

PLAN PARCIAL DE ANFI - TAURO

1.- ANTECEDENTES

El 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 cumplimentado 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.

El Polígono vecino, el P-15 o Plan Parcial Ampliación de Pueblo Tauro fue aprobado definitivamente y adoptado al PIOT por medio de un Texto Refundido. Ha sido aprobado el Proyecto de Urbanización y firmada la escritura de cesiones que derivan del Proyecto de Compensación, de uno de sus polígonos tramitado como propietario único y por lo dicho, aprobado definitivamente. Está el P-15 como vemos, en ejecución.

El 16 de Octubre de 1997, la Consejería de Política Territorial, el Cabildo Insular y el Ayuntamiento de Mogán formularon un documento que contiene criterios muy concretos a seguir en las labores de planeamiento y que se incorpora a este Plan como Anexo.

2.- PLANEAMIENTO PROPUESTO Y PLANEAMIENTO QUE SE MODIFICA

Se propone la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Mogán previa la Modificación Puntual del P.I.O.T., ambas figuras en simultaneidad en cuanto a su formulación con el Plan Parcial que desarrolla el ámbito y todo ello al amparo de los artículos 49 y 50 de la Ley del Suelo.

3. PLANEAMIENTO QUE SE MODIFICA

El Planeamiento debe sufrir modificaciones en tres niveles:

- a) *En el Plan Insular modificando el área insular protegida (AIP) que se observa en el plano de "Afecciones". Esta modificación afecta a la parte superior del ámbito de actuación y a la ladera de Amadores, donde la AIP, situada a la cota 50 pasa a estar en la cota 75 al tiempo que aplicando la densidad neta de 50 metros cuadrados de suelo por cama en la edificación concentrada y de 70 metros para la dispersa, para lo cual a la vista de la vigente Modificación Puntual del P.I.O.T. referente a los "Estándares de densidad territorial de la producción turística", el Plan Parcial cumplirá las tareas encomendadas al Plan Especial del Tramo Morfológico.*
- b) *Respecto a las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Mogán deberán sufrir modificaciones que no se aportan en este documento al tramitarse simultáneamente ambos documentos.*
- c) *El nuevo Plan Parcial opera en un ámbito nuevo produciendo una sinergia entre nuevo ámbito y un Sistema General Privado donde se implanta un Campo de Golf.*
- d) *Este nuevo ámbito se define por el anterior Sector y P-17, acrecido, pero con desarrollo discontinuo por la presencia y penetración del "Sistema General Dotacional de Equipamiento Privado".*

4.- PROMOTOR

El Promotor del presente Plan parcial es la empresa ANFI DEL MAR S.A. que ha adquirido la totalidad de las acciones de Taugal S.A., propietaria de parte de los terrenos del Plan. Ambas entidades prevén una fusión en un futuro próximo.

Anfi del Mar es una promotora con notoriedad en el sector turístico canario que en el mercado del "alojamiento a tiempo compartido" ha desarrollado productos de alta calidad hasta ser hoy mismo con 22.000 participaciones vendidas, el segundo del mundo.

Los datos principales de la estructura financiera de Anfi del Mar son lo que siguen, siendo titular del 87,85% de los metros cuadrados del nuevo sector y de la titularidad del Sistema General Privado.

Capital Social	3.276 millones.
Reservas	2.200 millones.
Ventas anuales	7.000 millones.

5.- PREEXISTENCIAS

Existen como preexistencias significativa además de la casa, presa, barranco canalizado y otros accesorios del otrora espacio agrícola, una serie de edificaciones en el litoral, algunos usos comerciales junto a la C-812 y un Camping junto al Barranco de Tauro en su desembocadura. Existe también en Colegio con una sola aula en el extremo Este del Plan Parcial bajo la Montaña de Amadores.

6.- CATASTRAL

Los propietarios actuales son:

Taugal S.A.	738.601 m2	finca registral 1.126 N
Marcelino Martín Suárez	25.384 m2	finca registral 2.128
Herederos de Luis Martín Suárez	25.743 m2	finca registral 2.129
Alfredo Martín Suárez	23.440 m2	finca registral 2.130
Manuel Batista Martín	355 m2	
Hros. De Celestino Montesdeoca Henríquez	1.000 m2	
Ayuntamiento de Mogán	560 m2.	
Sres. Martín Suárez o Herederos (diez partes indivisas)	2.814 m2	

Hay aparte 12.612 m2 de cauce público y viales municipales, obtenidos a título no oneroso y que serán sustituidos por los viales resultantes de la urbanización. Así mismo hay dominio público de Carreteras en la cuantía de 10.298 m2.

7.- JUSTIFICACION

La principal justificación se encuentra en la letra y el espíritu del Acta de 16 de Octubre ya mencionada como encuentro de una legítima iniciativa privada con una decidida voluntad política. Aparte, encontramos una justificación en clave económica y otra en clave territorial.

a) La justificación económica o el mercado

La justificación de la operación urbanística que se diseña está en la concurrencia de factores de oferta y factores de demanda.

