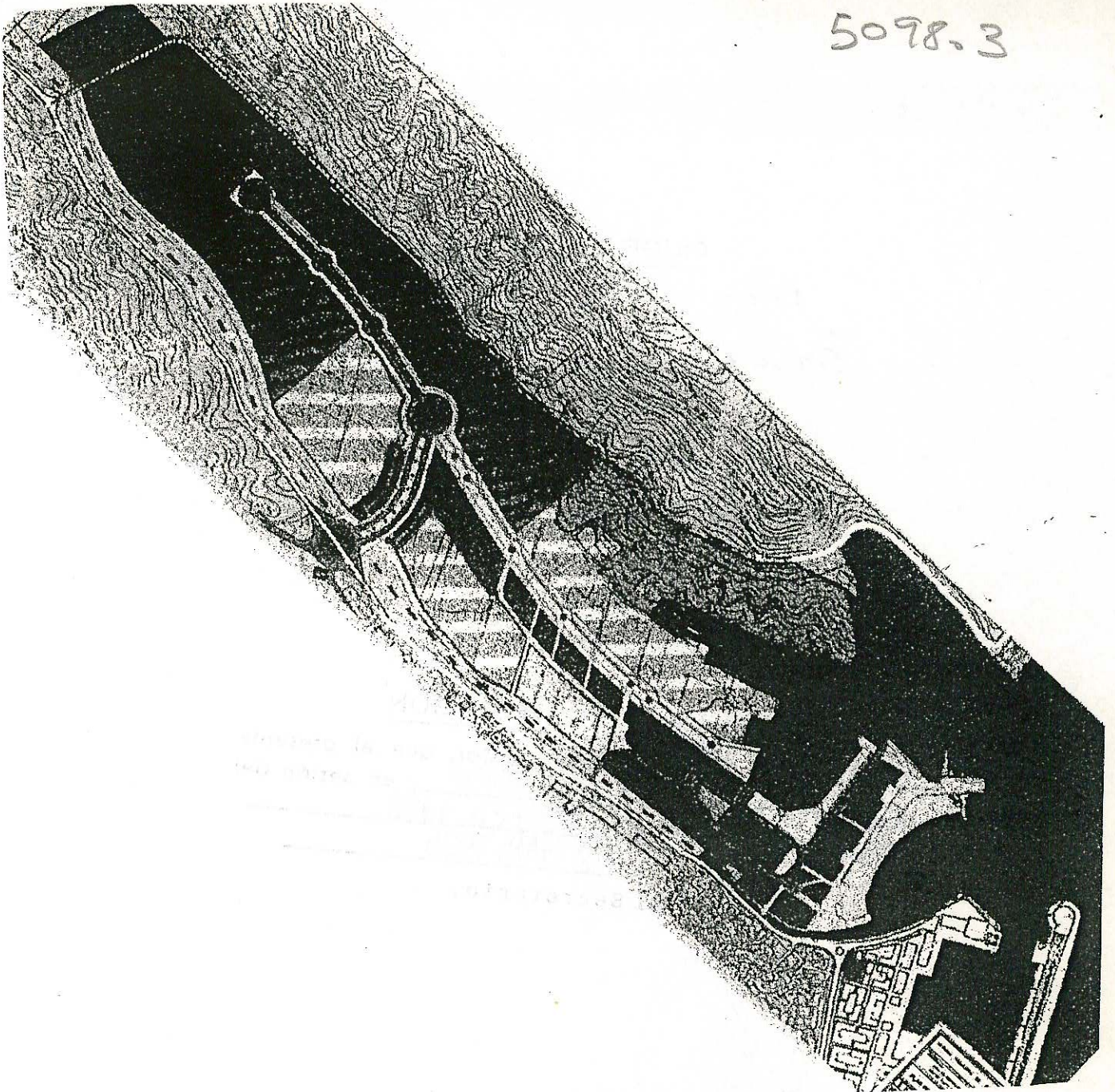


5098.3



**TERMINO MUNICIPAL DE MOGAN**

PROMOTORES

**JUNTA DE COMPENSACION DE LOS POLIGONOS 10, 11 Y 12**

**REVISION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL PLAYA DE MOGAN  
RELATIVO A LOS POLIGONOS 10, 11 Y 12**

INGENIERO DE CAMINOS  
IGNACIO RODRIGUEZ RODRIGUEZ  
COLEGIADO 3.022

FECHA  
FEBRERO  
1,998



DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente  
expte. probado inicialmente, en sesión del  
Con. de GOBIERNO de 06-08-97  
Mogán 12-03-98

El Secretario,

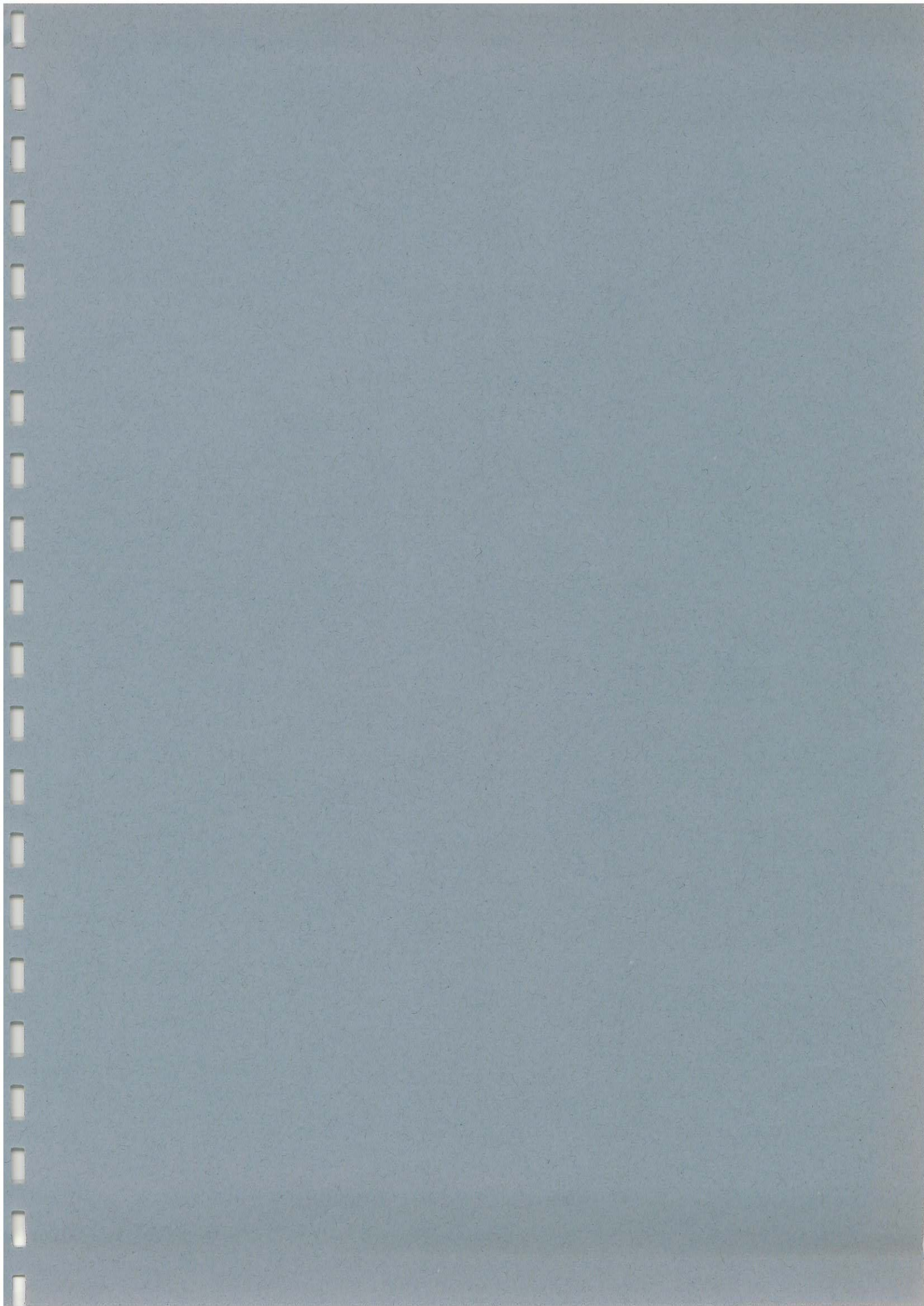


DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente  
expediente fué aprobado provisionalmente, en sesión del  
Ayuntamiento. Pleno de 13 FEB. 1998  
Mogán 12 MAR. 1998

