



GOBIERNO DE CANARIAS
Consejería de Turismo y Transportes
Viceconsejería de Turismo
Dirección General de Ordenación e Infraestructura Turística
Servicio de Infraestructura Turística

ASUNTO.- Transitoria Cuarta Ley 7/1995

INTERESADO.- D. Juan Márquez Rodríguez
Presidente Junta Compensación

EMPLAZAMIENTO.- Polígonos 10, 11 y 12 P.P. Playa de Mogán
T.M. de Mogán

INFORME TECNICO-ADMINISTRATIVO

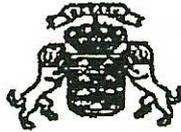
I.- CUESTION PLANTEADA

El interesado solicita información sobre la aplicación de los estándares establecidos en la Ley 7/1.995, de Ordenación del Turismo de Canarias, en relación con la Disposición Transitoria Cuarta de la misma Ley.

II.- SITUACION URBANISTICA

Los terrenos objeto de consulta, según escrito del interesado, se encuentran en el T.M. de Mogán, en el ámbito de los polígonos 10, 11 y 12 del plan parcial Playa de Mogán, indicando que dichos polígonos cuentan con plan parcial, constitución de la junta de compensación, proyecto de compensación y proyecto de urbanización aprobados definitivamente.

Asimismo se afirma, en el escrito presentado, que ha comenzado la ejecución de las obras de urbanización.



GOBIERNO DE CANARIAS
Consejería de Turismo y Transportes
Viceconsejería de Turismo
Dirección General de Ordenación e Infraestructura Turística
Servicio de Infraestructura Turística

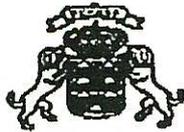
Se acompaña a la solicitud certificación expedida por la Secretaria del Ayuntamiento de Mogán de fecha 17 de mayo del corriente año, en la que se hacen constar los siguientes extremos:

- Que el proyecto de urbanización del P.P. Playa de Mogán, polígonos 10, 11 y 12, fue aprobado en sesión plenaria de fecha 24 de febrero de 1.995.
- Que el plazo establecido para la ejecución de la urbanización no se ha agotado
- Que consta en el expediente informe del Presidente de la Junta de Propietarios, en el que se hace constar que las obras han sido iniciadas.

III.- CONSIDERACIONES JURIDICAS

De la información aportada se deduce que se trata de un área que ha sido objeto de planeamiento de desarrollo, cuyo proceso urbanizador no ha culminado y que se encuentra dentro de los plazos de ejecución. En función de ello es de plena aplicación el régimen transitorio establecido en la D.T. 4ª de la Ley 7/1.995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, en consecuencia, los polígonos objeto de consulta deberán cumplir los estándares establecidos en el planeamiento vigente

No han sido objeto de determinación reglamentaria los estándares prevalentes y de aplicación directa establecidos de conformidad con el art. 35.2.f) de la Ley 7/1.995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, en consecuencia, todo ello sin perjuicio de lo que al respecto establece el art. 35.2.f) de la Ley 7/1.995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias.



GOBIERNO DE CANARIAS
Consejería de Turismo y Transportes
Viceconsejería de Turismo
Dirección General de Ordenación e Infraestructura Turística
Servicio de Infraestructura Turística

IV.- CONCLUSIONES

Con los datos aportados por el interesado, a juicio de éste Servicio, se entiende que es de aplicación al área objeto de consulta, lo dispuesto en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 7/1995, de 6 de abril.

Santa Cruz de Tenerife, 19 de junio de 1.996

EL JEFE DE SERVICIO DE INFRAESTRUCTURA TURISTICA



Andrés de Souza Iglesias

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

ANEJO N° 4.-

**DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CABILDO INSULAR SEÑALANDO
CONDICIONES PARA LA ADAPTACION**



Excmo. Cabildo Insular

de

Gran Canaria



9.1.2.0.(OIP)AD/AM

Con esta misma fecha el Sr. Presidente se ha dignado firmar Decreto ratificando el informe técnico elaborado por al Oficina Insular de Planeamiento, relativo a la consulta de D. IGNACIO RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ sobre la aplicabilidad de la Disposición Transitoria cuarta de la Ley 7/1995 de Ordenación del Turismo en Canarias, en el ámbito del Plan Parcial Playa de Mogán y Propuesta de Modificación de las Normas Subsidiarias de Mogán para adaptación a los estándares del PIOT del mencionado Plan Parcial. Se adjunta copia del Decreto e informe que lo justifica.

Contra esta Resolución cabe interponer, ante la Comisión de Gobierno de esta Excmo. Corporación, el recurso ordinario previsto en el art. 107 de la Ley de 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 2 de Agosto de 1996.

EL SECRETARIO GENERAL,



SR. D. IGNACIO RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ.
C/ Echegaray, nº 36
LAS PALMAS DE GRAN CANARIA.-



LIBRO N.º _____

FOLIO _____

EXCMO. CABILDO INSULAR
DE GRAN CANARIA

Rficia. Neg. 9120

Signatura: (OZP) AD/1117

N.º Reg. Depend.: 151/96

D E C R E T O

En uso de las facultades que me confiere la vigente Ley de Régimen Local y Disposiciones complementarias y en base a la delegación efectuada por el Pleno de esta Corporación de fecha 28 de abril de 1995,

D I S P O N G O

1º Ratificar el informe técnico elaborado por al Oficina Insular de Planeamiento, relativo a la consulta de D. IGNACIO RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ sobre la aplicabilidad de la Disposición Transitoria cuarta de la Ley 7/1995 de Ordenación del Turismo en Canarias, en el ámbito del Plan Parcial Playa de Mogán y Propuesta de Modificación de las Normas Subsidiarias de Mogán para adaptación a los estándares del PIOT del mencionado Plan Parcial.