En cuanto a la oferta de productos turísticos es conocido que Mogán por cuestiones derivadas de la coyuntura de los mercados turísticos de la obsolescencia de su planeamiento general y del planeamiento insular sobrevenido, no tiene oferta de suelo para ubicarse en un mercado pujante sobre ciclos y que su singular configuración geomorfológica no ofrece otro enclave para la propuesta de un resort como el que se propone del ancho Barranco de Tauro, toda vez que un ámbito anchuroso de actuación solo lo encontramos en el Barranco de Tauro, en su desembocadura, cuando se une con el Barranco del Lechugal en su tramo final.

En cuanto a la demanda, Anfi del Mar como empleadora de más de 1.000 personas necesita una expansión para su razón social que aparte de ejecutar en la actualidad de forma integrada y global un planeamiento urbanístico, tiene en su propia configuración como empresa los mecanismos de venta del producto, ajena al simple ejercicio de promoción y venta de parcelas y con una dinámica entre ciclos distinta a la promoción habitual, al disponer de un sistema de colocación en el mercado de forma que crea su propia demanda en tanto en cuanto subsista como razón emprendedora.

b) La justificación como modelo territorial

El producto turístico tradicional del promotor es de alta calidad y ahora se trata de sobrepasar ese nivel. Ello comporta la incorporación de do equipamientos que son los propios de nuestro clima y de nuestra ubicación litoral y que son los demandados por el mercado: por ello se prevé la ubicación de un Campo de Golf de 18 hoyos y la construcción de un Puerto Deportivo para 500 atraques.

El Campo de Golf encuentra su acogida y su solución en un Sistema General privado a desarrollar por Proyecto de Obras y el Puerto Deportivo se desarrollará según las determinaciones de un Plan Especial de Ordenación del Litoral que prevea la construcción de un Puerto Deportivo que al tiempo, funcionará como un Parque, tanto en un dominio público como en buena parte de los cien metros de servidumbre de protección.

8.- AMBITO DEL PLAN

El Plan Parcial P-17 de "Tauro" debe desplegar el ámbito de su sector para dar cabida junto a él, en íntima sintonía, a un Campo de Golf como Sistema General Privado. Ambito del Sector y Sistemas Generales miden 1.542.544 m². El sector de suelo apto para urbanizar del Plan Parcial 840.807 m² y el Sistema General 680.234 m². El resto de la superficie tiene por destino el Sistema General Viario con una superficie de 21.503 metros cuadrados.

El ámbito del Plan excluye la franja de 25 metros expropiados con motivo de la construcción de la C-812 que junto con otras carreteras de primer orden constituyen el Sistema General Viario.

9.- CRITERIOS DE PLANEAMIENTO. OBJETIVOS

El objetivo es viabilizar un resort de alta calidad, estirando 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, formulada de forma simultánea con este Plan Parcial.

Al referirnos a su resort de alta calidad pensamos en la propuesta de un sistema categorizado de productos turísticos que respondan a lo que el mercado más exigente demanda. Un Campo de Golf, un puerto deportivo, una clínica especializada, hoteles y apartamentos turísticos serán los componentes de esta oferta de calidad.

Los criterios seguidos para aproximarnos al objetivo perseguido son:

- *El ámbito del resort debe mantener su escenografía principal y ésta, a su vez, debe contribuir a la calidad del producto turístico.*
- *El Campo de Golf no debe ser considerado como un equipamiento secundario o de acompañamiento. Es un objetivo por sí mismo, un campo de golf que al tiempo de ofrecer alicientes como lugar de juego hasta aspirar a ser conocido a nivel mundial, como sede posible de alta competición, comporte un tratamiento paisajístico de enorme singularidad: 38.000 m² de lagos unidos por un riachuelo y con un sistema hidrográfico propio. Por eso no es baladí recordar que el Campo de Golf lleva la firma Von Hagge reconocida a nivel mundial.*
- *El Puerto Deportivo, con 500 amarres debe aportar un equipamiento notable para nuestra pretendida oferta de calidad, al tiempo que proporcione un color litoral según la concepción de un Puerto Deportivo. Este además será un parque que deberá respetar en su diseño las formas de equilibrio de las playas colindantes y de ahí su proyectación en concomitancia con la mejora y respeto de las Playas de Tauro y del Cura.*
- *No siendo bastante la ubicación de los dos equipamientos anteriores, se incorpora además una clínica especializada en enfermedades respiratorias y ubicada por ello en lo alto del ámbito al margen de los ritmos de la vida del enclave. Vida marinera y vida de montaña, la primera bulliciosa, la segunda tranquila son activos del Plan, por sí y por sus diferencias.*
- *La alta calidad en hoteles en áreas de edificación concentrada debe significar construir en altura ajustándose a las laderas, pero sin localizarse sobre las mismas, con accesos a horizontes marítimos y rurales. Estos enclaves ofrecerán tranquilidad, poca presencia del automóvil y áreas ajardinadas, perfectamente mantenidas. La mayor altura y exposición exterior de la habitación son primas en este mercado de alta calidad.*
- *Pero no siendo esto poco, también la edificación dispersa en el valle, debe ser un criterio constitucional del Plan que extendiera su influencia hasta el ámbito de la Normativa: ninguna edificación puede impedir las vistas a otras. Por eso en el valle se construirá en dos plantas como máximo, en un contexto de fácil accesibilidad, viario mínimo, siempre con sol y vistas. Esponjar el valle con baja densidad no es un coste que deben pagar las edificaciones en altura, toda vez que estas cumplen el estándar de 50 metros de parcela neta por cama: la construcción en*

altura es secuela de la baja ocupación de las parcelas, al exigirse a todas las habitaciones una ubicación exterior.

