

MODIFICADO PUNTUAL NORMAS SUBSIDIARIAS DE MOGAN

POLIGONO 23 "MORRO DEL GUINCHO"

1. ANTECEDENTES

En 1989 el Ayuntamiento de Mogán aprobó provisionalmente la ordenación del sector de suelo urbanizable de Morro del Guincho que por precepto de las Normas Subsidiarias tiene un uso global turístico, sin que se prosiguiera la tramitación. En este Plan se incluía como usos pormenorizados más relevantes el de viviendas unifamiliares y un hotel a desarrollar en 6 plantas.

Desde la paralización del expediente acontecieron en Canarias hechos tan relevantes como la aprobación del PIOT de Gran Canaria, la aprobación de la Ley de Ordenación del Turismo de Canarias y la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias.

A finales del año 2000, DOCIS S.A. aportó unas correcciones al documento de Plan Parcial que, sin incorporar variaciones sustantivas a la ordenación, persigue dos objetivos:

- a) Proponer unas condiciones de desarrollo más acordes con la política actual de ocupación del territorio, ofertando un modelo de ocupación respetuoso con el entorno, para lo que se eliminan la edificación de altura, y se recubren usos turísticos en otros residenciales y de equipamiento las áreas al servicio del sector turístico.
- b) Complimentar la adaptación formal del documento a la actual reglamentación urbanística, ya que el plan parcial cumple las determinaciones relativas a usos, densidades y aprovechamientos globales de ésta, propiciando una mayor agilidad en la gestión del planeamiento.

Este documento fue informado favorablemente por el Cabildo Insular de Gran Canaria, apoyándose principalmente en las determinaciones que el Plan Insular concreta para este sector de planeamiento. Dentro de la operación PTB que desarrolla el modelo territorial de la Costa de Mogán, el sector de Morro del Guincho queda incluido como destinado a la actividad de equipamientos y servicios, en su concepción más amplia, eliminando el uso turístico alojativo, sin duda por entender que este destino, en el modelo territorial del propio PIOT se vincula directamente con la zona del litoral.

Este modelo territorial, venía predeterminado desde las Normas Subsidiarias Municipales aprobadas en el año 1987 que aseumen los desarrollos urbanísticos incipientes amparados en el planeamiento aprobado y también los que en aquel momento se encontraban en fase de tramitación.

Es fácil apreciar, que de esta manera, los desarrollos que se destinan al uso turístico se localizan en contacto directo con la costa y se concretan en los sectores de Cornisa (Polígonos 24, 25, 26, 27, 28 y 29), Taurito, Playa del Cura y Tauro y Veneguera. Dentro de este uso, se incluye también Morro del Guincho, como consecuencia de respetar el plan parcial que en aquel momento había comenzado su tramitación, ante el Ayuntamiento, pero que evidentemente está en contradicción con el modelo territorial, como se aprecia al analizar el resto de los sectores.

Los suelos que se reservan para el uso mixto residencial – turístico son los de Playa de Mogán (Polígonos 10, 11 y 12), El Platero, Pueblo Tauro, Halsodalen y Montaña Alta. Es conveniente tener en cuenta dos cuestiones importantes que han influido en el desarrollo del incipiente modelo:

- a) Para el desarrollo de estos suelos, es en el plan parcial, cuando se decide si el uso que debe primar es el turístico o el residencial.
- b) Que salvo los sectores de Playa de Mogán, el resto están en el mismo entorno que el de Morro del Guincho.

Si analizamos la situación actual, se comprueba que la consolidación del modelo sencillo basado en reservar la costa para implantaciones turísticas y el interior para residencial, se ha cumplido plenamente. El desarrollo de los sectores de Playa de Mogán ha optado por las implantaciones turísticas, mientras que Pueblo Tauro, El Platero y Halsodalen se han consolidado como núcleos de población residente del municipio, que en un alto porcentaje están vinculados a la actividad turística.

De todo ello se puede deducir que el desarrollo del suelo de Morro del Guincho debe seguir las mismas pautas y más en el momento presente en el que el desarrollo de la nueva urbanización turística completaría las previsiones tanto de las Normas, como del Plan Insular para el entorno del barranco de Tauro. Por todo ello su uso debe ser residencial.

2.- JUSTIFICACION

a) Modelo Territorial

El Municipio de Mogán, por sus características topográficas y por sus peculiaridades, ha configurado un modelo territorial, basado fundamentalmente en enclaves turísticos en la costa y pequeños núcleos residenciales en el interior, aunque cercanos a los sectores turísticos.

Estos enclaves residenciales, tienen como características su escasa dimensión de forma que no surjan grandes barrios residenciales a diferencia de la configuración de núcleos de servicios de San Bartolome y Santa Lucia de Tirajana, cuyas amplias llanuras incentivan este tipo de desarrollo. Se logra así una escala más adecuada, a las características de la implantación turística de Mogán y a la conformación morfológica de su territorio.

Estos núcleos se sitúan en un entorno cercano de fácil acceso a los puntos donde los vecinos han de prestar sus servicios, y por su carácter aislado y

discontinuo respecto de los sectores turísticos, posibilitan la correcta ordenación de estos usos residenciales, evitando la disfunción que se produce en otras zonas de esta isla cuando coexisten usos residencial y turístico.