2º Dar traslado del presente Decreto al interesado.

Dado por el Iltmo. Sr. Presiente en la Casa Palacio Insular, a 2 de Agosto de 1996, lo que yo, el Secretario, Certifico.

EL PRESIDENTE,

EL SECRETARIO GENERAL,

1. PIA ... FER ... ON ... Decretos y órdenes de gasto.



Excmo. Cabildo Insular
de
Gran Canaria

9.1.2.0(OIP)PPM

REFERENCIA: PIOT96/77

ASUNTO: Informe sobre consulta relativa a la aplicabilidad de la Disposición Transitoria cuarta de la Ley 7/1995 de Ordenación del Turismo en Canarias en el ámbito del PLAN PARCIAL PLAYA DE MOGÁN y Propuesta de Modificación de las Normas Subsidiarias de Mogán para adaptación a los estándares del PIOT del mencionado Plan Parcial.

PETICIONARIO: D. Ignacio Rodríguez Rodríguez, Gerente de la Junta de Compensación de los Polígonos 10,11 y 12 del PLAN PARCIAL PLAYA DE MOGÁN.

SITUACIÓN: PLAN PARCIAL PLAYA DE MOGÁN.

TERMINO MUNICIPAL: Mogán.

FECHA: Agosto de 1996.

El presente informe no se emite con carácter de Informe de Compatibilidad según lo establecido en el Artículo 12 de la Normativa del Plan Insular, toda vez que dicho informe habrá de ser emitido sobre el expediente definitivo de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Mogán y Revisión (o modificación en su caso) del Plan Parcial Playa de Mogán; habiendo sido ya en evacuado con fecha 24/05/95 el correspondiente a la adaptación a los estándares del PIOT del hoy vigente Plan Parcial Playa de Mogán.

Así pues, el presente tiene como objeto evacuar una consulta previa sobre la aplicabilidad, en su caso, de la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 7/1995 de Ordenación del Turismo en Canarias y la viabilidad de plantear una adaptación del Plan Parcial al PIOT redefiniendo sus límites y adscribiendo a las parcelas alojativas los excesos de equipamiento con que cuenta el sector sobre lo dispuesto para los Planes de Servicios en el Reglamento de Planeamiento.

Sobre las cuestiones planteadas el técnico que suscribe tiene a bien emitir el siguiente



Excmo. Cabildo Insular

de

Gran Canaria

INFORME

I.- En relación con la solicitud de aplicación al ámbito del Plan Parcial Playa de Mogán de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 7/1995 se advierten los siguientes extremos:

La Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 7/95 determina que: "En las Urbanizaciones que a la entrada en vigor de esta Ley dispusieran del proyecto de urbanización aprobado y no hubieran agotado los plazos para su ejecución con arreglo a la legislación urbanística vigente, los estándares aplicables a las nuevas unidades alojativas serán los del planeamiento correspondiente (...)".

Esta disposición transitoria de la Ley 7/95 viene a exceptuar del cumplimiento de los estándares establecidos por dicha Ley a las urbanizaciones que se encuentren en el supuesto descrito por la misma. Sin embargo, y en relación con los parámetros establecidos por el PIOT, es necesario hacer dos puntualizaciones:

1.- La Disposición Transitoria Cuarta determina la no aplicación de los estándares de la Ley, pero no afecta a los estándares establecidos por el PIOT, que tienen según lo dispuesto en el art. 33.1 de la Ley 7/95, carácter complementario a los establecidos por la propia Ley.

Así lo reconoce la propia Dirección General de Ordenación e Infraestructura Turística en cuyo informe se determina la aplicabilidad de la Disposición Transitoria Cuarta y por tanto la vigencia de los parámetros del Plan Parcial Playa de Mogán (Polígonos 10,11 y 12), aunque se aclara: " Todo ello sin perjuicio de lo que al respecto establezca el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria".

2.- La Disposición Transitoria Cuarta no articula un supuesto de excepcionalidad para proyectos concretos por razones de interés turístico, sino que es extensiva a todas las urbanizaciones turísticas que cumplan el requisito de tener aprobado el proyecto de urbanización y no haber agotado los plazos para su ejecución.

Por lo tanto, en el caso de que por Corporación Insular se aceptase la aplicación de la citada Disposición Transitoria Cuarta, no podría limitarse



Excmo. Cabildo Insular
de
Gran Canaria

al ámbito del Plan Parcial Playa de Mogán (Polígonos 10,11 y 12), sino que tendría que hacerse extensiva a todo el Suelo Urbano Turístico y buena parte del Suelo Urbanizable, lo que supondría la pérdida casi total de la eficacia de las determinaciones del PIOT, en tanto los estándares están concebidos como determinaciones de Directa Aplicación aplicables por igual al Suelo Urbanizable y al Urbano Turístico y su eficacia estriba tanto en la capacidad de regular los futuros desarrollos turísticos como en reconducir, en términos de calidad, los asentamientos turísticos existentes.