- *Por último y como segundo precepto acaso constitucional de este Plan, es criterio siempre deseable que, una vez asumido el ámbito y justificado su destino como resort turístico, resulte coherente pensar en una calidad ambiental dirigida al componente humano como demandante jerarquizante superior. Por todo ello el resort en su proceso de urbanización ha de someterse a una transformación de su topografía que da por resultado el mapa de parcelas urbanizadas ya expuestas y panorámicas. Sobre estas parcelas urbanizadas se ubican las edificaciones para las que el Plan supone una calidad arquitectónica deseada. Para ello las ordenanzas deben orillar determinaciones cartesianas, ser muy concretas en lo imprescindible y aplazar la solución a la tarea arquitectónica, tarea principal en la terminación del espacio a que se aspira.*

10.- ELEMENTOS ESTRUCTURALES

Tres son los elementos estructurales en cuanto explicación de la lógica interna o de funcionamiento del resort el Sistema General Privado, el Sistema General Viario y el Sistema Hidrológico.

A) EL SISTEMA GENERAL PRIVADO

El artículo 12.1.b de la Ley del Suelo señala que la estructura general y orgánica del territorio, que corresponde fiar a los Planes Generales, está integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano y en particular por: "los Sistemas Generales de comunicación y sus zonas de protección, los espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes, y el equipamiento comunitario y para centros públicos".

El mismo artículo 12 en su apartado 12.2.2.a concreta lo dicho en lo que se refiere al suelo urbanizable programado e impone al Plan General que determine con suficiente precisión esa estructura. La enumeración incluida en el precepto no es limitativa: cabe que el Plan defina otros elementos como Sistemas Generales siempre que cumplan con la finalidad de articular la estructura general y orgánica del territorio en razón de las necesidades colectivas a las que sirven (por todas, STS 18 de Abril de 1996, art. 3261).

Abierta la posibilidad de que existan Sistemas Generales no mencionados por el legislador, parece claro que para que un Campo de Golf merezca la consideración o mejor la calificación de Sistema General es preciso que en primer lugar, por su naturaleza o función pueda ser considerado como un equipamiento de utilidad o interés público y en segundo lugar, que se destine o afecte al servicio de la Comunidad. Lo primero deriva de la vinculación entre desarrollo turístico y creación de equipamientos deportivos de calidad. El PIOT y la operación estratégica en que se sumerge al tramo morfológico de los barrancos de Tauro y del Lechugal o la Ley de Ordenación del Turismo de Canarias, avalan sin dificultad esa vinculación. Aparte sentencias como la del Tribunal Supremo de 5 de Junio de 1995 (Art. 4937) esa vez en suelo rústico, se entiende que un Campo de Golf en cuanto que instalación deportiva apta para aglutinar una actuación turística de calidad, empleando la terminología del artículo 24.C del PIOT puede ser considerado un equipamiento o dotación de interés público.

Dicho esto quedan por avalar dos requisitos: que preste esté el servicio en beneficio de todos o de alguno de los sectores en que se divide el territorio municipal, y que este afecte al servicio público. Lo primero se deduce sin esfuerzo desde lo ya dicho en cuanto a elementos de atractivo, determinante de nuevas inversiones en establecimientos turísticos en la zona. El segundo es prerrequisito para su consideración como equipamiento general en línea con los artículos 1.4 y 17.1 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales. Para que sea general debe ser accesible a cuantos forman la comunidad a cuyo servicio se dispone este equipamiento. Es general en tanto en cuanto se establece su uso público.

Dicho lo anterior queda por justificar la viabilidad de que el Sistema General sea privado. El artículo 72.2 de la Ley del Suelo lo expresaba con claridad. Derogado este precepto, disponemos de los artículos 12.2.c y d de la ley del Suelo de 1976 y de los artículos 28, 48 y 49 del Reglamento de Planeamiento para fijar el carácter público o privado de las dotaciones excepción hecha de aquellas ordenadas por el legislador. Su aplicabilidad sobre las Normas Subsidiarias deriva del juego de los artículos 70.4 y 71 de la Ley del Suelo de 1976 junto con el artículo 93.1.f del Reglamento de Planeamiento. Si bien no en términos tan claros como en el precepto ya invocado y derogado, no es menos cierto que el conjunto normativo se completa por un principio de creación jurisprudencial conforme al cual la titularidad pública o privada de los equipamientos depende de la naturaleza de cada uno de ellos (por todas, STS 24 de Abril 1987, Ar 4757).

