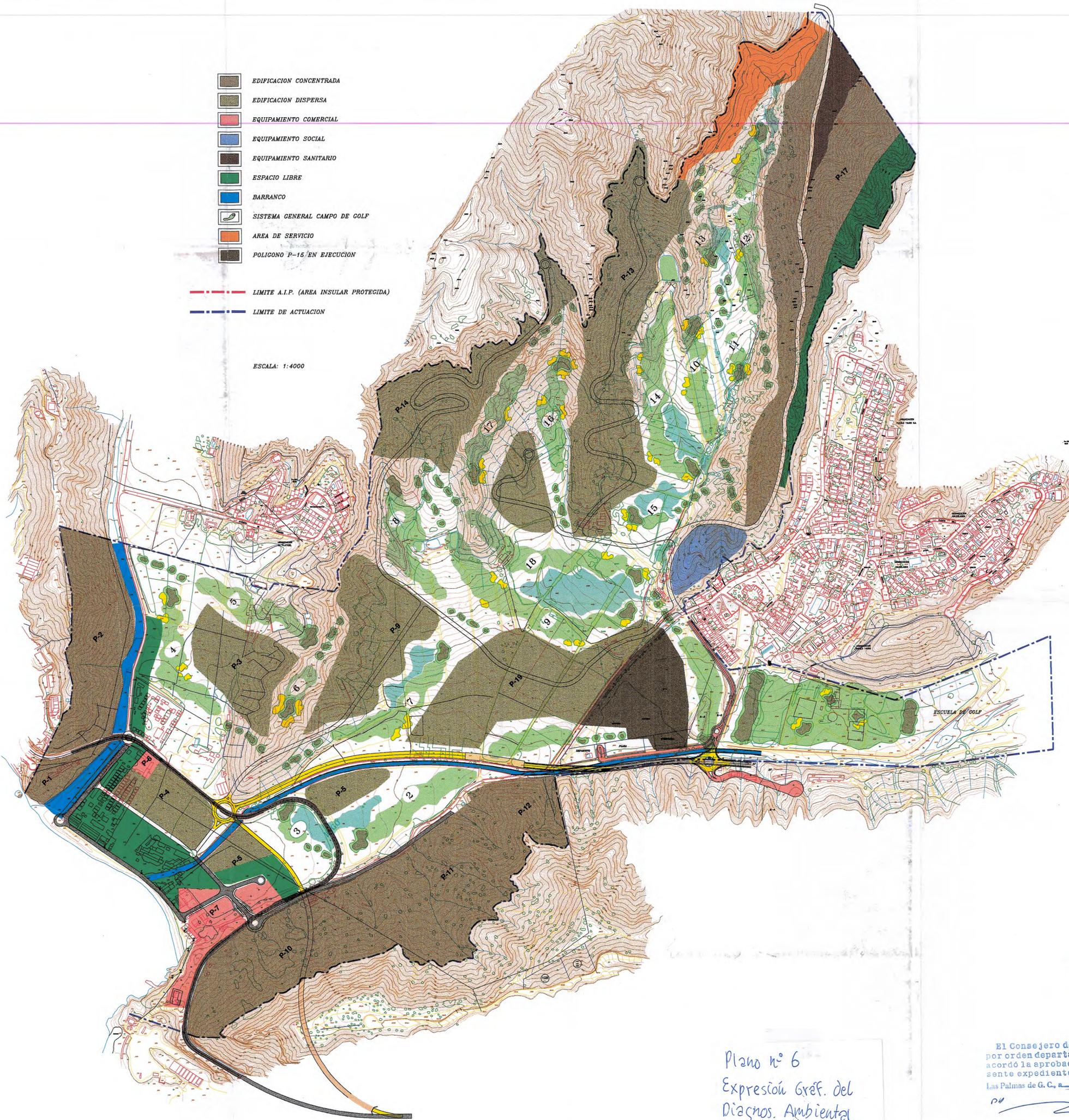
I) La parcela P16 tendrá una capacidad máxima de acogida de 1.620 camas con una densidad neta de 50 m² de suelo por cama.

La altura de la edificación será libre hasta la coronación del lomo existente, y se mantendrán todo momento por debajo de la cota 150. Para su ubicación se utilizará exclusivamente la ladera sobre el valle de Tauro manteniéndose en todo momento el perfil del lomo hacia el exterior del ámbito de actuación del Plan Parcial.

J) Los Espacios Libres ocuparán una zona central situada en gran parte de la zona de servidumbre de protección de la costa, situándose el resto en zonas perimetrales relacionadas con la pequeña clínica de montaña prevista y con el campo de prácticas de golf.

K) La ordenación quedará vinculada a una ocupación del valle según, parámetros de muy baja densidad y alta calidad en la disposición y construcción de los distintos productos turísticos, con un porcentaje importante de aparcamientos que irán localizados en subterráneo, y una materialización mínima del viario.





- EDIFICACION CONCENTRADA
- EDIFICACION DISPERSA
- EQUIPAMIENTO COMERCIAL
- EQUIPAMIENTO SOCIAL
- EQUIPAMIENTO SANITARIO
- ESPACIO LIBRE
- BARRANCO
- SISTEMA GENERAL CAMPO DE GOLF
- AREA DE SERVICIO
- POLIGONO P-15 EN EJECUCION

LIMITE A.I.P. (AREA INSULAR PROTEGIDA)
 LIMITE DE ACTUACION

ESCALA: 1:4000

Plano nº 6
 Expresión Gráf. del
 Diagnos. Ambiental



El Consejero de Política Territorial
 por orden departamental de fecha 05 JUL 1999
 acordó la aprobación definitiva del presente expediente,
 Las Palmas de G. C., a 20 SEP 1999 de 19