A mayor abundamiento, es necesario advertir además que el Municipio de San Bartolomé de Tirajana ya ha adaptado su planeamiento (P.G.O.U.) al Plan Insular, incorporando los estándares de densidad y haciéndolos extensivos tanto al Suelo Urbano como Urbanizable Turístico, por lo que eximir del cumplimiento de dichos estándares a todas o parte de las Urbanizaciones de Mogán determinaría un trato desigual para uno y otro municipio.

II.- En relación con la propuesta de adaptación del Plan Parcial Playa de Mogán al PIOT, se considera imprescindible para poder hacer una valoración adecuada que se aporten los Planos correspondientes a las modificaciones que se proponen, por lo que hasta tanto se cuente con dicha información no puede haber un pronunciamiento objetivo sobre las mismas.

En todo caso, en aras a evitar mayores dilaciones y a efectos de garantizar la validez de la documentación que se aporte, se advierten los siguientes extremos:

- 1.- Es factible, de acuerdo con las previsiones del PIOT, que se produzca la adaptación individualizada del Plan Parcial a los estándares y determinaciones del Plan Insular.

En este sentido se considera igualmente viable la pretensión de asignar mayor superficie a las parcelas alojativas a costa de excesos en las reservas de equipamiento respecto de lo dispuesto en el Reglamento de Planeamiento para los Planes de Servicios.

- 2.- Se advierte que las mayores superficies que se adscriban a las parcelas alojativas deberán tener continuidad territorial con las



Excmo. Cabildo Insular

de

Gran Canaria

mismas, pasando a todos los efectos a quedar integradas en los límites de tales parcelas, sin menoscabo de que se puedan establecer limitaciones de uso u ocupación de las superficies añadidas por razones, en su caso, de protección.

3.- Los excesos de superficie dotacional que se adscriban a las parcelas alojativas deberán obtenerse en todo caso de las dotaciones correspondientes al Plan Parcial, no pudiendo a estos efectos hacerse a partir de Sistemas Generales adscritos o no a este Sector, salvo que tal extremo se haga a partir de la Modificación o Revisión de las Normas Subsidiarias en vigor y justificado en su caso la sustitución de las superficies detraídas por otras equivalentes y aptas para el uso previsto para ellas.

4.- La adaptación a los estándares del Plan Insular debe hacerse de forma integral, bien adscribiendo a cada parcela, en función del Producto Turístico que en ella se autorice, el estándar de Densidad Neta que el Plan Insular asigna al mismo, o haciéndolo globalmente, de forma que quede condicionada la implantación de un producto turístico determinado al cumplimiento del estándar asignado al mismo por el PIOT.

5.- La adaptación al Plan Insular del Plan Parcial Playa de Mogán comporta la tramitación de un expediente de Revisión, o Modificación en su caso, del Plan Parcial, conjuntamente con la Modificación de las Normas Subsidiarias en lo relativo a la redefinición de los límites del Sector, si tal extremo se produce, así como eventualmente en lo que se refiere a la asignación de parámetros de uso global, edificabilidad bruta, Sistemas Generales adscritos al Sector y en general cuantas determinaciones sean propias del nivel de definición del Planeamiento municipal en el ámbito correspondiente al Sector en cuestión.

6.- En relación con la solicitud de ayuda económica para la elaboración y tramitación de los expedientes que hayan de formularse para la adaptación del Plan Parcial a los estándares y determinaciones del PIOT, se da traslado inmediato de la misma a la Jefatura Administrativa de este Servicio para su consideración.



Excmo. Cabildo Insular
de
Gran Canaria

Es cuanto cumple informar al técnico que suscribe, quedando a la espera de la mayor documentación solicitada para un análisis en profundidad de la propuesta y sometiendo en todo caso su juicio a criterio de otro mejor fundado.

Las Palmas de Gran Canaria, a 02 de Agosto de 1996.

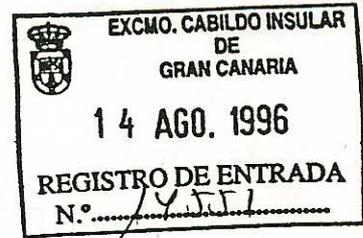
Fdo.: Pedro Pedro Monzón Blanco.
(Dtor. Técnico de la Oficina Insular de Planeamiento).

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

ANEJO N° 5.-

**INFORME FAVORABLE DEL CABILDO INSULAR DE LA ADAPTACION
PROPUESTA**

COPIA



D. IGNACIO RODRIGUEZ RODRIGUEZ, CON D.N.I. Nº 42.630.612 Y DOMICILIO EN C/ ECHEGARAY Nº 36, DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA, EN NOMBRE DE LA JUNTA DE COMPENSACION DE LOS POLIGONOS 10, 11 Y 12, DEL PLAN PARCIAL PLAYA DE MOGAN, TIENE A BIEN EXPONER:

EN RELACION CON EL DECRETO DEL ILUSTRISIMO SEÑOR PRESIDENTE DEL EXCMO. CABILDO INSULAR DE GRAN CANARIA, RELATIVO A LA MODIFICACION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS EN EL AMBITO DE PLAYA DE MOGAN, A FIN DE ADAPTARSE A LOS ESTANDARES DEL PIOT, TENGO A BIEN ADJUNTAR PROPUESTA DE REVISION DE NORMAS SUBSIDIARIAS Y DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS DE MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL, POLIGONOS 10, 11 Y 12, SEGUN SE SOLICITABA EN EL INFORME TECNICO DE LA OFICINA INSULAR DE PLANEAMIENTO.