El Secretario,







# REVISION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL PLAYA DE MOGAN RELATIVO A LOS POLIGONOS 10, 11 Y 12

## 1.- MEMORIA

- 1.1.- ANTECEDENTES
- 1.2.- OBJETO DE LA PRESENTE REVISION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL
- 1.3.- CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 3/1995 SOBRE CONTENIDO AMBIENTAL
- 1.4.- ESTANDARES DE EQUIPAMIENTO
- 1.5.- MANTENIMIENTO DE LOS APROVECHAMIENTOS TOTALES
- 1.6.- DENSIDAD MAXIMA ADMISIBLE DE CAMAS
- 1.7.- MODIFICACIONES PROPUESTAS
  - 1.7.1.- MODIFICACION DE USO DE LAS PARCELAS DE EQUIPAMIENTO
  - 1.7.2.- MODIFICACION DEL NUMERO MAXIMO DE CAMAS
  - 1.7.3.- MODIFICACION DEL NUMERO MAXIMO DE APARCAMIENTOS
  - 1.7.4.- MODIFICACIONES EN LAS ZONAS DE PROTECCION ARQUEOLOGICA
  - 1.7.5.- REVISIONES Y MODIFICACIONES DEL PLANEAMIENTO Y PROYECTOS DE DESARROLLO
  - 1.7.6.- MODIFICACION DE ZONAS VERDES
  - 1.7.7.- MODIFICACION DE LOS SISTEMAS GENERALES
- 1.8.- NORMATIVA URBANISTICA
- 1.9.- SISTEMA DE EJECUCION

## 2.- PLANOS DE INFORMACION

- 2.1.- PLANO DE SITUACION.
- 2.2.- DELIMITACION Y TOPOGRAFICO.
- 2.3.- ZONIFICACION.
- 2.4.- PARCELAS RESULTANTES PROYECTO DE COMPENSACION.
- 2.5.- TERRENOS DE CESION OBLIGATORIA Y GRATUITA.
- 2.6.- NUEVOS SISTEMAS GENERALES PROPUESTOS EN LA REVISION PUNTUAL DE LAS NN.SS. EN EL SECTOR DE LOS POLIGONOS 10,11 Y 12.

## 3.- PLANOS DE ORDENACION

- 3.1.- ZONIFICACION PROPUESTA.
- 3.2.- PARCELARIO PROPUESTO.
- 3.3.- TERRENOS DE CESION OBLIGATORIA Y GRATUITA.
- 3.4.- REGULACION DE LA EJECUCION DE APARCAMIENTOS SUBTERRANEOS DEL SECTOR TURISTICO-COMERCIAL



**4.- ANEJOS**

Nº 1.- CUADRO DE DETERMINACIONES DE LOS SECTORES DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

Nº 2.- INFORME DEL CABILDO INSULAR DE ADECUACION DEL PLAN PARCIAL PLAYA DE MOGAN AL PIOT.

Nº 3.- SOLICITUD A LA CONSEJERIA DE TURISMO Y TRANSPORTES SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA LEY DE TURISMO.

Nº 4.- DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CABILDO INSULAR SEÑALANDO CONDICIONES PARA LA ADAPTACION.

Nº 5.- INFORME FAVORABLE DEL CABILDO INSULAR DE LA ADAPTACION PROPUESTA.

Nº 6.-

Nº 6.1.- CUADRO GENERAL DE APROVECHAMIENTOS EXISTENTES.

Nº 6.2.- CUADRO GENERAL DE APROVECHAMIENTOS PROPUESTOS.

Nº 7.- INFORME DEL JARDIN CANARIO COMO JUSTIFICACION MODIFICACION A VERDE PRIVADO.

Nº 8.- INFORME PRECEPTIVO FAVORABLE DEL CABILDO INSULAR DE FECHA 20 DE JUNIO DE 1.997



# REVISION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL PLAYA DE MOGAN RELATIVO A LOS POLIGONOS 10, 11 Y 12

## 1.- MEMORIA

- 1.1.- ANTECEDENTES
- 1.2.- OBJETO DE LA PRESENTE REVISION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL
- 1.3.- CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 3/1995 SOBRE CONTENIDO AMBIENTAL
- 1.4.- ESTANDARES DE EQUIPAMIENTO
- 1.5.- MANTENIMIENTO DE LOS APROVECHAMIENTOS TOTALES
- 1.6.- DENSIDAD MAXIMA ADMISIBLE DE CAMAS
- 1.7.- MODIFICACIONES PROPUESTAS
  - 1.7.1.- MODIFICACION DE USO DE LAS PARCELAS DE EQUIPAMIENTO
  - 1.7.2.- MODIFICACION DEL NUMERO MAXIMO DE CAMAS
  - 1.7.3.- MODIFICACION DEL NUMERO MAXIMO DE APARCAMIENTOS
  - 1.7.4.- MODIFICACIONES EN LAS ZONAS DE PROTECCION ARQUEOLOGICA
  - 1.7.5.- REVISIONES Y MODIFICACIONES DEL PLANEAMIENTO Y PROYECTOS DE DESARROLLO
  - 1.7.6.- MODIFICACION DE ZONAS VERDES
  - 1.7.7.- MODIFICACION DE LOS SISTEMAS GENERALES
- 1.8.- NORMATIVA URBANISTICA
- 1.9.- SISTEMA DE EJECUCION



# REVISION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL PLAYA DE MOGAN RELATIVO A LOS POLIGONOS 10, 11 Y 12

## 1.- MEMORIA

### 1.1. ANTECEDENTES

LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL TERMINO MUNICIPAL DE MOGAN SE APROBARON DEFINITIVAMENTE POR LA COMISION DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE DE CANARIAS EN SU SESION DEL 17 DE NOVIEMBRE DE 1.987 Y PUBLICADAS EN EL BOLETIN OFICIAL DE CANARIAS EL DIA 6 DE ENERO DE 1988.

SE CONTEMPLABA COMO SUELO APTO PARA URBANIZAR UNA SUPERFICIE DE 387.500 M2. PARA LOS LLAMADOS POLIGONOS 10, 11 Y 12, DE USO RESIDENCIAL-TURISTICO, CON UN APROVECHAMIENTO URBANISTICO DE 0.3 M2/M2 DISTRIBUIDOS EN 96.875 M2. DE USO RESIDENCIAL Y 19.375 M2. DE USO COMPLEMENTARIO SEGUN CUADROS QUE SE ADJUNTAN EN EL ANEJO N° 1.

DICHOS SUELOS FUERON DESARROLLADOS MEDIANTE EL PLAN PARCIAL DE PLAYA DE MOGAN, POLIGONOS 10, 11 Y 12, QUE FUE APROBADO DEFINITIVAMENTE CON FECHA 27 DE NOVIEMBRE DE 1.990.

POSTERIORMENTE SE APRUEBAN LAS BASES Y ESTATUTOS, SE CONSTITUYE LA JUNTA DE COMPENSACION, SE APRUEBA EL PROYECTO DE COMPENSACION Y PROYECTO DE URBANIZACION, ENCONTRANDOSE ACTUALMENTE INSCRITA EN EL REGISTRO DE ENTIDADES URBANISTICAS COLABORADORAS DE LA CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL DEL GOBIERNO DE CANARIAS.

EN ENERO DE 1.995 SE APRUEBA DEFINITIVAMENTE EL PLAN INSULAR DE ORDENACION DEL TERRITORIO PARA LA ISLA DE GRAN CANARIA (P.I.O.T./G.C.) EXIGIENDO PARA LOS SUELOS QUE DICHO PLAN CALIFICABA DE TURISTICOS UNOS ESTANDARES EN FUNCION DE LOS PRODUCTOS A QUE SE DESTINABAN.

EL PLAN PARCIAL TENIA SUELO SUFICIENTE PARA CUMPLIR LOS ESTANDARES EXIGIDOS, PERO SU DISTRIBUCION NO CUMPLIA CON EL NUMERO DE CAMAS POR PARCELA NETA, PRIMERO, POR NO SER NECESARIO EN AQUELLOS MOMENTOS Y SEGUNDO POR HABERSE DESTINADO UNA ENORME CANTIDAD DE TERRENO A EQUIPAMIENTOS, INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS Y QUE HOY DIA, SEGUN LA LEGISLACION, NO SON NECESARIOS.

POSTERIORMENTE, EN ABRIL DE 1.995, SE APRUEBA LA LEY DEL TURISMO DE CANARIAS QUE VIENE TAMBIEN A INCIDIR EN LOS SUELOS DE USO TURISTICO A LOS QUE SE LES EXIGE UNAS DOTACIONES DE SUELO NETO, SENSIBLEMENTE INFERIORES A LAS EXIGIDAS POR EL PIOT, SEÑALANDO ADEMAS EN SU DISPOSICION TRANSITORIA CUARTA QUE LOS PLANES EN EJECUCION Y CON URBANIZACION EN VIGOR, SEGUIRAN CONSERVANDO LOS ESTANDARES DE SU PROPIO PLANEAMIENTO.



LA JUNTA DE COMPENSACION SOLICITA AL EXCMO. CABILDO INSULAR DE GRAN CANARIA, INFORME SOBRE EL CUMPLIMIENTO DEL P.I.O.T.

EN EL ANEJO Nº 2 SE ADJUNTA DICHO INFORME DEL QUE PODEMOS SEÑALAR:

- A.- QUE EL PLAN PARCIAL PLAYA DE MOGAN SE ENCUENTRA EN AVANZADO ESTADO DE TRAMITACION Y GESTION.
- B.- QUE EXISTE UN ESTÁNDAR GENERAL DE EQUIPAMIENTO QUE EXCEDE AMPLIAMENTE DEL MÍNIMO EXIGIDO.
- C.- QUE LAS PROPUESTAS DE ORDENACIÓN DEL PLAN PARCIAL CUMPLEN Y MEJORAN LO ESTABLECIDO EN EL PIOT PARA LA ORDENACIÓN DEL SECTOR.
- D.- QUE DEBE OBSERVARSE LA DENSIDAD NETA DE LA PARCELA SEGÚN LAS DIFERENTES TIPOLOGÍAS.
- E.- QUE PUEDE CONCEDERSE LICENCIA EN AQUELLAS PARCELAS QUE LO SOLICITEN Y CUMPLAN EL ESTÁNDAR DE DENSIDAD NETA.