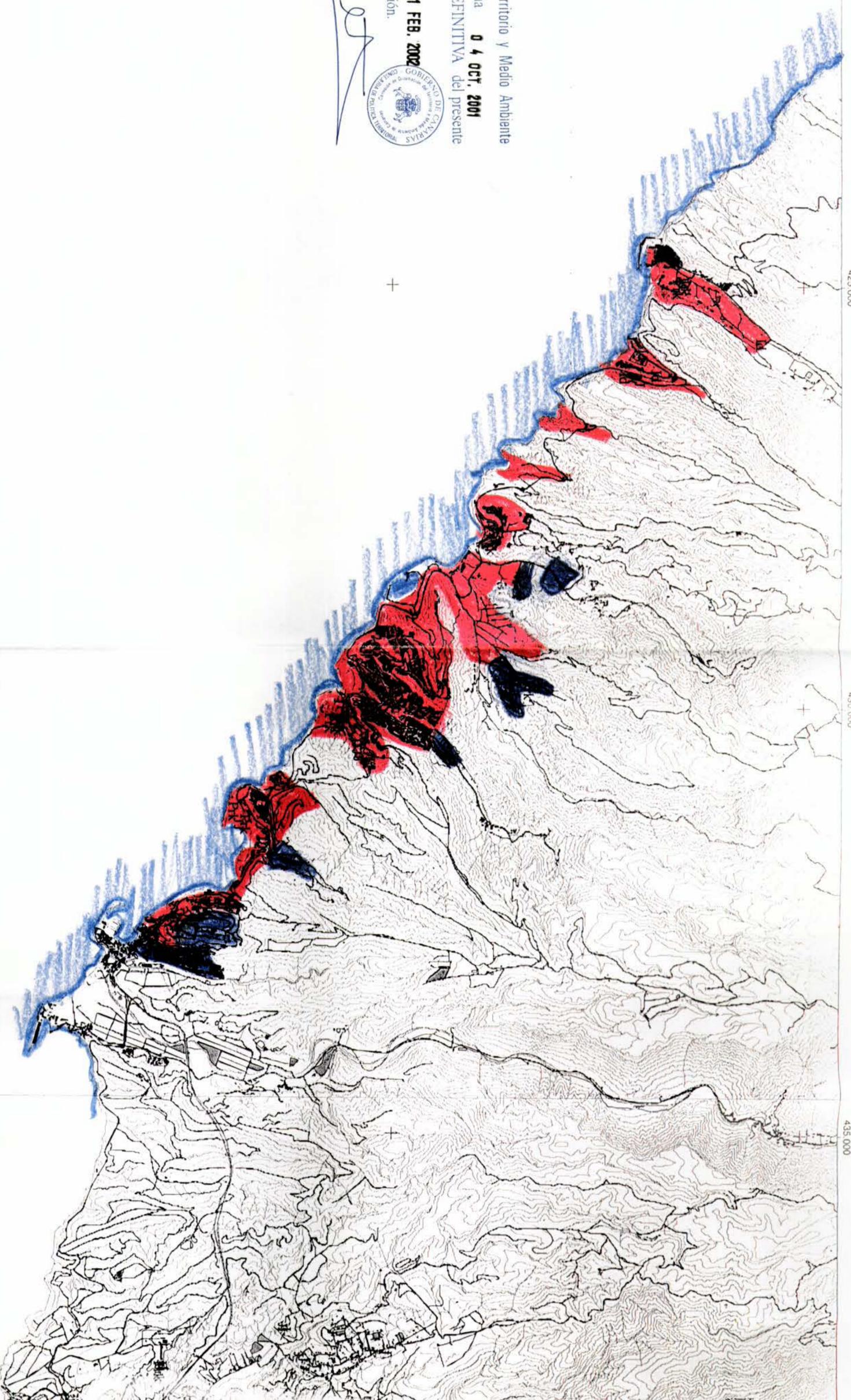
Este modelo así dibujado en las Normas Subsidiarias de Mogán y potenciado por el PIOT de Gran Canaria, localiza núcleos como los de Pueblo Tauro, Halsodalen, El Platero, Montaña Alta, y este otro de Morro del Guincho, con un funcionamiento y características y netamente residenciales, resolviendo el grave problema municipal de oferta de este tipo de suelo.

b) Tipología elegida

I.- Se apuesta por tipología de viviendas de, 2 dormitorios de forma generalizada y excepcionalmente tres, pues se ha constatado que ésta es la demanda que existe en el municipio para la población de servicio que decide fijar su residencia en el sur. Normalmente matrimonios jóvenes sin hijos o con uno a los sumo, o bien trabajadores o parejas que utilizan este tipo de residencias durante algunos años, hasta tanto logran una estabilidad laboral.

Se trata de viviendas de 70 a 80 m² de superficie útil de media, cuya adquisición resulta económicamente más viable que las tradicionales viviendas de más de 100 m², que para la primera etapa laboral prácticamente deviene inviable.

II.- La localización, de un equipamiento escolar, que presta servicio a toda la zona turística, resulta incluso una exigencia del propio PIOT de Gran Canaria, en un intento de reequipar a todo el sector turístico, resultando evidente que en el caso de los equipamientos docentes, ya sean estos públicos o privados deben ubicarse fuera de las zonas turísticas y de ocio, y disponiendo de parcelas amplias en torno a los 20.000 m² a fin de que su implantación tenga calidad y capacidad para prestar servicios eficaces a la población a la que sirven.



420.000
425.000
430.000
435.000
3.079.000

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **04 OCT. 2001** acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
 Las Palmas de G.C. **21 FEB. 2002**
 El Secretario de la Comisión.



[Handwritten signature]

3.069.000
420.000
DESARROLLO DEL MODELO.