Por todo lo anterior el planificador puede decidir sobre la titularidad pública o privada de los equipamientos destinados a la comunidad, atendiendo en primer lugar a su naturaleza o destino y su compatibilidad con la propiedad privada o pública pero también, en segundo lugar, a los recursos disponibles y a los acuerdos posibles con promotores en ejercicio de facultades reconocidas por el ordenamiento jurídico.

B) EL SISTEMA GENERAL VIARIO

La máxima calidad ambiental que ambiciona este Plan se considera incompatible con la actual red de carreteras generales, en presencia o en proyecto.

En la ladera, la carretera actual pasa a una cota tan alta que hace del todo inviable el proyecto turístico. La solución es atravesar el lomo en túnel y producir una permuta entre la C-812 existente y el túnel a ejecutar por el promotor de la urbanización.

La boca de salida del túnel hace imposible la ubicación de la intersección de la C-812 con el ramal de la GC-1 en proyecto a una distancia menor de 200 a 300 metros lo cual nos lleva a centrar la intersección respecto a la urbanización y localizar en esta intersección a la carretera C-812, el ramal y los dos accesos a ambos lados del área a urbanizar. Esta ubicación centralizada de la intersección nos conduce a desviar el trazado del ramal.

Por todo ello, se propone la permuta de 1.300 metros de la C-812 por un túnel de 380 metros y una variante de 200 metros que une la boquilla de salida del túnel con la intersección de la C-812 y el ramal en proyecto de la GC-1.

El ramal de la GC-1 se desplaza conforme supera el Plan Parcial del sector P-15, de bajar según la ladera lo hace junto a la canalización actual del barranco del Lechugal que se vuelve a canalizar en el proyecto de la Administración de Carreteras.

Consecuencia de lo anterior es el traslado de la glorieta intersección de ramal y C-812 y su ubicación al final del ramal asimismo trasladado.

El ramal de la C-812, debe *prever* su conexión con el P-15 y el suelo urbano de Pueblo Tauro y Halsó dalen. Se propone la solución de glorieta por su plena justificación al estar situada la intersección entre dos glorietas, la de Puerto Rico y la intersección con la C-812. En todo caso, en el Proyecto de ejecución se podrá plantear la solución a distinto nivel.

El túnel tendrá un perfil longitudinal en torno al 3,094% y una velocidad en torno a 55 km/h por imperativo del Plan Parcial de Amadores que condiciona el arranque del túnel. Tiene la boquilla de salida al Barranco de Tauro a la cota 4.

El Promotor asume la ejecución de las variantes afectadas así como incorporar a las Modificaciones del Planeamiento en curso las determinaciones precisas, con el resarcimiento correspondiente al costo presupuestado o adjudicado de las obras no realizadas por razón de su permuta.

C) EL SISTEMA HIDROGRAFICO

Funcionamiento actual:

Actualmente influyen en el área de nuestro proyecto cuatro barrancos, Lechugal, Morales, Arencibia y Tauro. En el plano de "Afecciones" se representa la lámina que ocuparía una Avenida de 500 años en los barrancos que influyen en nuestro ámbito y son el de Arencibia, el del Lechugal que recoge las anteriores y las del barranco de Los Morales y el de Tauro. Al estar canalizados el del Lechugal entre dos muros y el de Tauro por una carretera y el talud de la montaña colindante, se concreta el carácter de dominio público hidráulico para el cauce utilizado de facto para el supuesto de esa máxima avenida.

Funcionamiento futuro:

Respecto al barranco de Tauro se producirá una canalización del mismo en el área especificada en los planos de Zonificación y Parcelario.

Asimismo se reforma la canalización del Barranco del Lechugal, encontrando todo ello su justificación en el mismo plano ya referido.

El Barranco de Arencibia mantendrá su cauce dentro del diseño del Campo de Golf.

Entre los lagos previstos se construye un riachuelo de agua que mantendrá un caudal variable.

El agua de abasto obtenida por la desalación producirá un caudal que se bombeará a la presa existente a la cota 100. y suministrará la urbanización, al tiempo que por un sistema de bombeo constituye el riachuelo mencionado.

11.- EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS

POLITICA DE EQUIPAMIENTOS

Según el artículo 36 de las Ordenanzas del PIOT, los Planes Parciales que se hayan de redactar en las Zonas Turísticas serán considerados como de Usos Terciarios, entendiéndose por tales aquellos a los que se refiere el artículo 2.3 del Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

Los equipamientos de este Plan Parcial se concretan en uso pormenorizado de espacios libres, jardines y áreas peatonales en dos áreas diferenciadas: un parque litoral con penetraciones según amplias aceras de 7 metros y una zona libre que separa el ámbito del Plan del Barranco del Lechugal. Su uso y dominio es público. Los espacios libres EL-1, EL-2 y EL5, 118.007 m² computan a los efectos reglamentarios, en suma un 14,03% del ámbito del Sector.