SE REALIZA TAMBIEN POR LA JUNTA DE COMPENSACION CONSULTA A LA CONSEJERIA DE TURISMO DEL GOBIERNO DE CANARIAS, QUE JUNTO A SU CONTESTACION, SE ADJUNTAN EN EL ANEJO Nº 3.

SEÑALA LA CONSEJERIA DE TURISMO, QUE DEBEN SEGUIR CONSIDERANDOSE LOS MISMOS ESTANDARES DEL PLANEAMIENTO APROBADO, SIN PERJUICIO DE LO QUE AL RESPECTO ESTABLEZCA EL PIOT.

A LA VISTA DE TALES INFORMES SE SOLICITA DEL CABILDO INSULAR DE GRAN CANARIA LA RECUPERACION DE PARTE DE LOS EXCESOS DE EQUIPAMIENTO A FIN DE CUMPLIR LOS ESTANDARES DEL PIOT/GC.

CON FECHA 6 DE AGOSTO DE 1.996 SE DICTA DECRETO DEL EXCMO. SR. PRESIDENTE DEL CABILDO INSULAR DE G.C. POR EL QUE SE DAN LAS CONDICIONES PARA LA ADAPTACION. SE ADJUNTA DICHO DECRETO EN EL ANEJO Nº 4.

EN BASE AL DECRETO ANTERIOR, CON FECHA 14 DE AGOSTO DE 1.996, LA JUNTA DE COMPENSACION DE LOS POLIGONOS 10, 11 Y 12 PRESENTO UNOS DOCUMENTOS DE MODIFICACION DEL PLANEAMIENTO EN EL AMBITO DE PLAYA DE MOGAN A FIN DE ADAPTARSE A LOS ESTANDARES DEL PIOT. DICHS DOCUMENTOS SON UNA REVISION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS Y DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS DE REVISION DEL PLAN PARCIAL POLIGONOS 10, 11 Y 12 SEGUN SOLICITABA LA OFICINA INSULAR DE PLANEAMIENTO.

EL 17 DE SEPTIEMBRE DE 1.996, INFORMA EL CABILDO INSULAR DICHS DOCUMENTOS INFORMANDOLOS FAVORABLEMENTE SEGUN PUEDE OBSERVARSE EN EL ANEJO Nº 5.

ESE MISMO DOCUMENTO SE PRESENTO AL AYUNTAMIENTO DE MOGAN SOLICITANDO SERAN DEVUELTOS UNA PARTE DE LOS EXCESOS DE EQUIPAMIENTOS PARA ADAPTARSE AL PIOT SEGUN EL ACUERDO CON EL EXCMO. CABILDO INSULAR, HABIENDOSE REALIZADO VARIAS REUNIONES CON EL AYUNTAMIENTO PARA ESTABLECER DE MUTUO ACUERDO Y DE FORMA EQUILIBRADA LOS EQUIPAMIENTOS MENOS NECESARIOS AL MUNICIPIO EN ESE SECTOR.



A FINALES DE 1.996 Y ANTE LA IMPOSIBILIDAD DE DESARROLLO DE MUCHOS PLANES, ASI COMO DE LA COMPETENCIA DESLEAL QUE EN CIERTA MANERA SUPONIAN LOS DISTINTOS PLANES INSULARES, O SU CARENCIA, EL EXCMO. CABILDO INSULAR DE GRAN CANARIA DECIDE MODIFICAR PUNTUALMENTE EL P.I.O.T./G.C., AÑADIENDOLE UN PARRAFO AL ARTICULO 30 E INCIDIR EN EL REGIMEN TRANSITORIO, PARA ARMONIZARLO A LA CITADA LEY DE TURISMO CANARIA, REBAJANDO ASÍ, EL ESTANDAR DE SUPERFICIE NETA DE PARCELA POR CAMA.

EL AÑADIDO AL ARTICULO 30 ES EL SIGUIENTE:

EL PLANEAMIENTO MUNICIPAL DEFINIRA LA DENSIDAD MAXIMA ADMISIBLE EN LAS PARCELAS DESTINADAS A ALOJAMIENTO TURISTICO, DE ACUERDO CON LOS ESTANDARES DEFINIDOS EN EL PRESENTE ARTICULO. TAL DENSIDAD PODRA REDUCIRSE, OSCILANDO ENTRE LOS 50 Y 60 M2. POR PLAZA, CON ARREGLO A LAS CARACTERISTICAS DE DIMENSION Y DENSIDAD GLOBALES DE LA URBANIZACION, EN LA CANTIDAD Y MODO QUE SE DETERMINEN EN LOS PLANES ESPECIALES QUE DESARROLLAN LAS OPERACIONES ESTRATEGICAS PARA LA ZTL, Y EN LAS DETERMINACIONES PARA LA COSTA NORTE Y EL INTERIOR INSULAR QUE COMPLEMENTARIAMENTE INCORPORA EN SU MOMENTO EL PLAN INSULAR.

NUEVA REDACCION DE LOS PUNTOS B), C) Y D) (A LOS QUE SUSTITUYE) DEL APARTADO 1º DE LA DISPOSICION TRANSITORIA 9º DEL PIOT/GC.

TRANSITORIA NOVENA:

B) TRANSITORIAMENTE, Y HASTA TANTO LOS PLANES MUNICIPALES SE ADAPTEN A LOS CONTENIDOS REFERIDOS EN EL ULTIMO PARRAFO DEL ARTICULO 30 DEL PLAN INSULAR, SE PODRAN CONCEDER LICENCIAS EN AQUELLOS CASOS EN LOS QUE SE CUMPLAN LAS CONDICIONES DE DENSIDAD CORRESPONDIENTES AL ESTANDAR MINIMO ESTABLECIDO POR EL ARTICULO 35 DE LA LEY 7/1.995 DE 6 DE ABRIL DE ORDENACION DEL TURISMO DE CANARIAS.

C) LA VIGENCIA DE LO ESTABLECIDO EN EL APARTADO PRECEDENTE DE ESTA DISPOSICION TRANSITORIA NOVENA NO PODRA EXTENDERSE MAS ALLA DEL PLAZO OBLIGATORIO ESTABLECIDO POR EL ARTICULO 14 DEL PLAN INSULAR PARA LA ADAPTACION DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL A LAS DETERMINACIONES DE ESTE PLAN.

D) EN LOS SUELOS URBANOS CONSOLIDADOS, HASTA TANTO LOS PLANES GENERALES DETERMINEN, LA DENSIDAD LIMITE QUE ESTABLECE EL PLAN INSULAR EN SU ARTICULO 37, SE PODRA CONSTRUIR EQUIPAMIENTO COMPLEMENTARIO EN PARCELA EXCLUSIVA O, ALTERNATIVAMENTE, Y SIEMPRE SUPEDITADO A LA REGULACION DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL VIGENTE, ALOJAMIENTO TURISTICO DE ACUERDO CON LA DENSIDAD MAXIMA ADMISIBLE REGULADA POR EL ARTICULO 35 DE LA LEY 7/1.995 DE 6 DE ABRIL DE ORDENACION DEL TURISMO DE CANARIAS.

INCORPORACION DE UNA DISPOSICION FINAL PARA LA ADAPTACION AL PIOT/GC SEGUN LA MODIFICACION DE LOS ESTANDARES PROPUESTA.

DISPOSICION FINAL PRIMERA.

COMO CONSECUENCIA DE LA MODIFICACION, VIA INTRODUCCION DE UN NUEVO Y ULTIMO PARRAFO AL ARTICULO 30, Y DE LA SUPRESION Y NUEVA REDACCION DE LOS APARTADOS B), C) Y D) DE LA DISPOSICION TRANSITORIA NOVENA DEL PLAN INSULAR, SE ESTABLECE UN PLAZO DE DOS AÑOS, A CONTAR DESDE EL DIA SIGUIENTE A LA PUBLICACION EN EL B.O.E. Y EN EL B.O. DE CANARIAS DE LA RESOLUCION POR LA QUE



SE APRUEBA DICHA MODIFICACION PUNTUAL, PAR QUE LOS AYUNTAMIENTO CUYO PLANEAMIENTO URBANISTICO SE VEA AFECTADO POR ALGUNA DE LAS DETERMINACIONES DERIVADAS DE ESTA MODIFICACION, SE ADAPTEN A LAS MISMAS.

POR ULTIMO, Y A LA VISTA DE TODA LA INFORMACION ANTERIOR, SE HAN REALIZADO DIVERSAS REUNIONES CON EL EXCMO. CABILDO INSULAR Y AYUNTAMIENTO DE MOGAN A FIN DE QUE LA ADAPTACION AL PIOT MODIFICADO Y LA LEY DE TURISMO CONDUZCA A UNAS AFECCIONES NO TRAUMATICAS PARA LOS APROVECHAMIENTOS URBANISTICOS Y PUEDAN SEGUIRSE MANTENIENDO LAS POSIBILIDADES DE EJECUTAR EL PLANEAMIENTO.