SOLICITANDO:

SEA INFORMADO FAVORABLEMENTE POR EL EXCMO. CABILDO INSULAR Y PUEDA ASI RESOLVERSE EL CONFLICTO QUE SE HA ORIGINADO TRAS LA APROBACION DEL PIOT, RETRASANDO E IMPOSIBILITANDO LA EJECUCION DEL PLANEAMIENTO E INSTRUMENTOS DE GESTION, TRAS LA EXIGENCIA DE OBSERVAR LOS ESTANDARES DEL PIOT.

TODO ELLO SIN MENOS CABO DE LOS PROCEDIMIENTOS CONTENCIOSOS ESTABLECIDOS POR LA JUNTA DE COMPENSACION.

LAS PALMAS DE GRAN CANARIA, 11 DE AGOSTO DE 1.996

ILMO.SR. PRESIDENTE DEL EXCMO. CABILDO INSULAR DE GRAN CANARIA.



Excmo. Cabildo Insular
de
Gran Canaria

9.1.2.0
ST/cm



Con esta misma fecha el Sr. Presidente ha firmado el Decreto ratificando el informe técnico elaborado por la Oficina Insular de Planeamiento, relativo a la petición de **Don Ignacio Rodríguez Rodríguez**, Gerente de la Junta de Compensación de los Polígonos 10, 11 y 12 del Plan Parcial Playa de Mogán, en relación a la **“Propuesta de Revisión de las Normas Subsidiarias de Mogán y propuesta de Modificación del Plan Parcial Paya de Mogán”**, (t.m. Mogán). Se adjunta copia del Decreto e informe que lo motiva.

Las Palmas de Gran Canaria, a 6 de septiembre de 1996.

EL SECRETARIO GENERAL *ed*

SR. DON IGNACIO RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ, GERENTE DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LOS POLÍGONOS 10, 11 Y 12 DEL PLAN PARCIAL PLAYA DE MOGÁN.



LIBRO N.º _____

FOLIO _____

EXCMO. CABILDO INSULAR
DE GRAN CANARIA

Rfcia. Neg. 9062.0

Signatura: OIP AD/mvc

N.º Reg. Depend.: 177/96

DECRETO

En uso de las facultades que me confiere la vigente Ley de Régimen local y Disposiciones complementarias y en base a la delegación efectuada por el Pleno de esta Corporación de fecha 28 de abril de 1.995

DISPONGO

- 1º Ratificar el informe elaborado por la Oficina Insular de Planeamiento relativo a la petición de D. IGNACIO RODRIGUEZ RODRIGUEZ sobre " Propuesta de Revisión de las Normas Subsidiarias de Mogán y propuesta de Modificación del Plan Parcial Playa de Mogán".
- 2º Dar traslado del presente Decreto al interesado.

Dado por el Iltmo. Sr. Presidente en la Casa Palacio Insular, a 6 de septiembre de 1.996, lo que yo, el Secretario CERTIFICO.

EL PRESIDENTE

EL SECRETARIO GENERAL



Excmo. Cabildo Insular
de
Gran Canaria

9.1.2.0
ST/cm

REFERENCIA : PIOT 96.96
ASUNTO: Propuesta de Revisión de las Normas Subsidiarias de Mogán y propuesta de Modificación del Plan Parcial Playa de Mogán.
PETICIONARIO: Don Ignacio Rodríguez Rodríguez, Gerente de la Junta de Compensación de los Polígonos 10, 11 y 12 del Plan Parcial Playa de Mogán.
SITUACIÓN: Plan Parcial Playa de Mogán.
T.M.: Mogán
FECHA: 14 de agosto de 1996 (R.G.E. nº 14.551)

Con fecha 3 de septiembre de 1996 (R.G.S. nº 7.116) se paralizó el plazo de informe durante quince días hábiles con el objeto de que al peticionario aportara documentación complementaria sobre las propuestas presentadas para su adecuada valoración, quedando cumplimentada adecuadamente la demanda de información solicitada el día 6 de septiembre de 1996 (R.G.E. nº 15.944).

El presente informe se emite con independencia de las consideraciones que este Cabildo Insular pudiera realizar posteriormente sobre la viabilidad técnica y legal de los mecanismos que se proponen para la revisión de las Normas Subsidiarias de Mogán y la modificación del Plan Parcial Playa de Mogán de acuerdo con lo que establece la Ley del Suelo y su Reglamento de Planeamiento.

Considerando a priori correctos tales mecanismos, y considerando asimismo que ambas iniciativas se enmarcan dentro de las establecidas por el Plan Insular de Ordenación del Territorio de Gran Canaria (PIOT/GC) para la adaptación del planeamiento general y de desarrollo de Mogán al mismo, aquí sólo se entrará a valorar en estos momentos la adaptación al PIOT/GC de la propuesta final presentada.

Vista la documentación tramitada inicialmente, y la aportada con posterioridad al expediente, se realizan las siguientes consideraciones:

1. El ámbito de los polígonos 10, 11 y 12 sobre los que se ha redactado el Plan Parcial Playa de Mogán, está incluido en la Zona Turística Litoral (Z.T.L.) del PIOT/GC, y en la Operación Estratégica denominada "Ordenación de Productos Turísticos en los barrancos de la Costa Suroeste" (ficha PTB). Por lo tanto, le son de aplicación las determinaciones vinculantes y directrices de ordenación que la Normativa del PIOT/GC establece para los mismos, específicamente los Capítulos 1 y 2 (arts. 20 al 50) del Título I (del Vol. I de Normas) referente a la



Excmo. Cabildo Insular
de
Gran Canaria

Ordenación de las Zonas Turísticas, y la ficha PTB del Vol. II de Normas que regula la Operación Estratégica mencionada.