Información Técnica

Sistema de Referencia: ITRF93
 Elipsoide: WGS84
 - semieje mayor: a = 6.378.137
 - achatamiento: f = 298.257223563
 Red geodésica: IREGCAN95
 Sistema cartográfico de representación: UTM
 Huso: 28

Escala 1 : 50.000

Fecha de Impresión: 23 marzo 2001
 c:\policia\trasmis\m\y\m\ad\c

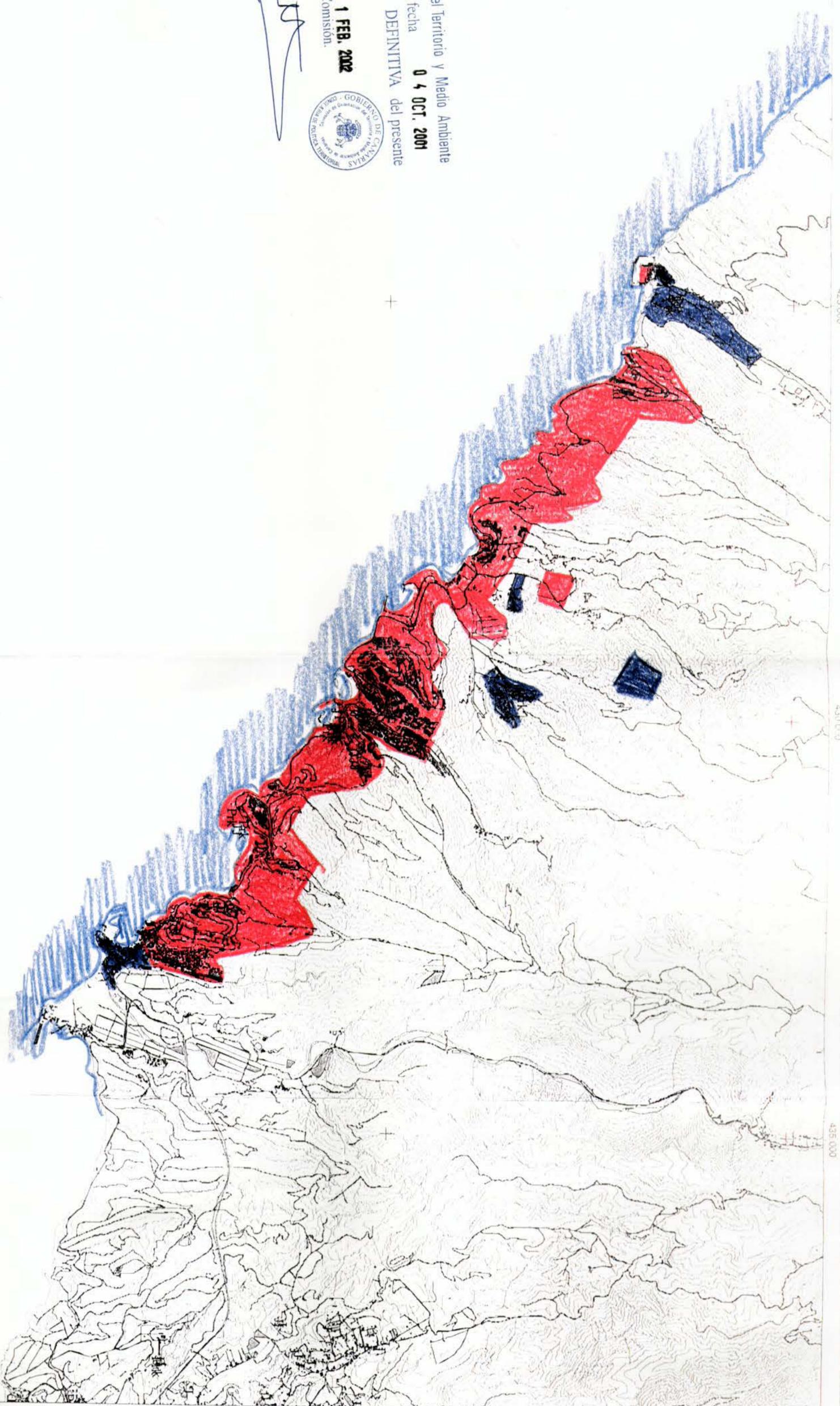
Gobierno de Canarias



GNFCAN



3.074.000
3.069.000



La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de las Canarias, en sesión de fecha **04 OCT. 2001** aprobó la **APROBACIÓN DEFINITIVA** del presente expediente.
 Las Palmas de G.C. **21 FEB. 2002**
 El Secretario de la Comisión.



[Handwritten signature]

MODELO PROPUESTO EN LAS NARIZAS SBSI de las NARIZAS.

Información Técnica

Sistema de Referencia ITRF93
 Elipsoide WGS84
 semieje mayor a = 6.378.137
 achatamiento 1 = 298.257.225.63
 Red Geodésica PEGC-AI05
 Sistema cartográfico de referenciación UTM
 Hacia 28

Escala 1 : 50.000

Fecha de Impresión: 23, marzo 2001
 C. PUNTA TRINIDAD, 14. LAS PALMAS

Gobierno de Canarias



3. EL DECRETO 35/1995

El Planeamiento que nos ocupa en la medida que tiene un Plan Parcial aprobado provisionalmente antes de la entrada en vigor del Decreto que interesa no está sometido al mismo. El Plan Parcial cuya aprobación se ha solicitado y ha sido tramitado por el Ayuntamiento para su aprobación definitiva y entendemos que en lo que hace a la cuestión territorial y medioambiental nada se modifica con una Modificación Puntual de Normas Subsidiarias que solo cambia el uso turístico a residencial para atender a una necesidad actual. Solo parámetros sociológicos pudieran estar en solfa. Pese a todo, complementamos el contenido de esta Modificación de Normas, según el Decreto 35/1995. Si bien sin perder de vista lo dispuesto en el artículo 1.2 del Decreto, que cumplimentamos, que dice que las determinaciones de este Reglamento son de aplicación a una modificación del planeamiento urbanístico cuando afecte a las propias determinaciones ambientales .

No resulta conveniente hacer una valoración ambiental o para ser más exactos una valoración de las propias determinaciones ambientales de las Normas Subsidiarias y de cómo varían con la Modificación que se propone valorando los perfiles de la parcela urbanizada que por el cambio que se propone no modifican determinación ambiental alguna. Aparte de que no se encuentra en las Normas Subsidiarias el ámbito temático ni competencial adecuado, parecería un abuso de aplicación de la Norma (el Decreto 35/1995). Eso lo verá en su día el Ayuntamiento previo los informes pertinentes y la constatación de su adaptación al PIOT.