DE DICHAS REUNIONES SE OBTIENE UN ACUERDO TOTAL ENTRE LAS PARTES QUE ES EL QUE SE REFLEJA EN LAS REVISIONES O MODIFICACIONES DE LOS PLANES Y PROYECTOS QUE SE PRESENTAN PARA SU TRAMITACION.

PRESENTADO NUEVAMENTE AL CABILDO INSULAR PARA INFORME PRECEPTIVO, SE OBTIENE TRAS ALGUNAS CORRECCIONES, INFORME FAVORABLE CONDICIONADO A LA PUBLICACION DE LA MODIFICACION PUNTUAL DEL P.I.O.T. SEGUN SE SEÑALA EN EL ANEJO Nº 8. DICHA PUBLICACION SE REALIZO EN EL BOLETIN OFICIAL CON FECHA 16 DE FEBRERO DE 1.998, SIN QUE EN LA APROBACION DEFINITIVA SE MODIFIQUE LO APROBADO.

EL PRESENTE DOCUMENTO APROBADO PROVISIONALMENTE POR EL AYUNTAMIENTO DE MOGAN REFUNDE TODOS LOS CONDICIONANTES DE LA TRAMITACION.

### **1.2.- OBJETO DE LA PRESENTE REVISION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL**

ES LA DE DESARROLLAR LA REVISION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

DE ACUERDO CON LO SEÑALADO EN EL INFORME DEL EXCMO. CABILDO INSULAR DE G.C., DE EXISTIR EXCESOS DE EQUIPAMIENTO Y LA POSIBILIDAD DE MODIFICAR EL PLANEAMIENTO PARA ADAPTARSE AL P.I.O.T. Y LEY DE TURISMO, SE PRESENTA ESTA REVISION A FIN DE ADAPTAR EL PLAN PARCIAL PLAYA DE MOGAN, POLIGONOS 10,11 Y 12.

### **1.3. CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 35/1995 SOBRE CONTENIDO AMBIENTAL**

DADOS LOS MOTIVOS DE LA REVISION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS, COMO SON LA ADAPTACION AL PIOT Y A LA LEY DE TURISMO DEL NUMERO DE CAMAS EN FUNCION DE LAS SUPERFICIES NETAS DE PARCELAS Y LA PEQUEÑA VARIACION EN LOS EQUIPAMIENTOS PARA DISTRIBUIR MEJOR DICHAS CAMAS, ENTENDEMOS NO ES NECESARIO MAYOR AMPLIACION, SEGUN SE JUSTIFICABA EN LAS NN.SS., YA QUE LAS PEQUEÑAS MODIFICACIONES INTRODUCIDAS SE ENCUENTRAN EN GENERAL POR DEBAJO DE LAS RASANTES Y SE CONSIGUEN MAYORES SUPERFICIES DE OCIO DENTRO DE LAS PARCELAS, SEGUN EXIGE EL P.I.O.T./ G.C.

ES EL PLANEAMIENTO Y LEGISLACION DE RANGO SUPERIOR LOS QUE EXIGEN SU ADAPTACION.

LOS IMPACTOS SON POCO SIGNIFICATIVOS Y EN ALGUNOS ASPECTOS PUEDEN SER CONSIDERADOS POSITIVOS.



#### **1.4.- ESTANDARES DE EQUIPAMIENTO**

A LAS URBANIZACIONES TURISTICAS LE SON DE APLICACION LOS ESTANDARES SEÑALADOS EN EL ARTICULO 12 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO: 10% DE ESPACIOS LIBRES, 2% ZONA DEPORTIVA Y 1% DE SOCIO-CULTURAL Y 1% COMERCIAL.

TRAS LA PRESENTE REVISION EN LOS POLIGONOS 10, 11 Y 12 CONTINUARAN EXISTIENDO GRANDES EXCESOS DE EQUIPAMIENTOS COMO PODRA COMPROBARSE EN EL CUADRO GENERAL DE USOS, SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS PROPUESTOS.

#### **1.5.- MANTENIMIENTO DE LOS APROVECHAMIENTOS TOTALES**

SE MANTIENEN LOS APROVECHAMIENTOS TOTALES PREVISTOS INICIALMENTE EN LAS NORMAS SUBSIDIARIAS 116.250 M2. (96.875 M2. DE CONSTRUCCION DE USO RESIDENCIAL Y 19.375 M2. DE USO COMPLEMENTARIO).

#### **1.6.- DENSIDAD MAXIMA ADMISIBLE DE CAMAS**

DE ACUERDO CON LO ESTABLECIDO EN LA MODIFICACION PUNUAL DEL P.I.O.T., EN TRAMITE DE APROBACION DEFINITIVA:

*EL PLANEAMIENTO MUNICIPAL DEFINIRA LA DENSIDAD MAXIMA ADMISIBLE EN LAS PARCELAS DESTINADAS A ALOJAMIENTO TURISTICO, DE ACUERDO CON LOS ESTANDARES DEFINIDOS EN EL PRESENTE ARTICULO. TAL DENSIDAD PODRA REDUCIRSE, OSCILANDO ENTRE LOS 50 Y 60 M2. POR PLAZA, CON ARREGLO A LAS CARACTERISTICAS DE DIMENSION Y DENSIDAD GLOBALES DE LA URBANIZACION, EN LA CANTIDAD Y MODO QUE SE DETERMINEN EN LOS PLANES ESPECIALES QUE DESARROLLAN LAS OPERACIONES ESTRATEGICAS PARA LA ZTL.*

DADAS LAS CARACTERISTICAS DEL PLAN PARCIAL PLAYA DE MOGAN POLIGONOS 10, 11 Y 12 QUE CUENTA CON UNOS TERRENOS PRACTICAMENTE LLANOS EN SU TOTALIDAD, CON UNOS EXCESOS DE EQUIPAMIENTOS MUY IMPORTANTES, CON UNAS DENSIDADES GLOBALES BAJAS, CON FRANJAS DE PROTECCION DE VIALES, ETC. PARECE LOGICO, ANTE TALES CARACTERISTICAS, QUE SE PROPONGA EL ESTANDAR MINIMO DE 50 M2. DE SUELO NETO POR CAMA PARA CUALQUIER TIPO DE PRODUCTO TURISTICO.

LA DENSIDAD MAXIMA NETA ADMISIBLE EN LAS PARCELAŞ DESTINADAS A ALOJAMIENTO TURISTICO SERA LA QUE SEÑALE EL PLANEAMIENTO MUNICIPAL, TRAS LA APROBACION DEL PLAN ESPECIAL DE LA ZTL QUE LE AFECTE.

DE ACUERDO CON LA TRANSITORIA NOVENA B, HASTA TANTO EL PLANEAMIENTO MUNICIPAL SE ADAPTE A LO DISPUESTO EN LA MODIFICACION PUNTUAL DEL P.I.O.T., PARA LO CUAL SE ESTABLECE UN PLAZO DE DOS AÑOS, SE PODRAN DAR LICENCIAS DE CONSTRUCCION CON EL ESTANDAR MINIMO ESTABLECIDO EN EL ARTICULO 35 DE LA LEY DE TURISMO DE CANARIAS, (CINCUENTA METROS CUADRADOS DE SUELO NETO POR CAMA).

## 1.7.- MODIFICACIONES PROPUESTAS

### 1.7.1.- MODIFICACION DE USO DE LAS PARCELAS DE EQUIPAMIENTO

A FIN DE ADAPTARSE A LAS PROPUESTAS DE ORDENACION DEL P.I.O.T. Y REVISION PUNTUAL DE LAS NN.SS., SE PRESENTAN LOS CAMBIOS DE USO SIGUIENTES:

ACTUAL			//	PROPUESTO		
Nº PARC.	USO APROB.	SUPERF.	Nº PARC.	USO PROP.	SUPERF.	
Nº 17 (PARTE)	SOCIO CULTURAL	1.500	9A(AUMENTO)	RESIDENC.	1.500	
Nº 17(PARTE)	SOCIO CULTURAL	8.500	17A	SOC.CULT.	6.000 SG	
			17B	SOC.CULT	2.500	
Nº 18	SOCIO CULTURAL	12.000	18	SOC.CULT.	12.000 SG	
Nº 19	VERDE	15.500	19	VERDE	15.500	
Nº 20	VERDE	15.000	20.A	VERDE	13.666	
			20.B	VERDE PRIV.	1.334	
Nº 21	VERDE	9.000	21	VERDE	9.000	
Nº 22	DEPORTIVO	5.825	22	TURISTICO	5.825	
Nº 23	DEPORTIVO SG	26.850	23 A	DEPORTIVO	7.750	
			23 B	DEPORTIVO	9.700 SG	
			23 C	SOC.CULT.	1.500	
			23 D	COMERCIAL	1.000	
			23 E	TURISTICA	800	
			23 F	TURISTICA	4.200	
			23 G	VERDE	1.900	
Nº 24	VIALES	26.725	24	VIALES	26.725	
Nº 25	VERDE-PEATONALES	32.535	25	PEATONALES	32.535	
Nº 29	SERVICIOS	2.000	29	SERVICIOS	2.000	
Nº 30	PROT. VIALES	26.811	30	PROT. VIALES	26.811	

DE LAS PARCELAS Nº 24 VIALES (26.725 M2.) Y Nº 25 PEATONALES (32.535 M2.) EXISTEN SUPERFICIES SUPERIORES A 15.000 M2. QUE DEBEN CONSIDERARSE COMO ZONA VERDE / ESPACIOS LIBRES, YA QUE ACERAS DE 6/8 M. DE ANCHO Y PEATONALES AJARDINADOS DE HASTA 50 M. DE ANCHO SE ENCUENTRAN SOBREDIMENSIONADAS PARA RESOLVER SU MISION.