2. Las consideraciones sobre la adaptación del Plan Parcial Playa de Mogán a las especificaciones de la ficha PTB ya se han realizado en informes anteriores de fechas 24 de julio de 1995 y 2 de agosto de 1996, a los cuáles nos remitimos.
3. En cuanto a la categorización del producto turístico y la densidad neta de parcela que establecen los artículos 26 y 30 de la Normativa del PIOT, las propuestas de revisión y modificación cumplen con las definiciones y con los estándares exigidos de acuerdo con el siguiente cuadro:

PARCELA	USO	SUPERFICIE	Nº CAMAS	DENSIDAD NETA RESULTANTE m2/cama	ADAPTACIÓN AL PIOT *
1	Turístico	3.910	56	69'82	CUMPLE
2	Turístico	2.150	31	69'36	CUMPLE
3	Turístico	1.300	19	68'42	CUMPLE
4	Turístico	10.200	146	69'86	CUMPLE
5	Turístico	5.600	80	70	CUMPLE
6B	Hotel, Hotel -Ap.	71.600	981	73	CUMPLE
6C	Villas, Bungalow Apartamentos	51.699	725	71'31	CUMPLE
7	Turístico	9.260	132	70'15	CUMPLE
8A	Hotel, Hotel -Ap.	26.820	383	70	CUMPLE
8B	Villas, Bungalow Apartamentos	19.000	271	70'11	CUMPLE
9A	Hotel, Hotel -Ap.	20.000	286	70	CUMPLE
10	Turístico	1.300	19	68'42	CUMPLE
11A	Turístico-comercial	130	2	65	CUMPLE
11B	Turístico-comercial	500	6	83'33	CUMPLE
12	Turístico-comercial	870	12	72'50	CUMPLE
13	Turístico-comercial	1.030	15	68'67	CUMPLE
14A	Turístico-comercial	1.333	19	70'16	CUMPLE
14B	Turístico-comercial	867	12	72'25	CUMPLE
15	Turístico-comercial	1.400	20	70	CUMPLE
16A	Turístico-	1.000	14	71'43	CUMPLE



Excmo. Cabildo Insular

de

Gran Canaria

	comercial				
16B	Turístico-comercial	508	7	72'57	CUMPLE
16C	Turístico-comercial	1.092	16	68'25	CUMPLE
17C	Turístico	9.000	129	69'77	CUMPLE
22	Turístico	11.000	157	70'06	CUMPLE
23A	Turístico	10.000	142	70'42	CUMPLE
23B	Turístico	6.000	85	70'59	CUMPLE
23D	Turístico	2.100	30	70	CUMPLE
23E	Turístico	800	7	114'29	CUMPLE
TOTAL					

El uso turístico señalado en la propuesta de revisión de las Normas Subsidiarias engloba la totalidad de la denominación y categorización de los productos turísticos que establece el artículo 21 del PIOT/GC. Con el fin de poder cuantificar la capacidad de acogida global del sector se ha escogido el uso hotelero como representativo, asignándole una densidad neta de parcela de 70 m²/cama.

* Por lo tanto, el cumplimiento de los requisitos que establece el artículo 30 del PIOT/GC en cuanto a densidades netas de parcela a que se refiere el cuadro anterior se circunscribe exclusivamente a las tipologías de *Hotel y Apartamentos de 3, 4, y 5 plazas*, para las que resulta válido el estándar general de 70 m²/cama que contiene la propuesta como parámetro de referencia general, y que complementario al que se establece en el PIOT/GC para la tipología de Apartamentos.

Para el resto de las tipologías de *Apartamentos de 2 plazas, Conjuntos de casas de vacaciones, y Villas*, no se cumplen los requisitos de densidad con 70 m²/cama, por lo que de acuerdo con el artículo 12 del PIOT/GC, cualquier proyecto de construcción que desarrolle dichas tipologías deberá contar con el preceptivo informe de compatibilidad del Cabildo Insular que verifique la adecuación de su densidad neta de parcela a la que establece el mencionado artículo 30 del PIOT/GC, entre otras consideraciones.

Las mismas consideraciones de los párrafos anteriores afectan a las parcelas con uso turístico-comercial, que se entiende corresponden a la definición establecida en el artículo 24 b) del PIOT/GC para equipamiento complementario incluido en parcelas cuyo uso dominante sea el alojamiento cualificado por dicho equipamiento.