Pero es que además el Plan Parcial, que refleja el orden territorial inmutable, que hasta ahora se ha producido y que en su día recibió una aprobación provisional, ya ha recibido la nota favorable de compatibilidad con el PIOT según informe de 29 de Enero del 2001, por lo cual en la medida que el promotor no desista a la ordenación que se contiene en el Plan, los intereses

municipales, a los que no interesa una ubicación hotelera en 6 plantas, como contempla el Plan Parcial, con absoluta rotura del modelo territorial, solo son definidos en este ámbito concreto por la Modificación que se propone que solo cambia el uso de turístico a residencial para adaptarse al modelo territorial que desea el Ayuntamiento de Mogán y que en último termino constituye una adaptación a la Ley de Turismo que suprimió una forma de alojamiento temporal, que podía convivir hasta la promulgación de la Ley con el uso (terminológico) turístico siendo residencial de facto. Ahora, con la modificación pretendida será residencial en el planeamiento y de facto.

Por ello, reproducimos el contenido del Decreto 35/1995 subrayando lo que entendemos es de aplicación o influyente en el caso que nos ocupa.

Artículo 5.- Objetivos ambientales.

1. Toda figura de planeamiento territorial y general deberá definir, para el ámbito que ordena, el modelo de utilización del territorio que garantice una mayor calidad ambiental, por lo que sus determinaciones habrán de ser analizadas en función de las características y valores del territorio, y de su capacidad de acogida para los usos pretendidos.
2. Constituyen el ámbito de análisis y el objeto de valoración ambiental propios de este nivel de planeamiento, la localización sobre el territorio de los usos, actividades y grandes infraestructuras, y la definición de sus características generales.
3. La mejora de la calidad ambiental y la reducción de los efectos negativos sobre el medio deberán referirse no solo a los nuevos procesos definidos en el planeamiento, sino a la corrección de los procesos de deterioro existentes con anterioridad.

Artículo 6.-Determinaciones de carácter general.

Sin perjuicio de las establecidas por el resto de la legislación urbanística aplicables, los instrumentos de planeamiento general y territorial contendrán las siguientes determinaciones generales:

- a) Medidas protectoras o correctoras relacionadas con el medio ambiente, incluyendo las dirigidas a la conservación y mejora del patrimonio natural, a la corrección de los deterioros ambientales preexistentes y a la supresión, reducción o compensación de los efectos significativos sobre el medio ambiente producidos por las determinaciones del plan.
- b) Medidas para la conservación y defensa del patrimonio cultural inmueble, incluyendo los yacimientos arqueológicos, las construcciones de interés etnográfico, el paisaje urbano y los edificios y conjuntos de interés histórico-artístico y arquitectónico, de conformidad, en su caso, con la legislación específica aplicable.
- c) Para estas medidas, el planeamiento establecerá el carácter general o restringido a determinados ámbitos territoriales o funcionales, diferenciando las directamente aplicables de las que se remitan al planeamiento de desarrollo para su realización efectiva.
- d) Condiciones que han de cumplir las figuras de planeamiento de desarrollo, señalando las áreas territoriales o funcionales cuyo instrumentos de ordenación hayan de responder a un condicionante ambiental específico o deban desarrollar una determinación ambiental concreta, en razón de las características del ámbito territorial al que afecten, o de las actividades a desarrollar dentro del mismo.
- e) Programación de las medidas protectoras y correctoras de carácter ambiental, fijando el orden de prioridades y plazos para la ejecución del contenido ambiental del plan.

- f) Señalamiento de las circunstancias que, en función del grado de cumplimiento de las acciones positivas sobre el medio ambiente contenidas en el Programa de Actuación, hagan procedente la revisión del plan o de su Programa.

Artículo 8.- Determinaciones en suelo urbanizable o apto para urbanizar.

En suelo urbanizable o apto para urbanizar, los instrumentos de planeamiento general atenderán las siguientes determinaciones urbanísticas de contenido ambiental:

X

- a) Medidas para la integración de los nuevos crecimientos urbanos en las unidades de paisaje significativas definidas por el planeamiento.
- b) Medidas para la integración de los nuevos crecimientos urbanos en su entorno ambiental inmediato, señalando, entre otras, las condiciones de borde con el espacio rural, a fin de garantizar la menor incidencia en el medio de la infraestructura viaria y los volúmenes a edificar.
- c) Medidas minimizadoras de los efectos ambientales producidos durante la fase de ejecución de las edificaciones y obras, con especial referencia a movimientos de tierras, desmontes, destino de los escombros generados y reutilización de suelo vegetal, en su caso.

Comentarios:

Artículo 5.1. Del modelo de utilización del territorio que garantice una mejor calidad ambiental. Como lo que nos cabe es valorar la Modificación que se propone con el estado vigente de las Normas Subsidiarias en el ámbito, afirmamos que el modelo territorial de las Normas, tiene mejor respuesta con el sector 23 en el uso residencial que en el turístico.

Artículo 5.2. Sobre el nivel de planeamiento en que nos movemos y que se refiere a la localización de usos y actividades, repetimos lo anterior.

Artículo 5.3. De la corrección de los procesos de deterioro existentes con anterioridad. Solo se nos ocurre que un modelo que libere el cauce el barranco para equipamiento y construya la ladera hasta la cota 75 con un máximo de dos plantas es la forma de corregir un impacto virtual pero existente con las Normas vigentes y el Plan Parcial aprobado provisionalmente.

Artículo 6.d. No parece que las características del ámbito territorial que afectamos en esta Modificación, ni las actividades a desarrollar exijan desarrollar una determinación ambiental concreta o hayan de responder a un condicionante ambiental específico por lo menos y volvemos a lo contenido en el artículo 1.2 del Decreto 35/1995 en lo que afectan a las propias determinaciones ambientales que son las mismas con las Normas vigentes que con las que se proponen una Modificación. El uso residencial con respecto al turístico no introduce nada de ello y sin embargo las Normas vigentes propician una ocupación como las que contiene el Plan Parcial aprobado provisionalmente que la Modificación que se propone no permite, mejorando de forma clara el estado de esta cuestión ambiental, la Modificación que se propone. Ello sin contar con que este precepto pudiera estar fuera de contexto con la situación actual que tiene un Plan Parcial que no tiene que cumplir el Decreto 35/1995 según las disposiciones transitorias del mismo decreto si sigue su tramitación por la vía turística.