EL RESTO DE LOS APROVECHAMIENTOS: EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL, COMERCIAL, COMPLEMENTARIA, NUMERO DE APARCAMIENTOS, OCUPACION Y ALTURA, SON LOS QUE SE ADJUNTAN EN LOS CUADROS GENERALES DE APROVECHAMIENTOS EXISTENTES Y PROPUESTOS DE LAS PARCELAS RESULTANTES PROPUESTAS DEL ANEJO Nº 6.

MEDIANTE ESTUDIO DE DETALLE PODRA TRAMITARSE, UNA AMPLIACION DE LA ALTURA MAXIMA, HASTA UNA PLANTA MAS., DEBIENDO JUSTIFICARSE SU INTEGRACION EN EL ENTORNO Y EN SU NECESIDAD O CONVENIENCIA PARA EL TIPO DE CONSTRUCCION O EL PRODUCTO TURISTICO RESIDENCIAL QUE SE PRETENDA REALIZAR.

### 1.7.2.- MODIFICACION DEL NUMERO MAXIMO DE CAMAS

HASTA QUE SE APRUEBEN EL PLAN ESPECIAL Y MUNICIPAL QUE ESTABLEZCAN EL ESTANDAR PARA CUALQUIERA DE LOS PRODUCTOS TURISTICOS PREVISTOS POR LA MODIFICACION DEL PIOT Y LA LEY DE TURISMO, SE PODRAN, DE ACUERDO CON LO



ESTABLECIDO EN LA DISPOSICION TRANSITORIA NOVENA DE LA MODIFICACION PUNTUAL DEL P.I.O.T., CONCEDER LICENCIA CON EL ESTANDAR MINIMO ESTABLECIDO POR EL ARTICULO 35 DE LA LEY 7/1.995 DE ORDENACION DEL TURISMO DE CANARIAS, DE 50 M2 DE SUELO NETO DE PARCELA POR CAMA.

A FIN DE RENTABILIZAR Y DIVERSIFICAR LA ESPECIALIZACION DE LOS DIFERENTES PRODUCTOS TURISTICOS, SE PODRAN SUBDIVIDIR LAS GRANDES PARCELAS SIEMPRE QUE EL NUMERO DE CAMAS EN CUALQUIERA DE LAS NUEVAS PARCELAS SEGREGADAS SEA SUPERIOR A 200 CAMAS Y TENGAN ACCESOS RODADOS.

CON EL FIN DE ADAPTAR AL MERCADO EL PRODUCTO TURISTICO QUE SE OFERTE, PODRA VARIARSE, DENTRO DE LOS PRODUCTOS TURISTICOS DEFINIDOS POR EL PIOT, EL USO TURISTICO QUE SEÑALA EL CUADRO DE USOS, NECESITANDO PARA ELLO LOS INFORMES FAVORABLES DE LAS CONSEJERIAS DE TURISMO Y POLITICA TERRITORIAL.

### **1.7.3.- MODIFICACION Nº MAXIMO DE APARCAMIENTOS**

SE AUMENTAN LAS PLAZAS MINIMAS A EJECUTAR HASTA LA CANTIDAD SEÑALADA EN EL CUADRO GENERAL DE PARCELAS PROPUESTO.

### **1.7.4.- MODIFICACIONES EN LAS ZONAS DE PROTECCION ARQUEOLOGICA**

CON EL FIN DE ADAPTAR Y APLICAR EL ESTANDAR DE SUELO NETO POR CAMA A LAS PARCELAS 6B Y 6C, SE DIVIDE LA PARCELA ARQUEOLOGICA 6A EN TRES PARTES, 6AA QUE SE MANTIENE CON USO ARQUEOLOGICO Y LA 6AB Y 6AC QUE MANTENIENDO EL CARACTER ARQUEOLOGICO QUEDAN INTEGRADAS EN LAS PARCELAS 6B Y 6C RESPECTIVAMENTE.

A TODAS ELLAS LE SERAN DE APLICACION CUANTO SE SEÑALE EN LOS CORRESPONDIENTES PLANES ESPECIALES, SI BIEN SU PROPIEDAD Y SUPERFICIE QUEDAN ADSCRITAS A LAS PARCELAS QUE LES CORRESPONDAN SEGUN LA DISTRIBUCION SIGUIENTE:

#### PARTE 6-AB

TERRENO A ANEXIONAR A LA PARCELA 6B, CON UNA SUPERFICIE 11.000 M2. NO PODRA REALIZARSE CONSTRUCCION LUCRATIVA ALGUNA. MANTIENE SU PROTECCION ARQUEOLOGICA .

#### PARTE 6-AC

TERRENO A ANEXIONAR A LA PARCELA 6C. CON UNA SUPERFICIE DE 2.000 M2. NO PODRA REALIZARSE CONSTRUCCION LUCRATIVA ALGUNA. MANTIENE SU PROTECCION ARQUEOLOGICA.

#### PARTE 6AA

TERRENO CON UNA SUPERFICIE DE 27.000 M2., QUE SERA LA NUEVA PARCELA 6A, CON PROTECCION ARQUEOLOGICA, OCUPACION MAXIMA 1%, ALTURA MAXIMA 1 PLANTA Y EDIFICABILIDAD COMERCIAL MAXIMA 200 M2.



### **1.7.5.- REVISIONES Y MODIFICACIONES DEL PLANEAMIENTO Y PROYECTOS DE DESARROLLO**

SERA NECESARIA LA MODIFICACION DEL PLANEAMIENTO PARCIAL DONDE SE RECOGERA LA NUEVA ORDENACION Y PARCELARIO PROPUESTO.

SERA NECESARIA LA MODIFICACION DEL PROYECTO DE COMPENSACION DONDE QUEDEN RECOGIDAS, DEFINIDAS Y DISTRIBUIDAS LAS NUEVAS PARCELAS. CASO DE QUE SE ADJUDIQUEN A LA JUNTA DE COMPENSACION Y ADMINISTRACION, NO SERA NECESARIO EL TRAMITE DE APROBACION INTERNO DE LA JUNTA DE COMPENSACION.

SERA NECESARIA LA AMPLIACION DEL PROYECTO DE URBANIZACION DONDE SE RECOJA LA APERTURA DEL NUEVO RODONAL PROPUESTO EN EL ESPACIO LIBRE DEL FONDO DE LA URBANIZACION, RESERVANDO LA CONEXION CON LA CARRETERA GENERAL C-813 EXCLUSIVAMENTE COMO EMERGENCIAS Y ACONTECIMIENTOS ESPECIALES.

### **1.7.6.- MODIFICACION DE ZONAS VERDES**

SE PREVEE EL CAMBIO EN UNA PEQUEÑA PARCELA DE VERDE PUBLICO A VERDE PRIVADO YA QUE FORMA PARTE DE LOS JARDINES HISTORICOS DE UNA ANTIGUA VIVIENDA CON ARBOLES CENTENARIOS, TODO ELLO AVALADO POR UN INFORME DEL JARDIN CANARIO Y LAS FOTOGRAFIAS QUE SE ACOMPAÑAN EN EL ANEJO Nº 7. ESTA EDIFICACION CUENTA CON UNA PARTE DE JARDINES EN EL POLIGONO C QUE TAMBIEN SOLICITA SU CATALOGACION.

LA SUPERFICIE TOTAL ES DE UNOS 1.500 M2. QUE SERAN COMPENSADOS CON LA NUEVA CALIFICACION DE 1.900 M2. DE ZONA VERDE PROCEDENTE DEL EQUIPAMIENTO DEPORTIVO.

### **1.7.7.- MODIFICACION DE LOS SISTEMAS GENERALES**

SE MODIFICA EL SISTEMA GENERAL DEPORTIVO AL ESTAR EXCESIVAMENTE DIMENSIONADO, PUES, ADEMÁS DE CRECER EL EQUIPAMIENTO DEPORTIVO DEL SISTEMA LOCAL, LO HACEN LOS ESPACIOS INTERIORES EN PARCELAS TURISTICAS.

EL SECTOR QUEDA PERFECTAMENTE ATENDIDO CON DICHAS DOTACIONES.