Excmo. Cabildo Insular

de

Gran Canaria

4. De acuerdo con lo que establece el artículo 21 del PIOT/GC, en el planeamiento municipal de cualquier clase o ámbito, especial o sectorial, serán observadas y sistemáticamente utilizadas las expresiones contenidas en el Capítulo I del Título II del Vol. I de Normas del PIOT/GC, que trata de la Ordenación de las Zonas Turísticas, por lo que deberán quedar incluidas expresamente en las propuestas presentadas.
5. Esta revisión de las Normas Subsidiarias y la correspondiente Modificación Puntual de su planeamiento de desarrollo se enmarcan en lo que establece la Disposición Transitoria Novena de la normativa del PIOT/GC que hace posible la adaptación puntual de los Planes Parciales que cuenten con aprobación definitiva y urbanización terminada hasta tanto se lleve a efecto la verdadera adaptación del planeamiento general municipal a las disposiciones del PIOT/GC, que se realizará mediante la redacción del correspondiente Plan General de Ordenación Urbana a que obliga el artículo 34 de su normativa.
5. De acuerdo con lo que establece la citada ficha PTB, la posición de la edificación en las parcelas turísticas situadas en el barranco de Mogán procurará dejar la mayor cantidad de espacio libre en la parte central de su cauce, de forma que se consiga mantener por analogía una vinculación paisajística con el uso tradicional de cultivo y cauce de agua que en el ámbito de los barrancos de la costa Suroeste se le asigna a los mismos.
6. La normativa urbanística de ambas propuestas deberá contemplar expresamente la que establece el PIOT/GC en cuanto a estándares de densidad, definición y categorización de productos turísticos, y consideración del Plan Parcial como un Plan de usos terciarios a efectos del cómputo estándares de dotaciones del Reglamento de Planeamiento.
7. Además de la modificación del Plan Parcial, deberá aprobarse previa o simultáneamente la modificación puntual o revisión de las Normas Subsidiarias en el ámbito de los Polígonos 10, 11, y 12, de forma que aquélla tenga cobertura y justificación legal adecuada en el correspondiente instrumento de planeamiento general según establece la Ley del Suelo y su Reglamento de Planeamiento.
8. La propuesta cumple con los módulos mínimos de reservas para dotaciones en suelos destinados a usos terciarios que establece el artículo 12 del Anexo del Reglamento de Planeamiento de acuerdo con el artículo 36 y la Disposición Transitoria Decimoprimeras de la Normativa del PIOT/GC.



Excmo. Cabildo Insular
de
Gran Canaria

Vista y analizada la documentación presentada, se considera que estas propuestas de modificación del Plan Parcial Playa de Mogán, y de revisión de las Normas Subsidiarias de Mogán mejoran claramente la situación anterior, de acuerdo con lo que establece el PIOT/GC para una adecuada ordenación de los barrancos de la Costa Suroeste de Gran Canaria, adaptándose, además, a los mecanismos previstos en el citado documento para la incorporación de los distintos Planes Parciales aprobados a la ordenación insular del turismo.

Por todo lo anteriormente expuesto, y de acuerdo con el art. 7 del PIOT/GC, se informan FAVORABLEMENTE las propuestas de revisión de las Normas Subsidiarias de Mogán en los polígonos 10, 11 y 12, y de modificación del Plan Parcial Playa de Mogán, en cuanto a su adaptación al PIOT/GC, debiéndose incorporar a las mismas las consideraciones de este informe.

Este es el parecer del técnico que suscribe que somete a la consideración de otro mejor fundada.

Las Palmas de Gran Canaria, 28 de agosto de 1996

COORDINADOR O.I.P.

Fdo.: Sergio Torres Sánchez

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

ANEJO Nº 6.-

Nº 6.1.- CUADRO GENERAL DE APROVECHAMIENTOS
EXISTENTES

Nº 6.2.- CUADRO GENERAL DE APROVECHAMIENTOS
PROPUESTOS

ANEXO N° 6 : 6.1. CUADRO GENERAL APROVECHAMIENTOS EXISTENTES

PARCELA	USO	SUPERFICIE M2.	CONSTRUC. RESIDENCIAL	CONST.COMPL. COMERCIAL	CONST.COMPL. SOC.CULTURAL	OCUP. %	°MAXIM PLANTAS	N° MAX. CAMAS	N° APARC.
1	TURISTICO	3260	1396	96		35	2	56	5
2	TURISTICO	1800	771	54		35	2	31	
3	TURISTICO	1100	472	33		35	2	19	
4	TURISTICO	8800	3803	262		35	2	152	20
5	TURISTICO	4900	2099	145		35	2	84	10
6-A	PARQ.ARQUEOLOGICO	40000		400		1	1		
6-B	HOTEL, HOTEL-APART 4-5 ESTRELLAS	37000	25000	300		35	3	1000	125
6-C	VILLAS, BUNGALOWS APART. 3-5 LLAVES	33360	18309	300		35	2	732	40
7	TURISTICO	9260	3966	273		35	2	159	20
8-A	HOTEL, HOTEL-APART 3-5 ESTRELLAS	26820	14000	250		35	2	560	40
8-B	VILLAS, BUNGALOWS APART. 3-5 LLAVES	19000	10000	250		35	2	400	40
9-A	HOTEL, HOTEL-APART 3-5 ESTRELLAS	20000	11325	191		35	3	454	40
9-B	COMERCIAL	7500	0	4000		60	2	0	125
10	TURISTICO	1200	514	35		35	2	20	
		214000	91655	6589				3667	465
11	TURIST.COMERCIAL	600	360	360		60	2	14	10
12	TURIST.COMERCIAL	870	522	522		60	2	21	20
13	TURIST.COMERCIAL	1030	618	618		60	2	24	25
14	TURIST.COMERCIAL	2200	1320	1320		60	2	53	50
15	TURIST.COMERCIAL	1400	840	840		60	2	34	35
16	TURIST.COMERCIAL	2600	1560	1560		60	2	62	60
	TOTAL	8700	5220	5220				208	200
17	SOCIO-CULTURAL	10000				30	2		50
18	SOCIO-CULTURAL	12000				5	1		
19	VERDE	15500							100
20	VERDE	15000							
21	VERDE	9000							
22	DEPORTIVO	5825				4	1		50
23	DEPORTIVO	26850				4	1		50
24	VIALES	26725							
25	VERDE-PEATONALES	32535							
26	APARCAMIENTOS	4300							190
27	APARCAMIENTOS	1600							60
28	APARCAMIENTOS	3465							150
29	SERVICIOS	2000							
0	TOTAL	164800	0	0		2	1	0	650
						7836			
	TOTAL	387500	96875	11809		0	0	3875	1315
	ENLACE	3593							
	PROTECCION DE VIALE	26811							