No interesa al municipio que este Plan siga una tramitación como turístico y hacerlo cautivo de la actual suspensión para el uso turístico solo conllevaría que un cambio del marco legal hiciera viable algo que es preterido por el Ayuntamiento si lo comparamos con un desarrollo residencial que atienda unas necesidades actuales de vivienda y equipamiento.

Artículo 8.a. En relación con la integración en las unidades de paisaje significativas: no se encuentra el sector en ninguna unidad significativa ni creemos lo esté cuando una revisión del planeamiento seleccione estas unidades: es un paisaje habitual, de laderas meteorizadas y lecho de barranco sin valor como se dice en lo sucesivo.

Artículo 8.b. No hay razón para establecer condiciones de borde toda vez que hacia el interior transcurre el trazado de la GC-1 y hacia el interior será el suelo colchón situado entre El Platero y Morro del Guincho el que con su mejor calificación, su uso e intensidad, cierre esta zona que en el Morro del Guincho solo está condicionada a un máximo de dos plantas y la liberación de la edificación sobre la cota 75.

X

Artículo 8.c. Sobre las medidas minimizadoras de los efectos ambientales, en ausencia de cobertura vegetal solo exigiremos al Plan Parcial un balance cero en el balance del movimiento de tierras y una altura máxima a los muros que se propongan con terminación en piedra o construcción en escollera.

Valoración del espacio que es ámbito del sector

De la observación del lugar se deduce sin esfuerzo que **no hay variable ambiental que constituya una limitación para las determinaciones de ordenación del espacio a construir.** Asimismo se puede deducir que las variables que pueden sufrir mayores alteraciones en el desarrollo de las determinaciones de planeamiento son la **vegetación y el paisaje**, representadas en forma irrelevante y residual.

Cuando se estudia el Plan desde la perspectiva geomorfológica se infiere que el valor de la calidad del paisaje es más alto que su valor para la conservación, de lo cual se deduce que los valores en presencia no son naturalísticos sino de paisaje o geomorfológicos. De esta manera se puede concluir que la existencia de ese paisaje, es precisamente el prerrequisito para construir un resort como el que se propone, cuando el residente requiere tranquilidad y vistas en entornos despejados.

Las características paisajísticas, constituyen el valor acaso más relevante de nuestro espacio aludido en el epígrafe anterior y se visualiza a través de parámetros convencionales que tienen que ver más con la tranquilidad y el sosiego que con la belleza del lugar.

No hay lugar para producir un inventario de valores culturales por inexistentes.

En cuanto a los **impactos preexistentes** debemos incluir la presencia de escombreras, la presencia de núcleos habitados cercanos como el núcleo del Platero, y en lugares vecinos, la presencia de un litoral ocupado en clave marginal, así como el camping localizado en la desembocadura del Barranco de Tauro. Además y quizá lo más relevante es la importante erosión y meteorización del espacio que afecta singularmente a las laderas laterales donde la erosión rebaja la topografía, aumenta la cobertura de alteración y esconde la roca fresca. Importante impacto preexistente es también la consumada mineralización del suelo como se expondrá en párrafos sucesivos.

Diagnostico ambiental

La problemática existente se puede esquematizar así:

- **Meteorización y erosión** que como ya hemos dicho afecta en mayor grado a los morros, luego a las laderas que discurren desde ese Morro hasta el fondo del Barranco
- **Presencia de escombreras**, de barrancos mal canalizados en ausencia de su cauce natural y de muros que regulan de forma indiferente al barranco o al trazado del vial de acceso.
- **Subsuelo contaminado** por el riego inveterado de cultivos sucesivos con aguas contaminadas, marina y geológicamente, hasta constituir un terreno potencialmente baldío.

Las limitaciones de uso:

Las limitaciones al uso global no existen. Pueden existir al uso pormenorizado de edificación en altura, cosa a la que renuncia esta Modificación de Normas. En esta última área lo que realmente hay que reproducir en el espacio construido es el sosiego, la tranquilidad, en general los valores concomitantes a la Montaña, que dialoga con el valle destinado a villas y Campo de Golf y en una tensión creciente de ritmo y actividad, con el área litoral. No parece en suma que los valores presentes en ese lugar expulsan, sino acogen actividad de pulso tranquilo y alta exigencia ambiental que demanda espacios como este y no espacios de valor estrictamente residual.

Resumiendo, la presencia de la fauna genérica de la zona, la ausencia total de elementos culturales de valor, la inexistencia de preexistencias de valor que condicionen la traducción de espacio agrícola a urbano hacen de justificación a algo que ya está vigente en las Normas Subsidiarias.

Objetivos y criterios ambientales

En cuanto a la **red de comunicaciones** el proyecto se limita a redundar en el acceso longitudinal que paralelamente al barranco ha existido siempre, proponiendo una vía de accesos mínima para satisfacer las parcelas.

En cuanto a los usos pormenorizados, estos siguen la ecuación de concentrarse en la ladera lateral del Plan en orden a conservar la escenografía del espacio, procurando una ocupación de calle central esponjada y de baja densidad, siempre para equipamientos.

Como ya se ha repetido **los volúmenes se concentran en las laderas laterales del Plan**, alteradas geomorfológicamente pero determinantes de la foto previa del espacio, acentuando sus rasgos y dejando el valle para un tratamiento paisajístico con destino a equipamiento, intentando en un valle

anodino y sin irregularidades acercar el resort al mar, acentuando las notas de proximidad y contacto. Esa ocupación más extensiva en el valle se ubica en unidades de paisaje con valor para la conservación baja o muy baja.