EL SISTEMA GENERAL DEPORTIVO PASA DE 26.850 M2. DE SUPERFICIE A 9.700 M2., DIFERENCIA QUE PASA A RESIDENCIAL TURISTICO( 5.000 M2.) Y A EQUIPAMIENTOS : ESPACIOS LIBRES ( 1.900 M2.), DEPORTIVO LOCAL ( 7.750 M2.), SOCIO-CULTURAL ( 1.500 M2.) Y COMERCIAL ( 1.000 M2.).

SE COMPENSAN ESTOS SISTEMAS GENERALES AFECTADOS, CON OTROS MAS ADECUADOS PARA EL SECTOR, POR ELLO SE DESTINA A NUEVO SISTEMA GENERAL SOCIO-CULTURAL LA PARCELA Nº 17A DE 6.000 M2., Y LA Nº 18 DE 12.000 M2.

AMBAS PARCELAS SE CONTEMPLABAN COMO SOCIO-CULTURALES DEL SISTEMA LOCAL SEGUN EL PLAN PARCIAL, PERO DADO EL CARACTER ARQUEOLOGICO DE LA PARCELA Nº 18, SE CORRESPONDEN MAS CON UN SISTEMA GENERAL.



EN LA PARCELA N° 17B SE DISPONDRA UN SISTEMA GENERAL SOCIO-CULTURAL, YA QUE LA DOTACION CORRESPONDIENTE AL SISTEMA LOCAL QUEDAN GARANTIZADAS CON LAS PARCELAS N° 17B DE 2.500 M2 Y N° 23 C DE 1.500 M2., BENEFICIANDOSE EL RESTO DEL SECTOR, DE LOS SISTEMAS GENERALES TAN PROXIMOS, POR LO QUE NO ES NECESARIO UNA MAYOR DOTACION. PREFIRIENDOSE EL RESTO DISPONERLO DE ESPACIOS LIBRES.

EL DESTINO DEL EQUIPAMIENTO GENERAL DEPORTIVO, PARCELA N° 23 QUEDA DISTRIBUIDO DE LA SIGUIENTE MANERA:

<u>N° PARCELA</u>	<u>SUPERFICIE</u>	<u>USO</u>
23 F	4.200 M2.	TURISTICO
23 E	800 M2.	TURISTICO
23 D	1.000 M2.	COMERCIAL
23 C	1.500 M2.	SOCIOCULTURAL
20 G	1.900 M2.	VERDE/RODONAL
23 A	9.700 M2.	DEPORTIVO (S.G.)
23 B	7.750 M2.	DEPORTIVO (S.L.)
<b>TOTAL</b>	<b>26.850 M2.</b>	

#### 1.8.- NORMATIVA URBANISTICA

SERAN LAS DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS Y PLANEAMIENTO PARCIAL Y ESPECIAL VIGENTES, CON LAS RECTIFICACIONES APROBADAS, AÑADIENDOSE EL NUEVO ARTICULO 4.6.2.7 SIGUIENTE:

##### 4.6.2.7.- REGULACION DE LA EJECUCION DEL APARCAMIENTO SUBTERRANEO EN EL SECTOR TURISTICO-COMERCIAL.

SE REALIZARA DE TAL MANERA QUE EXISTA CONTINUIDAD ENTRE TODAS LAS PARCELAS, PUDIENDO OCUPARSE EL SUBSUELO DE LAS PEQUEÑAS CALLES PEATONALES, EN LA PARTE QUE LES AFECTE AL SER DE PROPIEDAD PRIVADA HASTA EL EJE DE LAS MISMAS, PERO CON SERVIDUMBRE DE USO PUBLICO PARA VIAS PEATONALES EN SUPERFICIE. SE ESTABLECE LA SIGUIENTE NORMATIVA DE CONSTRUCCION PARA REALIZAR LOS APARCAMIENTOS:

SE MANTIENE EL MISMO RETRANQUEO EXIGUIDO EN EL PEATONAL PRINCIPAL PARA LA CONSTRUCCION SOBRE RASANTE; 5 M. DE APARCAMIENTO, VIA DE 6 M. Y APARCAMIENTO DE 5 M. PARA TRAMOS DE UNA SOLA CALLE.

5M. DE APARCAMIENTO VIAL DE 6M., 10 M. DE APARCAMIENTO, 6 M. DE VIAL Y 5 M. DE APARCAMIENTO EN TRAMOS DE DOS CALLES.

LAS CANALIZACIONES EN LOS PEATONALES PUBLICOS SE DESARROLLARAN SOBRE LA CONSTRUCCION SUBTERRANEA DE APARCAMIENTOS.

**1.9.- SISTEMA DE EJECUCION**

SE MANTIENE EL SISTEMA DE COMPENSACION. LAS OBRAS DE URBANIZACION SE REALIZARAN EN UNA SOLA ETAPA, AUNQUE SE PUEDAN DIVIDIR EN DOS FASES, CON UN PLAZO MAXIMO DE EJECUCION DE DOS AÑOS CADA UNA DE ELLAS, A PARTIR DE LA APROBACION DEFINITIVA DEL PROYECTO DE URBANIZACION MODIFICADO DE LA PRESENTE REVISION.

LAS PALMAS DE G.C. 20 DE FEBRERO DE 1.998



PLANEAMIENTO, GESTION E INGENIERIA S.A.  
EL INGENIERO DE CAMINOS  
D. IGNACIO RODRIGUEZ RODRIGUEZ  
COLEGIADO N° 3.022

DIRECCION DE APROBACION

La comision de aprobacion de este expediente, no tiene inconveniente en la aprobacion del presente proyecto de urbanizacion, en virtud de lo establecido en el articulo 10 de la Ley 1712 de 1984, y en consecuencia, se recomienda su aprobacion.





## **REVISION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL PLAYA DE MOGAN RELATIVO A LOS POLIGONOS 10, 11 Y 12**

### **4.- ANEJOS**

- Nº 1.- CUADRO DE DETERMINACIONES DE LOS SECTORES DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.
- Nº 2.- INFORME DEL CABILDO INSULAR DE ADECUACION DEL PLAN PARCIAL PLAYA DE MOGAN AL PIOT.
- Nº 3.- SOLICITUD A LA CONSEJERIA DE TURISMO Y TRANSPORTES SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA LEY DE TURISMO.
- Nº 4.- DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CABILDO INSULAR SEÑALANDO CONDICIONES PARA LA ADAPTACION.
- Nº 5.- INFORME FAVORABLE DEL CABILDO INSULAR DE LA ADAPTACION PROPUESTA.
- Nº 6.-
  - Nº 6.1.- CUADRO GENERAL DE APROVECHAMIENTOS EXISTENTES.
  - Nº 6.2.- CUADRO GENERAL DE APROVECHAMIENTOS PROPUESTOS.
- Nº 7.- INFORME DEL JARDIN CANARIO COMO JUSTIFICACION MODIFICACION A VERDE PRIVADO.
- Nº 8.- INFORME PRECEPTIVO FAVORABLE DEL CABILDO INSULAR DE FECHA 20 DE JUNIO DE 1.997



# REVISION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL PLAYA DE MOGAN RELATIVO A LOS POLIGONOS 10, 11 Y 12

## ANEJO Nº 1.-

CUADRO DE DETERMINACIONES DE LOS SECTORES DE LAS  
NORMAS SUBSIDIARIAS.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Término Municipal de Mogán (Gran Canaria) se aprobaron definitivamente por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias en su sesión del 17 de Noviembre de 1987, y publicadas en el Boletín Oficial de Canarias nº 3 del miércoles 6 de enero de 1988 con el siguiente texto:

#### Consejería de Política Territorial

1528 RESOLUCION DE 22 de diciembre de 1987, de la Secretaría Técnica, por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias de 17 de noviembre de 1987, por el que se aprueban definitivamente las Normas Subsidiarias de planeamiento del término municipal de Mogán (Gran Canaria).

En ejecución de la Legislación aplicable, por la presente

#### RESUELVO:

Ordenar la inserción en el Boletín Oficial de Canarias, el acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, cuyo texto figura como anexo.

Santa Cruz de Tenerife, a 22 de diciembre de 1987.-  
El Secretario General Técnico, Carlos de la Concha Bergillos.

#### A N E X O

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión celebrada el 17 de noviembre de 1987, en relación con el asunto referenciado, tomó el siguiente acuerdo:

"Aprobar definitivamente las Normas Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de Mogán, toda vez que las deficiencias advertidas por la Comisión en sesión celebrada el día 8 de junio del presente año han sido subsanadas por el Ayuntamiento, debiendo introducirse las siguientes rectificaciones:

1.- Al existir errores materiales en algunos sectores en cuanto a edificabilidad residencial y complementaria, superficies y densidad de población, se fijan definitivamente estas determinaciones en el cuadro que se adjunta a la presente resolución.

2.- Se incorporan las estipulaciones de los Convenios suscritos entre la Consejería de Política Territorial, el Ayuntamiento y los promotores afectados, como determinaciones de las propias Normas Subsidiarias, excepto en lo que se oponga a esta resolución, aclarándose que el compromiso de gasto a asumir por el Gobierno de Canarias se plasmará en el Estudio Económico Financiero y Programa de Actuación del Plan Especial de Sistema General que desarrolle el viario previsto.