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado inicialmente, en sesión del 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,



CUADRO DE PARCELAS, USOS, SUPERFICIES Y APROVECHA MIENTOS PROPUUESTOS

PARCELAS	USO	SUPERFICIE M2.	CONSTRUC. RESIDENCIAL	CONST. COMPL. COMERCIAL	CONST. COMPL. SOC. CULT. DEP.	OCUP. %	N° MAXIMO PLANTAS	N° MAX. CAMAS	N° APARC.
1	TURISTICO	3.260	1.396	96		35	2	56	12 AYUNTAMIENTO
2	TURISTICO	1.800	732	54		35	2	29	6 PROPIETARIOS
3	TURISTICO	1.100	448	33		35	2	18	4 PROPIETARIOS
4	TURISTICO	8.800	3.803	262		35	2	152	32 AYUNTAMIENTO
5	TURISTICO	4.900	1.994	145		35	2	80	17 PROPIETARIOS
6-A	PARQ. ARQUEOLOGICO	27.000	0	200		1	1	0	0 PROPIETARIOS
6-B	HOTEL, HOTEL-APART P. ARQ. 4-5 ESTRELLAS	48.000	23.750	300		35	3	950	166 PROPIETARIOS
6-C	VILLAS, BUNGALOWS, APART. P. ARQ. 3-5 LLAVES	35.360	17.394	300		35	2	696	123 PROPIETARIOS
7	TURISTICO	9.260	3.966	273		35	2	159	33 AYUNTAMIENTO
8-A	HOTEL, HOTEL-APART 3-5 ESTRELLAS	26.820	13.300	250		35	3	532	95 PROPIETARIOS
8-B	VILLAS, BUNGALOWS APART. 3-5 LLAVES	19.000	9.500	250		35	2	380	70 PROPIETARIOS
9-A	HOTEL, HOTEL-APART 3-5 ESTRELLAS	21.500	10.775	191		35	3	431	77 PROPIETARIOS
9-B-1	COMERCIAL	2.500		1.333		60	2	0	33 PROPIETARIOS
9-B-2	COMERCIAL	900		480		60	2	0	12 PROPIETARIOS
9-B-3	COMERCIAL	2.286		1.219		60	2	0	30 PROPIETARIOS
9-B-4	COMERCIAL	1.814		968		60	2	0	24 PROPIETARIOS
10	TURISTICO	1.200	488	35		35	2	20	4 PROPIETARIOS
	TOTAL	215.500	87.547	6.389				3.502	738 0
11 A	TURIST.COMERCIAL	130	70	78		60	2	3	PROPIETARIOS
11 B	TURIST.COMERCIAL	500	268	298		60	2	11	9 PROPIETARIOS
12	TURISTICO, COT.	870	470	522		60	2	19	16 AYUNTAMIENTO
13	TURIST.COMERCIAL	1.030	556	618		60	2	22	19 PROPIETARIOS
14 A	TURIST.COMERCIAL	1.333	720	800		60	2	29	25 PROPIETARIOS
14 B	TURIST.COMERCIAL	867	468	520		60	2	19	PROPIETARIOS
15	TURIST.COMERCIAL	1.400	756	840		60	2	30	26 PROPIETARIOS
16 A	TURIST.COMERCIAL	1.000	540	600		60	2	22	19 PROPIETARIOS
16 B	TURIST.COMERCIAL	508	275	305		60	2	11	9 PROPIETARIOS
16 C	TURIST.COMERCIAL	1.092	590	655		60	2	24	20 PROPIETARIOS
	TOTAL	8.730	4.712	5.236				188	144
17A	SOCIO-CULTURAL. (S.G.)	6.000			3.550	30	2	0	89 AYUNTAMIENTO
17B	SOCIO-CULTURAL	2.500			1.000	30	2	0	25 AYUNTAMIENTO
18	SOCIO-CULTURAL. (S.G.)	12.000			600	5	1	0	6 AYUNTAMIENTO
19	VERDE	15.500						0	125 AYUNTAMIENTO
20A	VERDE	13.500						0	0 AYUNTAMIENTO
20B	VERDE PRIVADO	1.500						0	0 PROPIETARIOS
20C	VERDE	1.900						0	0 AYUNTAMIENTO
21	VERDE	9.000						0	0 AYUNTAMIENTO
22	TURISTICO	5.825	2.565			25	2	103	17 PROPIETARIOS
23A	DEPORTIVO	7.750			250	4	1	0	6 AYUNTAMIENTO
23B	DEPORTIVO. (S.G.)	9.700			1.000	10	1	0	25 AYUNTAMIENTO
23C	SOCIO-CULTURAL	1.500			750	25	2	0	19 AYUNTAMIENTO
23D	COMERCIAL	1.000		200		20	1	0	5 PROPIETARIOS
23E	TURISTICO	800	200			25	2	8	1 PROPIETARIOS
23F	TURISTICO	4.200	1.851			25	2	74	12 PROPIETARIOS
24	VIALES	26.725						0	0 AYUNTAMIENTO
25	PEATONALES	32.505						0	0 AYUNTAMIENTO
26	APARCAMIENTOS	4.300						0	190 AYUNTAMIENTO
27	APARCAMIENTOS	1.600						0	60 AYUNTAMIENTO
28	APARCAMIENTOS	3.465						0	150 AYUNTAMIENTO
29	SERVICIOS	2.000			400	2	1	0	4 PROPIETARIOS / dpto
	TOTAL	163.270	4.616	200	7.550			185	735
	TOTAL	387.500	96.875	11.825	7.550	0	0	3.875	1.617
	ENLACE CARRETERA GENERAL.	3.593							
	PROTECCION DE VIALES	26.811							