Una vez aceptados los criterios, la **solución arquitectónica** tiene que producir los resultados apetecibles en los grupos de villas.

Las **infraestructuras básicas del Plan** influyentes en el contexto ambiental aparte de las capituladas en el orden ambiental como el viario, son las derivadas del recurso agua; el Plan prevé **depurar** y lo hará enganchando al resort de Anfi Tauro del que este Plan a los efectos de los servicios urbanísticos es un añadido como lo es su funcionalidad principal.

X

Respecto a los **materiales**, elementos de la urbanización, edificación, ajardinamiento y mobiliario urbano, el **entorno natural sugiere un color beige vivo, verde grisáceo o rojo ocre en las partes altas de la urbanización para edificaciones y recubrimientos de muros. En la parte baja, en el valle, se impondrá el color más apagado, de amarillo o beige apagado. Los primeros, concomitantes con la ignimbrita los segundos con los suelos inexistentes de arenas gravosas de la llanura aluvial.**

El ajardinamiento se producirá con las especies autóctonas o introducidas que tienen una preexistencia en nuestro enclave.

Por último, **las medidas correctoras, protectoras y compensatorias:**

γ

Asunción del color local en las edificaciones.

Presencia de la piedra local en recubrimiento de muros.

Previa ejecución de todos los trabajos de movimientos de tierras que demanda el resort.

Trasplante de la flora presente, autóctona o introducida.

Equilibrio de masas en el movimiento de tierras.

Resta un último extremo por dilucidar y es el relativo a los movimientos de tierras y aprovechamiento de materiales pétreos como recursos:

Se ha realizado un estudio geológico – geotécnico tendente a diseccionar los recursos de suelo disponibles llegando a las siguientes conclusiones:

Deberá existir un balance de masas equilibrado, esto es, no se dependerá del ámbito exterior ya sea para acopio ya sea para vertido. En este sentido todos los litotipos son adecuados para escolleras y pedraplenes, destacando las ignimbritas soldadas del litotipo 2 que permitirán obtener bloques de más calidad.

Los depósitos aluviales antiguos son suelos adecuados para terraplenes así como para explanadas, a utilizar en edificación y afirmados.

Asimismo los litotipos señalados permiten producir roca de machaqueo para áridos aptos para el hormigón.

En síntesis, se cualifica una autosuficiencia de materiales para la producción del nuevo resort urbanizado y construido.

La planta y secciones indicativas que presentamos son reveladoras de áreas de desmonte y terraplén obviamente sin cuantificar.

Se termina este epígrafe ambiental **EVALUANDO LAS CONSECUENCIAS AMBIENTALES** de las determinaciones de la Modificación prevista en las Normas Subsidiarias y se hará de forma sumaria a título de síntesis: En cuanto a **efectos ambientales derivados** de la aplicación de las determinaciones del Plan, explicado de forma reiterada como se ocupa el valle. Solo esto resta por afirmar que en la escenografía inicial, existían laderas meteorizadas que definían y acentuaban el paisaje. Con las directrices aportadas, la ladera, con

su misma piedra será sustituida por una edificación que repita el acento que las laderas establecían en el paisaje primitivo. Imposible de evaluar por depender el resultado final de cada sensibilidad o acaso sentimentalidad, solo podemos afirmar que nuestra solución, concretada aporta un espacio construido donde la variable ambiental paisaje se ha traducido, pero no extinguido.

El impacto socioeconómico acaso como la única variable que se modifica en esta Modificación de Normas Subsidiarias es la única que (como vemos tanto a título de premisa como de conclusión) puede demandar una valoración en la medida que se cambia el uso global turístico a residencial.

Pero para ese cambio casi todo respira a su favor:

Hay una compatibilidad con el PIO de Gran Canaria. Así se lee en el informe del Cabildo al Plan Parcial donde se dice que este polígono para uso de viviendas en alojamiento temporal colabora con la estrategia del PIO.

Nuestro enclave es perimetral a la Zona Turístico Litoral, cercano a la futura GC-1 y su colindancia primera se produce a través de un colchón agrícola con el suelo residencial del Platero.

Respecto a los usos turísticos cercanos, este enclave además de responder a una exigencia clara que se aprecia en su demanda crea sinergias con el espacio turístico al producir una demanda de los servicios de forma no competitiva.

La respuesta a la exigencia de implantar la escuela noruega y satisfacer una necesidad de equipamiento que sale del espacio turístico de Puerto Rico es un impacto favorable.

En conclusión no creemos posible la formación de un impacto en la base socioeconómica.

Terminamos remitiendo a Ordenanzas las siguientes propuestas:

El color de los recubrimientos en piedra en edificaciones y muros.

El trasplante de las especies autóctonas como introducidas.

La ejecución previa de buena parte de los movimientos de tierras del resort.

La realización de un proyecto de urbanización con equilibrio de masas en cuanto al terreno que se modifica.

La ubicación preferentemente subterránea de los aparcamientos en cada parcela, al menos en un 50% de lo reglamentariamente dispuesto.

El Estudio Económico Financiero del Plan Parcial asumirá en el epígrafe Medidas Ambientales la implantación y gestión de las medidas ambientales programada, que serán trasladadas al Proyecto de Urbanización.

Las Palmas de Gran Canaria, Abril de 2001

El Ingeniero de Caminos

Fdo. José Fco. Henríquez Sánchez

**HOJAS A MODIFICAR EN EL DOCUMENTO DE
NORMAS SUBSIDIARIAS DE MOGAN**

x

x

**En cuanto a planos solo se ve influido el número 13.1' de la Modificación
Puntual de Normas Subsidiarias en el Valle de Tauro**

x

x

Territorial, de reducir el Suelo Urbanizable existente - anteriormente, al lógicamente deseable para el desarrollo - turístico previsto en ocho años conforme a lo recogido en los Convenios Urbanísticos pactados.