Aparte, los equipamientos comunitarios se sitúan en un equipamiento social – privado de 13.157 m² en parcela ESC-1 con destino a Casa – Club y otros usos, un equipamiento sanitario de 10.840 m² en parcela ES, con destino a Clínica especializada, privado; y otro equipamiento social – cultural, de 5.070 m², privado en la parcela ESC-2. El Ayuntamiento acoge en el ámbito del Plan un 10% del equipamiento comercial, y el 10% de los otros equipamiento comunitarios del Plan. El resto de la política de equipamientos, por convenio urbanístico, se desarrolla exterior al ámbito del Plan.

El cómputo de la política de equipamiento asciende a 29.067 m², un 3,45% del ámbito del Sector porcentaje al que hay que sumar un 3,60% de equipo comercial. Todos ellos clasificable como Equipamiento Social en los términos del artículo 11 del Anexo al Reglamento de Planeamiento puesto en relación con las observaciones finales al artículo 12.

12.- INFORMACION URBANISTICA

Se incorpora el estudio realizado por el Servicio de Geología Aplicada de la Universidad de Las Palmas de Gran Canaria, que lleva por título "Estudio geomorfológico y valoración del paisaje de Anfi - Tauro, T.M. de Mogán, Gran Canaria" como fundamento de conclusiones que se aportarán en el epígrafe siguiente. Asimismo se aporta como Anexo un estudio Geológico -Geotécnico a los efectos de conocer el terreno donde se asienta el Plan, las fortalezas y debilidades en el tratamiento del mismo y en su aprovechamiento.

13.- CONTENIDO AMBIENTAL DECRETO 35/1995

El contenido de este epígrafe queda regulado por el artículo 14, que desarrolla el artículo 13 del Decreto 95/1995

INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Queda incluida en el epígrafe anterior y referida muy concretamente a la geomorfología, vegetación y fauna. El tratamiento dado a estas variables nos conducen a valorar la "calidad del paisaje" y la "calidad del espacio para la conservación", todo ello referido a las diferentes unidades de paisaje que se han diseccionado a la vista del territorio interesado. Y en la misma clave que la utilizada en la "Cartografía del potencial del Medio Natural de Gran Canaria" realizada por el Cabildo Insular y editada en 1995.

Valoración del espacio que es ámbito del sector

De esa información 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.

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 pero, eso sí y por la misma razón, sin anular ningún espacio con calificaciones para ser conservado.

Las características paisajísticas, constituyen el valor acaso más relevante de nuestro espacio aludido en el epígrafe anterior y se visualiza en las fotos que el estudio de información urbanística contiene:

No hay lugar para producir un inventario de valores culturales por inexistentes, habiéndose producido el inventario de los valores naturales en la información urbanística y planos que la asisten.

En cuanto a los impactos preexistentes debemos incluir la presencia de escombreras (plano nº 3 de la Información Urbanística) y la realidad presente de los denominados "indiferenciados" en el mismo plano, que incluye la presencia de núcleos habitados colaterales, como 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 al Morro Central o Morro del Platero y, 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.

Se reproducen a continuación a los efectos de su integración en este apartado las conclusiones del estudio Geomorfológico y de Valoración del Paisaje que se Anexa a título de Información Urbanística.

Como se ha indicado con anterioridad, el análisis del paisaje se ha realizado atendiendo a dos aspectos: 1) la división del Medio Natural en Unidades y Subunidades, y 2) la consideración de una serie de Factores Principales que permiten valorar cada una de las subunidades.

El proceso de puntuación y valoración se ha representado en la tabla 1 del Anexo. A continuación se ofrece una breve explicación que permite el seguimiento íntegro del proceso seguido:

- *En esencia, la Tabla 1 es una tabla de doble entrada. En la vertical figuran las Unidades y Subunidades del Paisaje y en la horizontal los Factores que se han tenido en cuenta en las distintas fases de valoración.*

- Las categorías generales de puntuación van de 1 a 5, que indican valores desde muy bajos a muy altos.
- Los factores principales del paisaje son cuatro: vegetación, fauna, geología y geomorfología, y calidad visual; si bien, en la primera fase de valoración se tiene en cuenta únicamente el último de ellos, con los subfactores que incluye. A partir de una suma ponderada se obtiene el valor P' .
- A partir de los valores de P' se obtiene una puntuación de la Calidad Visual del paisaje según los siguientes rangos:

1.- Muy Baja	$P' < 1,8$
2.- Baja	$1,8 < P' < 2,6$
3.- Moderada	$2,6 < P' < 3,4$
4.- Alta	$3,4 < P' < 4,2$
5.- Muy Alta	$4,2 < P'$

- La segunda fase de valoración tiene en cuenta tres Parámetros Correctores (S, M y T), que sumados a P' permiten obtener P'' . La puntuación de la Calidad del paisaje (P) se obtiene atendiendo a la jerarquía de rangos ya empleada con P' .
- Finalmente, en una tercera fase, se obtienen valores de C' para cada una de las subunidades. En este cálculo se realiza una suma ponderada de los tres primeros Factores principales (V, F y G) y de los obtenidos para P .
- La Calidad para la Conservación (C), atribuida a cada subunidad, se obtiene según los siguientes rangos:

1.- Muy Baja	$C' < 1,8$
2.- Baja	$1,8 < C' < 2,6$
3.- Moderada	$2,6 < C' < 3,4$
4.- Alta	$3,4 < C' < 4,2$
5.- Muy Alta	$4,2 < C'$

Valoración de la Calidad del Paisaje

Para realizar esta valoración, se han seguido los criterios y metodología antes reseñados, lo que ha permitido obtener unas puntuaciones (ver tabla 1), y dar a cada una de las subunidades preestablecidas una serie de valores (ver mapa 5 de los anejos).

Los valores son desde Muy Bajos que corresponden en general a las zonas de fondo de valle con alto grado de antropización; Bajos, zonas bajas y laderas con alto grado de antropización o influencias por este. Moderados, laderas y zonas bajas con escasa antropización o si la existe influye positivamente en el paisaje (cultivos); Altos, en crestas, laderas y zonas de playa sin antropización, destacables por su pendiente y por las formas geológico - geomorfológico que presentan; Muy altos, en mesetas y laderas más altas, sin antropización, situadas sobre todo en la parte Norte de la zona de estudio y en la cima de la Montaña de Amadores.

Valoración del interés para la Conservación

Siguiendo la metodología ya explicada, y con la ayuda de las puntuaciones ponderadas obtenidas (ver tabla 1 del Anexo), se ha valorado el área por subunidades según el interés para la conservación. Se han obtenido de esta forma valores generales de Muy Bajos a Bajos para todas las zonas de fondo de valle, laderas y franjas litoral con fuerte influencia antrópica o muy degradadas por la erosión. Con valores Moderados aparecen las áreas cultivadas con frutales, las laderas de barranco encajados, aquellas con gran cantidad de formas y sedimentos coluviales y las mesetas situadas al N. de la zona en estudio. Valores Altos solo aparecen para la mesa sedimentaria de la cima de Montaña de Amadores situada al Sur de la zona de estudio, próxima al mar y sobre todo por la existencia de matorrales endémicos destacables. En esta valoración no se ha encontrado ninguna zona con muy alta calidad para la conservación del paisaje. Ver hoja que se adjunta y reproduce el mapa 6 del Anexo.

DIAGNOSTICO AMBIENTAL

La problemática existente se puede esquematizar así:

- Meteorización y erosión que como ya hemos dicho afecta en mayor grado al Morro Central, luego a las laderas que discurren desde ese Morro hasta el fondo del Barranco Central y algo menos al espigón rocoso localizado entre el Barranco Central y Pueblo Tauro. Por ese

LEYENDA

UNIDADES PRINCIPALES DEL PAISAJE
(Subunidades)

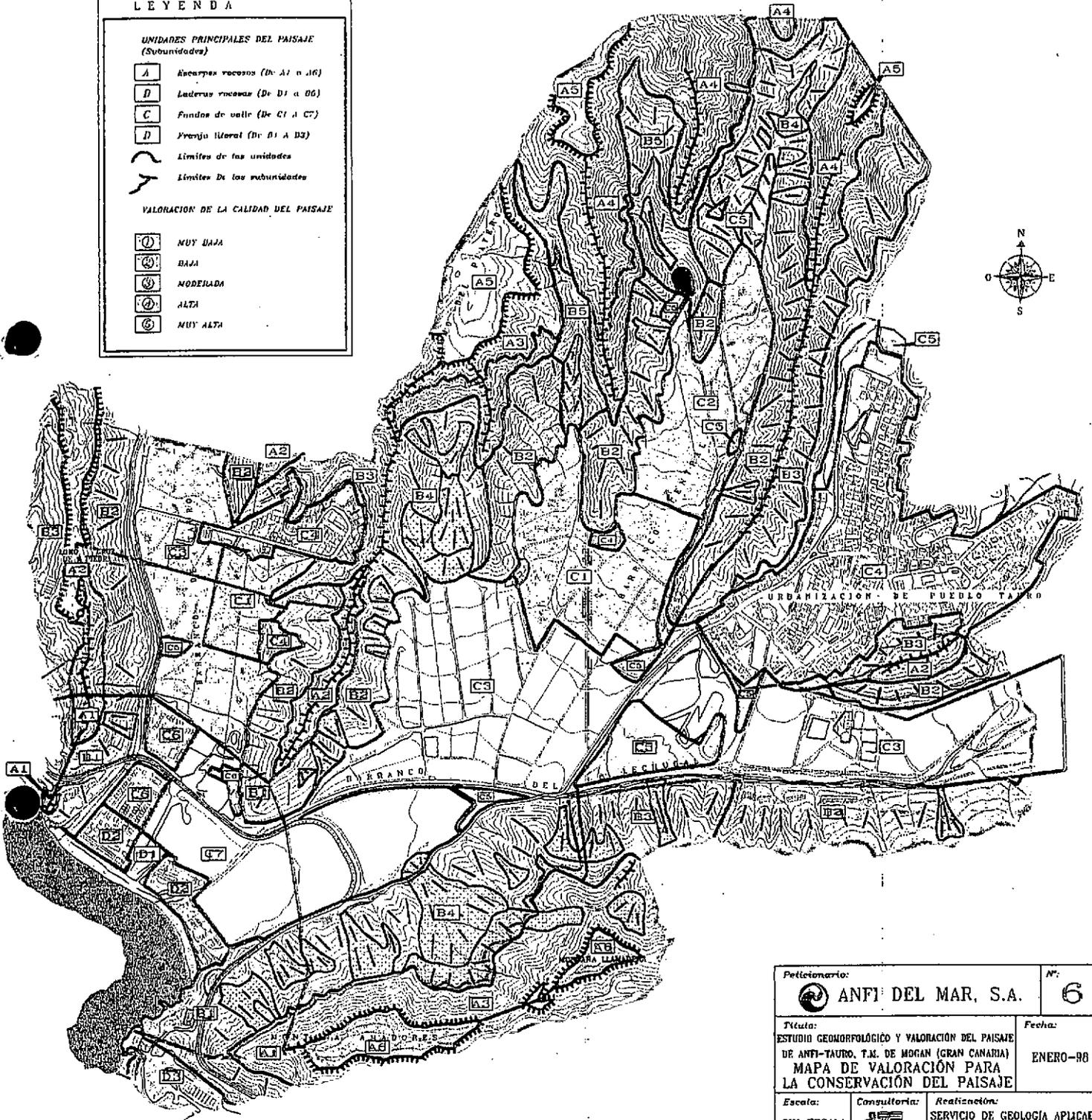
- A Escarpes rocosos (De A1 a A6)
- B Laderas rocosas (De B1 a B6)
- C Fondos de valle (De C1 a C7)
- D Franja litoral (De D1 a D2)