Este Plan Especial deberá estar redactado en el plazo de seis meses y aprobado definitivamente en el plazo de nueve, quedando supeditada la resolución definitiva de los planes parciales, afectados por los Convenios anteriormente mencionados, a la previa aprobación del citado Plan Especial ya que la realización de la carretera debe estar asegurada al menos al propio tiempo que el desarrollo de los planes parciales a los que sirve de soporte, al tener la inequívoca finalidad de dar acceso a los mismos.

Asimismo, y respecto al trazado indicativo de este

sistema general viario, se adapta al propuesto por la Consejería de Obras Públicas, debiendo tener una franja de protección de 50 m. a ambos lados en la que no se permitirá la edificación en el ámbito de los sectores de Suelo Apto para Urbanizar de nueva creación.

3.- Deberá proceder a la revisión del Plan Parcial Veneguera Costa Canaria, adaptándolo al perímetro del suelo clasificado como Apto para Urbanizar en estas Normas Subsidiarias quedando el resto del ámbito del Plan anterior como suelo rústico.

4.- Delimitar los polígonos 10, 11 y 12 como único sector de Suelo Apto para Urbanizar con el fin de que tenga unas características urbanísticas homogéneas garantizando una adecuada inserción dentro de la estructura urbanística general de la zona, permitiendo, asimismo, una justa distribución de cargas y beneficios.

5.- Aceptar la ordenación del litoral propuesta con carácter meramente indicativo que se concretará en un Plan Especial de Ordenación del Litoral en su totalidad o por partes, tal como prevé la Ley de Costas y su Reglamento con excepción del ámbito de Playa de Amadores que queda supeditado a la aprobación definitiva de la revisión de dicho Plan, actualmente en tramitación, y el de Puerto de Mogán aprobado con anterioridad a estas Normas Subsidiarias.

6.- Se incorporan a las ordenanzas de las Normas Subsidiarias como complementarias a las de los planes parciales vigentes los siguientes criterios:

a) El volumen edificatorio asignado a la parcela deberá distribuirse en su interior, en los supuestos de escalonamiento de la edificación, de modo tal que ningún alzado de los edificios o cuerpos edificatorios resultantes (nº de plantas aparente) supere en más de uno el número máximo de plantas permitidas en la ordenanza.

b) La separación entre edificios o cuerpos edificatorios, en el sentido del escalonamiento, dentro de una misma parcela deberá ser igual o superior a la profundidad de cada edificio, entendiéndose por tal la distancia entre dos fachadas opuestas del mismo y en cualquier caso superior a su altura.

c) El espacio libre resultante habrá de recibir el mismo tratamiento que el resto de la parcela libre de edificación debiendo realizarse un tratamiento especial de modo tal que se minimice el impacto paisajístico.

d) Computarán a efectos de volumen construido todos los metros habitables con independencia de su situación respecto de la rasante.

e) La longitud de fachada no podrá superar los 90 metros.

Todo ello siempre que en el suelo actualmente urbano, no se afecte el aprovechamiento urbanístico de



cada parcela, en cuyo caso será necesaria la redacción de un Estudio de Detalle que ordene los volúmenes quedando sin efecto en estos supuestos, las anteriores ordenanzas."

Contra este Acuerdo cabe interponer recurso de reposición en el plazo de un mes a partir del día siguiente a su publicación en el Boletín Oficial de Canarias, y contra su desestimación cabe interponer

recurso contencioso-administrativo ante la sala correspondiente en la Audiencia Territorial en el plazo de dos meses a partir del día siguiente a la notificación del acuerdo resolutorio del recurso de reposición, si es expreso, y si no lo fuera el plazo será de un año a contar de la fecha de interposición, en virtud de lo preceptuado en los artículos 52, 54 y 58 párrafos 1º y 2º de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

## CUADRO, ANEXO A CONVENIOS DE DETERMINACIONES DE LOS SECTORES

DENOMINACION DEL SECTOR		SUPERFIC. Ha.	EDIFICAB. m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Nº CAMAS	SUP. MAX. EDIFICABLE (m)	
SEGUN DOCUMENTO	SEGUN CONVENIO				RESIDENCIAL	COMPLEMEN.
P 8	LOS NAVARROS	8,1	0,24	648	16.200	3.240
<del>P 10</del>	<del>PLAYA DE MOGAN</del>	<del>7,7</del>	<del>0,30</del>	<del>2270</del>	<del>19.250</del>	<del>3.850</del>
<del>P 11</del>	<del>" "</del>	<del>8,75</del>	<del>0,30</del>	<del>875</del>	<del>21.35</del>	<del>4.375</del>
<del>P 12</del>	<del>" "</del>	<del>22,3</del>	<del>0,30</del>	<del>2230</del>	<del>55.750</del>	<del>11.150</del>
P 13	EL PLATERO	4,55	0,24	364	9.100	1820
P 14	Montana Alta deTAURO	26,8	0,096	860	21500	4300
P 15	PUEBLO DE TAURO	17,10	0,24	1370	34200	6840
P 16	HADSODALEN	1,844	0,24	150	3688	738
P 17	TAURO	73,96	0,30	7396	184900	36980
P 23	MORRO DEL GUINCHO	9,38	0,24	750	18760	3752
P 24	SECTOR 5 CORNISA	43,00	0,30	4300	107500	21500
P 25	SEC. I PATALAVACA	23,00	0,30	2300	57.500	1500
P 26	CORNISA	126,00	0,09	3780	94500	18900
	CORTADORES	98,70	0,09	2961	74025	14805
P 27	SECTOR 2 CORNISA	28,07	0,30	2807	70175	4035
P 28	SECTOR 3 CORNISA	83,95	0,30	7773	209875	4975
P 29	SECTOR 4 CORNISA	24,48	0,30	3070	61200	12.240
P 30	CORTADORES	51,20	0,30	5120	128000	25600
P 31	Bco. de TAURO	24,57	0,2457	2013	50325	10065
P 32	TAURITOS II	90,00	0,30	9000	225000	45000
P 33	VENEGUERA	200,00	0,30	20000	500000	100000
<u>TOTAL</u>		973,450		78537	1963323	392665

**REVISION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL PLAYA DE  
MOGAN RELATIVO A LOS POLIGONOS 10, 11 Y 12**

**ANEJO N° 2.-**

**INFORME DEL CABILDO INSULAR DE ADECUACION DEL PLAN  
PARCIAL DE MOGAN AL PIOT.**





Excmo. Cabildo Insular  
de  
Gran Canaria

9.1.2.0.

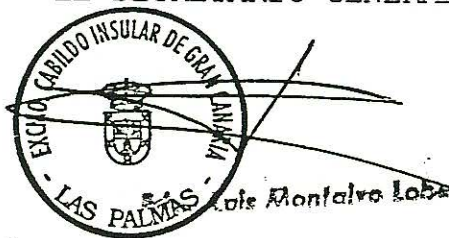


Con esta fecha, el Sr. Presidente de esta Excmo. Corporación se ha dignado firmar DECRETO ratificando informe técnico de la Oficina Insular de Planeamiento, según la solicitud efectuada por DON DOMINGO BUENO MARRERO, Presidente de la Junta de Compensación del P.P. Playa de Mogán, Parcelas 10, 11 y 12, al objeto de verificar la afección por la Normativa del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria.

Contra esta resolución se podrá interponer ante la Comisión de Gobierno de esta Excmo. Corporación, el Recurso Ordinario previsto en el Art. 107 de la Ley del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en el plazo de 1 mes, a partir de la notificación de la presente Resolución.

Las Palmas de Gran Canaria, a 24 de mayo de 1.995.

EL SECRETARIO GENERAL,



SEÑOR DON DOMINGO BUENO MARRERO. PLAYA DE MOGÁN.-



Cabildo Insular  
de  
Gran Canaria

**ASUNTO: INFORME DE ADECUACIÓN DEL PLAN PARCIAL PLAYA DE MOGÁN PIOT/G.C.**

El presente informe se redacta a petición de D. Domingo Bueno Marrero, actuando como presidente de la Junta de Compensación del Parcial Playa de Mogán, Polígonos 10,11 y 12, con el objeto de que este Cabildo Insular verifique la adecuación del mismo, al *Plan Insular de Ordenación del Territorio de Gran Canaria (PIOT / G.C.)*

1. El sector de planeamiento desarrollado son: el P.P. Playa de Mogán (*Polígonos 10,11 y 12 de las NN.SS.*), abarca un espacio territorialmente homogéneo y coherente en cuanto a su delimitación física y características estructurales. Su ordenación está condicionada en sus parámetros generales por el contenido que *el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria* establece para este ámbito básicamente a través de su Operación Estratégica P.T.B. y la regulación Normativa de las Zonas Turísticas.
2. Dicho sector, que ocupa el tramo final del lecho del Barranco de Mogán y las Costas bajas de sus laderas, aparece inevitablemente vinculado a un asentamiento de residencia permanente (*Suelo Urbano*) originariamente relacionado de forma exclusiva con la explotación de los recursos pesqueros y agrícolas de la Zona.
3. El Plan Parcial mencionado cuenta con Proyecto de Urbanización aprobado y Junta de Compensación constituida, lo que implica un avanzado estado de tramitación administrativa y gestión urbanística del Sector.
4. En los 387.500 m<sup>2</sup> de Superficie Total del Sector, se incluyen dos sistemas generales que suman 41.850 m<sup>2</sup> (parcela Zona Verde = 15.000 m<sup>2</sup>, y Parcela 23 deportivo 26.850 m<sup>2</sup>) y una parcela de protección arqueológica destinada a Parque Arqueológico (Parcela 6 A) de 40.000 m<sup>2</sup>.