La localización del suelo apto para urbanizar viene dado por las actuales tendencias de crecimiento alrededor de los núcleos situados en los ejes conformados por los Bcos. de Mogán y Arguineguin.

A este suelo urbanizable se le ha englobado en tres - apartados:

- Suelo urbanizable para ampliación de los actuales núcleos.
- Suelo urbanizable para uso fundamentalmente turístico.
- Suelo urbanizable para uso industrial.

Para el primero se han seleccionado zonas comprendidas entre núcleos actuales, y dentro de las presuntas líneas de desarrollo o tendencias de crecimiento.

Para los segundos, se han localizado en zonas próximas a la costa con una determinada pendiente y, con una aptitud óptima para desarrollos turísticos.

Para los terceros, se ha localizado un territorio próximo a un gran asentamiento urbano, Arguineguin y la pequeña zona industrial del Plan Parcial Cornisa del Suroeste.

A) De uso residencial

| | |
|--------------------------------|-------------------|
| Poligono 1.- Veneguera..... | 13.500 m2. |
| " 2.- " | 15.500 m2. |
| " 3.- " | 10.000 m2. |
| " 4.- Mogán | 72.000 m2. |
| " 5.- " | 39.600 m2. |
| " 6.- Molino de Viento. | 105.000 m2. |
| " 7.- " " " | 16.275 m2. |
| " 9.- El Cercado..... | 26.500 m2. |
| " 18.- Arguineguin | 139.000 m2. |
| " 19.- " | 58.500 m2. |
| " 20.- El Horno..... | 87.400 m2. |
| " 21.- Billo. Andrés..... | 18.000 m2. |
| " 22.- " " | 17.500 m2. |
| " 23.- Morro del Guincho | 93.800 m2. |
| Total | <u>712.575 m2</u> |

B) De uso mixto residencial-turistico

| | |
|--------------------------------|-------------|
| Poligono 8.- Los Navarros..... | 81.000 m2. |
| " 10.- Playa Mogan..... | 77.000 m2. |
| " 11. " " | 87.500 m2. |
| " 12.- " " | 214.000 m2. |
| " 13.- El Plàtero..... | 45.500 m2. |
| " 14.- Montaña Alta..... | 268.000 m2. |
| " 15.- Pueblo Tauro..... | 171.000 m2. |
| " 16.- Haldsoladem..... | 18.440 m2 |

Total 962.440 m2

C) De uso Turistico

| | |
|---------------------------|---------------------|
| Poligono 17.- Tauro | 739.600 m2. |
| X" 24.- Calas | 430.000 m2. |
| " 25.- Sector 1 Cornisa | 230.000 m2. |
| " 26.- Sector Golf..... | 2.247.000 m2. |
| " 27.- Sector 2 Cornisa | 280.700 m2. |
| " 28.- Sector 3 Cornisa | 839.500 m2. |
| " 29 Sector 4 Cornisa | 244.700 m2. |
| " 30.- Cortadores..... | 512.000 m2. |
| " 31.- B. de Tauro..... | 245.700 m2. |
| " 32.- Tauritos II..... | 2.068.000 m2. |
| " 33.- Venegueras..... | <u>2.668.400 m2</u> |

Total 10.505.600 m2.

D) De uso industrial

| | |
|---------------------------------|-------------------|
| X Poligono 34.- Arguineguin ... | <u>41.000 m2.</u> |
| X TOTAL..... | <u>41.000 m2</u> |

T O T A L 12.221.615 m2.

Como suelo apto para urbanizar con Planeamiento en vigor, tenemos:

| | |
|-----------------|---------------------|
| Tauritos I..... | 1.868.800 m2. |
| Amadores..... | <u>350.200 m2.</u> |
| TOTAL..... | <u>2.219.000 m2</u> |

TOTAL SUELO APTO PARA URBANIZAR..... 14.440.615 m2.

IV.- 4.- EL SUELO NO URBANIZABLE O RUSTICO

Se consideran terrenos no urbanizables, de acuerdo on la Ley del Suelo, todos los terrenos restantes del T.M. que no queden incluidos en los tipos de suelo definidos en los partados anteriores.

Zona B: Valle de Mogan. Uso Residencial

| | | |
|--------------|-------|-------------|
| Poligono 4.- | ..... | 72.000 M2. |
| " 5.- | ..... | 39.600 m2. |
| " 6.- | ..... | 105.000 m2. |
| " 7.- | ..... | 16.275 m2. |
| " 9.- | ..... | 26.500 m2. |

Uso residencial-turistico.

| | | |
|--------------|-------|-------------|
| Poligono 8.- | ..... | 81.000 m2. |
| " 10.- | ..... | 77.000 m2. |
| " 11.- | ..... | 87.500 m2. |
| X " 12.- | ..... | 214.000 m2. |

Zona C: Zona Costera. Uso Residencial-Turistico

| | | |
|---------------|-------|-------------|
| Poligono 13.- | ..... | 45.500 m2. |
| " 14.- | ..... | 268.000 m2. |
| " 15.- | ..... | 171.000 m2. |
| " 16.- | ..... | 18.440 m2. |

Uso Turistico.-

| | | |
|----------------------------|-------|---------------|
| Polg. 17.- Tauro | ..... | 739.600 m2. |
| " 24.- Calas | ..... | 430.000 m2. |
| " 25.- Sect. 1 (Cornisa) | | 230.000 m2. |
| " 26.- Sector Golf | ..... | 2.247.000 m2. |
| " 27.- Sect. 2 (cornisa) | | 280.700 m2. |
| X " 28.- Sect. 3 (Cornisa) | | 839.500 m2. |
| " 29.- Sect. 4 (Cornisa) | | 244.700 m2. |
| " 30.- Cortadores | ..... | 512.000 m2. |
| " 31.- B. de Tauro | ..... | 245.700 m2. |
| " 32.- Tauritos II | ..... | 2.068.000 m2. |
| " 33.- Venegueras | ..... | 2.668.400 m2. |

Uso residencial

| | | |
|------------------|--|------------|
| " 23.- M Guincho | | 93.800 m2. |
|------------------|--|------------|

Zona D: Playa de Arguineguin - Uso Residencial

| | | |
|---------------|-------|-------------|
| Poligono 18.- | ..... | 139.000 m2. |
| " 19.- | ..... | 58.500 m2. |

Uso Industrial.-

| | | |
|---------------|-------|------------|
| Poligono 34.- | | 41.000 m2. |
|---------------|-------|------------|

Poligono 23.- Fig. 7.18 (Morro del Guincho)

S = 9,38 Has. (plano nº 13-2)

U = Residencial

U.P. = Comercial, Administrativo y docente.