— Límites de las unidades

— Límites de las subunidades

VALORACION DE LA CALIDAD DEL PAISAJE

- 0 MUY BAJA
- 1 BAJA
- 2 MODERADA
- 3 ALTA
- 4 MUY ALTA



Peticionario:  ANFI DEL MAR, S.A.		Nº: 6
Título: ESTUDIO GEOMORFOLÓGICO Y VALORACIÓN DEL PAISAJE DE ANFI-TAURO, T.M. DE MOGAN (GRAN CANARIA) MAPA DE VALORACIÓN PARA LA CONSERVACIÓN DEL PAISAJE		Fecha: ENERO-88
Escala: SIN ESCALA	Consultoría: 	Realización: SERVICIO DE GEOLOGÍA APLICADA U.L.P.G.C.

orden y como se deduce de la información urbanística los espacios no han podido mantener su topografía y como ya se ha dicho, se han degradado.

- *Presencia de escombreras, de barrancos mal canalizados en ausencia de su cauce natural y marginalidad edificatoria en la franja litoral.*
- *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 que se estudiará a continuación. Podría aludirse si se agudiza el sentimiento conservacionista la vegetación existente, sin embargo, ésta ha sido perfectamente inventariada y asciende a 285 unidades autóctonas y 75 introducidas que habrán de ser trasladadas al Campo de Golf; o podría ser el valor geomorfológico presente que adquiere su mayor puntuación en la Meseta de Amadores, ajena al Plan y en el anfiteatro trasero donde se ubica el equipamiento sanitario. 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 residual.

Por otra parte, la presencia de la fauna genérica de la zona, la ausencia total de elementos culturales de valor, la inexistencia de preexistencias de valor que soporten la traducción de espacio agrícola a urbano, (otra cosa es que conserve algún camino de acceso a la finca con su arboleda de sombra), son cuestiones que no nos desdican de anteriores afirmaciones respecto a las limitación de uso que pudiera tener nuestro enclave.

OBJETIVOS Y CRITERIOS AMBIENTALES

En cuanto a la red de comunicaciones se han aplicado los siguientes criterios:

- *Un túnel a través de la Montaña de Amadores permitirá el acceso al Valle del Lechugal, relocalizando el Plan Parcial de Amadores en una suerte de fondo de saco unido peatonalmente con nuestro valle de estudio, al tiempo que posibilita la ubicación en la ladera Este del Valle de una agrupación alojativa exenta del viario actual, recalificando el área Este del enclave se permite un asentamiento que soporte el grueso de la densidad ocupacional del Plan sin solución de continuidad con la ribera del mar.*
- *El viario que estructura el Plan Parcial es un viario mínimo con ausencia de aparcamientos toda vez que estos se ubican principalmente en cada parcela del Plan.*
- *El enlace central, donde la nueva vía Puerto Rico – Mogán se une con la C-812, se localiza en el centro del territorio en estudio estructurando el viario de mínimos a que aspira el Plan.*
- *Los viales se alejan de las zonas más calificadas del Plan en estudio, adaptándose al resort urbanizado, huyendo de las cumbres de la topografía resultante.*
- *Una red de caminos peatonales que consisten fundamentalmente en dos penetraciones peatonales según amplias aceras de siete metros, arboladas, que formando parte del Espacio Libre principal, el Parque Litoral que constituye el Espacio Libre – 1. Aparte, el vial 5 y el vial 2 disponen de una acera de 3 metros en uno de los lados de la calzada con arbolado en ambos lados cerrando un camino de sombra y constituyendo una penetración longitudinal a la que acometerán las aceras de la sucesivas parcelas. Es toda la penetración peatonal que admite el Campo de Golf si se mantiene el criterio de proponer un viario de mínimos.*