Cabildo Insular  
de  
Gran Canaria

Asimismo, existe un estándar general de equipamiento que excede del mínimo exigido por el **Reglamento de Planeamiento para un Plan de Servicios**. Parte de este exceso de dotaciones se dirigen a dotar al *Suelo Urbano* de residencia permanente colindante, deficitario de los equipamientos mínimos necesarios.

5. El Esquema de Ordenación Territorial del **Bco. de Mogán** desarrollado por el Plan Parcial se ajusta a lo que establece el **PIOT/G.C.** para dicho ámbito con ligeras variaciones que no invalidan la bondad de esta adecuación, antes al contrario, la mejoran al suprimir el viaducto que atraviesa transversalmente el cauce del barranco y la zona prevista para localizar productos turísticos por encima de la carretera de acceso al Puerto de Mogán.

6. Sin embargo y a pesar de todo lo expuesto, los criterios que establece el **PIOT/G.C.** para la regulación de los productos turísticos de nueva creación a incluir en el **Bco. de Mogán**, están basados en la estricta observancia de las determinaciones vinculantes contenidas en la **O.E. PTB**, en la homologación de los productos turísticos mediante su ajuste a la categorización. Sus modalidades, contenida en la normativa en la estricta observancia de la densidad neta de parcela según las diferentes tipologías definidas, y en la consideración de *los Planes Parciales Turísticos* como *Planes de Servicios* a efectos del cómputo de estándares del Reglamento de Planeamiento, todo ello según lo que establece el **Título II de la Normativa del Plan Insular**.

7. El **Plan Parcial Playa de Mogán** deberá adaptarse a dicha determinaciones promoviendo la modificación expresa a tales efectos, bien a través del instrumento del Plan General de Mogán actualmente en redacción o a través del Plan Especial de desarrollo de la **Operación Estratégica PTB**.

Entretanto se produce dicha adaptación y debido a que el Plan Parcial posee Aprobación Definitiva y Proyecto de Urbanización aprobado aunque no desarrollado; se podrán conceder licencias en aquellos casos en los que se cumplan los condicionantes de densidad y categorización de productos establecidos por el **Plan Insular (Disposición Transitoria Novena, apartado c.)**

Las Palmas de Gran Canaria, a 24 de mayo de 1.995.

P.A.   
Fdo. Sergio Torres Sánchez.

OFICINA INSULAR DE PLANEAMIENTO



GUBIERNIO DE CANARIAS  
Consejería de Turismo y Transportes  
LAS PALMAS DE G. C.

20 MAYO 1996

Registro de Entrada  
Núm. \_\_\_\_\_

DON JUAN MARQUEZ RODRIGUEZ, CON DOMICILIO EN LAS PALMAS DE GRAN CANARIA, CALLE PORTUGAL N° 30 - 5° Y D.N.I. N° 42.748.204, COMO PRESIDENTE DE LA JUNTA DE COMPENSACION DEL PLAN PARCIAL PLAYA DE MOGAN, POLIGONOS 10, 11 Y 12, CON DOMICILIO SOCIAL EN LA CALLE LAS ARTES S/N DE PLAYA DE MOGAN.  
Y DON IGNACIO RODRIGUEZ RODRIGUEZ, CON DOMICILIO EN LA CALLE ECHEGARAY N° 36 DE LAS PALMAS DE G.C. Y D.N.I. N° 42.630.612, COMO GERENTE DE LA MISMA, TIENEN A BIEN

**EXPONER:**

1.- QUE DICHOS POLIGONOS SE ENCUENTRAN CON LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO Y EJECUCION (PLAN PARCIAL, CONSTITUCION DE LA JUNTA DE COMPENSACION, PROYECTO DE COMPENSACION Y PROYECTO DE URBANIZACION) APROBADOS DEFINITIVAMENTE POR LOS ORGANISMOS LEGALMENTE COMPETENTES.

2.- QUE LA URBANIZACION YA HA COMENZADO A EJECUTARSE DENTRO DE LOS EQUIPAMIENTOS, HABIENDOSE CEDIDO LOS TERRENOS Y URBANIZADO LOS ALREDEDORES DEL ACUARIUM POR POR EL PROPIO GOBIERNO DE CANARIAS.  
EL AYUNTAMIENTO DE MOGAN YA TIENE PREVISTO REALIZAR LA URBANIZACION DE LOS EQUIPAMIENTOS DEPORTIVOS.

3.- SE ADJUNTA CERTIFICACION DEL AYUNTAMIENTO DE MOGAN, DONDE QUEDAN RECOGIDOS LOS PUNTOS SEÑALADOS.

POR TODO ELLO

**SE SOLICITA**

DE LA CONSEJERIA DE TURISMO DEL GOBIERNO DE CANARIAS, COMO ORGANO SUPERIOR DE DICHA ACTIVIDAD SECTORIAL, CERTIFICACION DE QUE LOS ESTANDARES DE APLICACION AL PLAN PARCIAL PLAYA DE MOGAN, POLIGONOS 10, 11 Y 12, SON LOS DE SU PROPIO PLANEAMIENTO, YA QUE SEGUN LA DISPOSICION TRANSITORIA CUARTA, DE LA LEY 7/1995 DE 6 DE ABRIL DE ORDENACION DEL TURISMO DE CANARIAS, EN SU PUNTO 1:

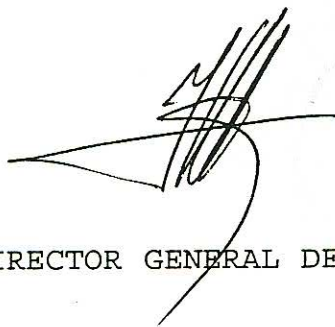
EN LAS URBANIZACIONES QUE A LA ENTRADA EN VIGOR DE ESTA LEY DISPUSIERAN DE PROYECTO DE URBANIZACION APROBADO Y NO HUBIERAN AGOTADO LOS PLAZOS PARA SU EJECUCION CON ARREGLO A LA LEGISLACION URBANISTICA VIGENTE, LOS ESTANDARES APLICABLES A LAS NUEVAS UNIDADES ALOJATIVAS SERAN LOS DEL PLANEAMIENTO CORRESPONDIENTE, SALVO LOS PROMULGADOS AL AMPARO DE LA LETRA F DEL ARTICULO 35.2 DE ESTA LEY, QUE SERAN PREVALENTES Y DE APLICACION DIRECTA EN LOS DEMAS CASOS, SERAN DE APLICACION LOS ESTANDARES DERIVADOS DE ESTA LEY.



EN SU VIRTUD,

SUPLICO A V.I. QUE HABIENDO POR PRESENTADO ESTE ESCRITO SE SIRVA ADMITIRLO, TENGA POR EFECTUADAS LAS MANIFESTACIONES QUE SE CONTIENEN EN EL CUERPO DEL MISMO Y, EN CONSONANCIA CON ELLAS TENGA A BIEN RATIFICAR, A FIN DE RESOLVER LA SITUACION URBANISTICA DE DICHOS POLIGONOS, LA INTERPRETACION QUE SOBRE LOS ESTANDARES URBANISTICOS DE APLICACION SE PLANTEA.

LAS PALMAS DE G.C. 19 DE MAYO DE 1.996

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping, stylized strokes that form a complex, abstract shape.

ILTMO. SR. DIRECTOR GENERAL DE TURISMO DEL GOBIERNO DE CANARIAS



RE. AYUNTAMIENTO  
DE  
MOGAN

(GRAN CANARIA)

DOÑA GRACIA PEDRERO BALAS, SECRETARIA  
GENERAL DEL ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE MOGAN.

## C E R T I F I C A

Que de los antecedentes obrantes en esta Secretaría General, resulta que el Proyecto de Urbanización del Plan Parcial de Playa de Mogán, Polígonos 10, 11 y 12 de las NN.SS., fue aprobado en sesión plenaria de fecha 24 de febrero de 1.995, y por tanto le es de aplicación la Disposición Transitoria 4ª de la Ley de Ordenación del Turismo de Canarias, a efectos de ordenamiento urbanístico aplicable, al encontrarse el mismo en plazo legal de ejecución, haciéndose constar, según informe aportado por el Presidente de la Junta de Propietarios de dicho Polígono, que las obras incluidas en el referido Proyecto han sido iniciadas.

Y para que así conste a los efectos procedentes, expido la presente, con el visto bueno del Señor Alcalde, en Mogán, a 17 de mayo de 1.996.

Vo. Bº  
EL ALCALDE,  
P.A.

LA SECRETARIA



# REVISION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL PLAYA DE MOGAN RELATIVO A LOS POLIGONOS 10, 11 Y 12

ANEJO N°3.-

SOLICITUD A LA CONSEJERIA DE TURISMO Y TRANSPORTES  
SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA LEY DE TURISMO

*[Faint, illegible text, likely a stamp or signature area]*