Dmáx = 20 viv/ha.

N. de viv. = 188

N. habitantes = 750

Edific = 0,20 m²/m²,

N. de aparc = 150 plazas

Organizacion = 3 Uds. de 63 viv.

Parcela minima = 320 m².

S. Gles. = Participacion vial penetración hasta El Platero e intersección con C-812, con poligono 13.

Z. libre edific. por encima cota 75 m.

Poligono 24 .- Fig. 7,19 (Calas) Cornisa Suroes

S = 43 has. (Plano nº 17)

U = Turistico

U.P. Comercial, administrativo, residencial.

Dmáx. = 25 viv/ha.

N. de viv* = 1.075

N. habitantes = 4.300

Edific. = 0,25 m²/m². + 0,05 m²/m² para complementario.

N. aparca = 860

Organizacion = 15 uds. de 72 viv.

Uso hotelero minimo: 20%

Parcela minima = 500 m².Poligono 25.- Fg. 7.19 (Sector 1) Cornisa Suroeste.

S = 23 Has. (plano nº 17)

U = Turistico

U.P. Cial. administrativo

Dmáx. = 25 viv/ha.

N. de viv/ = 575

N. de habitantes = 2.300

edific. = 0,25 m²/m².

N. de aparc. = 460

Organizacion = 9 uds. de 64 viv.

Uso hotelero minimo = 15%

S. Gles. = Vial penetracion a ejecutar conjuntamente con restantes sectores de Cornisa del Suroeste.

Parcela minima = 500 m².

| CONCEPTO | UNIDAD | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |
|-----------------------------------|--------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| BUDGETARIO | M3 | 1,33 | 1,33 | 1,18 | 7,2 | 3,96 | 10,30 | 1,63 | 6,10 | 2,63 | 7,70 | 8,75 | 21,40 | 4,33 | 26,80 | 17,1 | 1,844 | 84,08 | 3,35 | | |
| USOS | | Residenc. | Turist. Residenc. | Deportiv Residenc | Turist Residenc | Turist Residenc | Turist Residenc | Turist Residenc | Turist Residenc | Turist Residenc | Turist Residenc | Turist Residenc | Turist Residenc | Turist Residenc | Turist Residenc |
| USOS | | Ciudad. Admon. P. Indust. P. Indust. |
| EDIFICACIONES | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| MUTA | 3/27 | 0,50 | 0,50 | 0,50 | 0,00 | 0,00 | 0,50 | 0,70 | 0,70 | 0,15 | 0,50 | 0,50 | 0,50 | 0,70 | 0,70 | 0,70 | 0,70 | 0,70 | 0,70 | 0,70 | 0,70 |
| NOVIOS | M3/An | 100 | 100 | 100 | 260 | 760 | 160 | 0,00 | 80 | 40 | 100 | 100 | 100 | 00 | 31 | 60 | 80 | 89,2 | 260 | 260 | 150 |
| ALTA MANTEN | M3/An | 3 P. |
| PARCELA ÁRIDA | M2 | 150 | 150 | 150 | 150 | 150 | 150 | 500 | 500 | 500 | 200 | 200 | 200 | 250 | 700 | 400 | 400 | 500 | 120 | 120 | 120 |
| ESPACIOS LIMES DE DOMINIO PÚBLICO | M2 | | REGLAMENTO | DE | PLANEAMIENTO | | | | | | 1,45 | 2,685 | | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|--|
| 21 | 1,80 | 1,75 | 9,38 | 43 | 23 | 23 | 234,70 | 78,07 | 83,95 | 24,47 | 51,70 | 24,57 | 206,80 | 266,84 | 4,10 | | | | | | | |
| Residenc. | Residenc. | Residenc. | Residenc. | Turist | |
| Ciudad. Admon. P. Indust. | |
| 0,50 | 0,50 | 0,50 | 0,50 | 0,75 | 0,75 | 0,75 | 0,75 | 0,75 | 0,75 | 0,75 | 0,75 | 0,75 | 0,75 | 0,75 | 0,75 | 0,75 | 0,75 | 0,75 | 0,75 | 0,75 | 0,75 | |
| 160 | 160 | 20 | 100 | 30 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | |
| 3 P. | 3 P. | 2 P. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 120 | 120 | 300 | | | 300 | 700 | 300 | 300 | 400 | 400 | 500 | 300 | 200 | 300 | 300 | 300 | 300 | 300 | 300 | 300 | 300 | |

48

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente
de Canarias, en sesión de fecha **04 OCT, 2001**
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente
expediente.

Las Palmas de G.C.

21 FEB, 2002

El Secretario de la Comisión.



DILIGENCIA DE APROBACIÓN

La consigno para hacer constar

que el presente expediente fué aprobado

inicialmente
 provisionalmente

en sesión ayuntamiento, de

pleno de
 Comisión Gobierno

16 APR 2001

Mogán, a

25 JUN 2001



DILIGENCIA DE APROBACIÓN

La consigno para hacer constar

que el presente expediente fué aprobado

inicialmente
 provisionalmente

en sesión ayuntamiento, de

pl.
 Comisión Gobierno

18 JUL 2001

Mogán, a

18 JUL 2001