En cuanto a los usos pormenorizados, estos siguen la ecuación de concentrarse en las laderas laterales del Plan en orden a conservar la escenografía del espacio, procurando una ocupación de calle central esponjada y de baja densidad.

Así, la cuenca central acoge la edificación dispersa, dotada de vistas por la topografía del resort urbanizando y deja la mayor densidad, la de la edificación en altura, demandante de vistas y cercana al mar, a las laderas laterales, erosionadas y meteorizadas en función de una acentuación de la capacidad geomorfológica preexistente.

El equipamiento se ubica acentuando la dicotomía mar - montaña. Según esto, el grueso del equipamiento se localiza en el contexto litoral, próximo a donde se dan las mayores percepciones visuales; eligiendo la montaña para equipamiento sanitario, allí donde las vistas comportan horizontes amplios que no se concentran en la realidad del valle. Los espacios libres principales se encuentran localizados de forma estructurante. El uno determinando la solución litoral del Plan (EL-1) y el otro (EL-5)) procurando una singular separación del principal asentamiento de la zona protegiéndolo como poderosa emisor de vistas.

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 al juego del golf y a la ubicación de villas, 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, solo moderada en la parte más alta y en una fracción de la parcela ubicada en la ladera Este del Plan.

Una vez aceptados los criterios, la solución arquitectónica tiene que producir los resultados apetecibles tanto en los grupos de villas como en la edificación en altura.

Considerando que ello es posible, una vez estudiado y valorado el medio, pasamos a valorar la solución urbana o resultante construída. Se aportan como perspectivas insinuadoras e indicativas de soluciones que ofrecen resultantes desde los distintos puntos más transitados y más habitados, que ratifican la solución de volúmenes que este Plan propone.

Detrás del juego de perspectivas se desarrollan para los tres enclaves de edificación concentrada, de altura, una alternativa previa, el Plan Parcial anterior, que se ve superado por las dos alternativas que se aportan a continuación; Así la alternativa A se enfrenta a la alternativa B previamente definidas como siguen:

Alternativa A: Edificación en altura, adosada a la ladera y enfrentada la edificación en su trasera a la roca viva, ignimbrita soldada de belleza singular y a partir de ese corte, un juego de bancales ajardinados con alternancias de ladera en su estado prístino. La alternativa marca directrices de ocupación en planta y secciones con influencia ordenancista a nivel de directriz.

La alternativa B, escalona la edificación, con un resultado de edificios en menos altura, acondicionando una mayor proporción de la parcela al servicio de la edificación. Solución más convencional, inferior desde el punto de vista de la calidad del producto turístico.

De la valoración de ambas alternativas se desprende:

La alternativa A incorpora menos viales, oferta más suelo de espacio libre de disfrute directo con destino a jardines, piscinas y áreas de recreo, comporta similares movimiento de tierras y se adapta mejor a la escenografía del lugar. Tiene unas potencialidades la solución arquitectónica muy superiores.

La alternativa B, como otras generadas y descartadas, nacen con la hipoteca de ser insuficientes desde la perspectiva de la calidad del producto turístico, solo parece tener a su favor un valor opinable cual es la menor altura de cada unida alojativa y cierta adaptabilidad a la forma de la montaña.

Incomparables desde el punto de vista de la funcionalidad en el diseño y en la explotación, no encontramos argumentos que menoscaben la superioridad de la solución planteada en la alternativa A. O por lo menos puede predicarse esto taxativamente en cuanto a la calidad del producto turístico.

Cuestión principal constituye el asunto del "borde" o contacto con el espacio rústico o urbano colindante:

Al Sur, en la franja litoral, la solución articula un espacio litoral, pieza principal del esquema urbanístico colindante con el Centro Comercial, encargado de dotar de pulso a la vida del resort en contacto con el Puerto en estudio.

Al Este y Oeste en las laderas que acogen la edificación concentrada en la medida que la parcela no agota la ladera, la solución consiste en un tránsito desde soluciones de bancales ajardinados combinadas con espacios donde pueda lucir la ladera en su estado más originario. El contacto, al borde de la parcela, establece la morfología y la textura de ladera sin solución de continuidad.

Al Norte y Este, se propone que la parcela T6, no ocupe en edificación más arriba de la cumbrera de la ladera procurando una solución de