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente
fué aprobado inicialmente, en sesión del

~~GOBIERNO~~ de 06-08-97
Mogán 12-03-98



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**

ANEJO Nº 7.-

**INFORME DEL JARDIN CANARIO COMO JUSTIFICACION
MODIFICACION A VERDE PRIVADO**



JARDIN
BOTANICO
CANARIO
VIERA Y
CLAVIJO

Sr. Alcalde-Presidente del
Ayuntamiento de Mogán.

Las Palmas de Gran Canaria, 2 de diciembre de 1996

Muy Sr. nuestro:

A solicitud de D. Emilio Bonetti hemos recorrido con detenimiento y analizado el conjunto formado por una casa antigua con patio central porticado y su amplio jardín y huerta circundante, -en donde llaman "La Puntilla", Playa de Mogán-, en el que de forma especial destaca un laurel de indias -Ficus microcarpa l.f. de muy considerable porte, acaso uno de los tres o cuatro más antiguos de la Isla.

En el indicado conjunto -que evidencia un adecuado mantenimiento- se aprecia también la existencia de múltiples especies representativas de la flora subtropical (Jacaranda ovalifolia, Caesalpinia pulcherrima, Spathodea campanulata, etc.) frecuentes en los jardines de las Islas Canarias, con algunos ejemplares de estimable antigüedad.

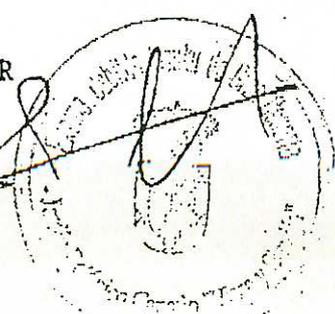
Desde la perspectiva del Término Municipal de Mogán resulta innegable que tratamos de un conjunto singular, pintoresco y de notable hermosura, con varios ejemplares arbóreos de notorio interés, por ello parece aconsejable, y así lo sugerimos, que para garantizar su conservación y como reconocimiento al esfuerzo de su propietario, sea calificado de forma unitaria, protegido y catalogado en los instrumentos de planeamiento correspondiente.

No es habitual que los propietarios privados propongan la catalogación de sus propiedades, puesto que es tanto como "auto limitarse" sus facultades como dueño, por ello resulta reconfortante que personas como el Sr. Bonetti no solo vengan esforzándose en la mejora y mantenimiento del conjunto, sino que, además, obligue con su propuesta a que quienes en el futuro le sustituyan en la propiedad persistan en el mismo empeño.

Confianto en que nuestra propuesta merezca su consideración y sea atendida por la Corporación Municipal que preside, quedamos a su disposición y le saludamos atentamente,

EL DIRECTOR

[Handwritten signature]



DIRECCIÓN DE TELEFAX

TELEFAX



REMITENTE: NORMANDO MORENO SANTANA

Abogado
Avda. Rafael Cabrera 4-7º-A
35002 Las Palmas de Gran Canaria
Tfnos: (928) 36.90.33 / 36.92.33
Fax: (928) 37.35.59

DESTINATARIO: D. IGNACIO RODRIGUEZ

PARA:

PAGINAS A TRANSMITIR (INCLUIDA ESTA): 6

FECHA: 3 de febrero de 1997

REFERENCIA: Asunto D. Emilio Bonetti

COPIA

1591



AL SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL
AYUNTAMIENTO DE MOGAN

DON EMILIO BONETTI, mayor de edad, Austriaco, Industrial, provisto de Pasaporte n° T0923744, con domicilio a efectos de notificaciones en 6850 Dombim, Gilmtrasse 7, Austria, ante V.S. respetuosamente comparezco y, como mejor proceda en Derecho, DIGO:

Que como propietario de la vivienda y jardín circundante situado en el extremo sur de la Playa de Mogan, donde llaman "La Puntilla" he podido comprobar, con preocupación, que el planeamiento urbanístico vigente que desarrolla las Normas Subsidiarias -pero todavía no ejecutado- le afecta de forma desigual y con el siguiente alcance:

- 1.- Parte del jardín -aproximadamente 1.334 m²-, la situada en la zona de ladera, clasificada como suelo urbanizable e incorporada al Plan Parcial Playa de Mogan -Polígonos 10, 11 y 12-, con el destino de

integrarse en una zona verde pública de gran extensión junto con otras propiedades de distintas personas que no están ajardinadas.

- 2.- La vivienda y el jardín situado en la parte llana de la propiedad está clasificada como suelo urbano e incorporada al Plan Especial de Reforma Interior - PERI- de Playa de Mogan Polígono "C", con uso residencial -la vivienda, que incluso podría ampliarse y edificar una segunda planta- y la mayor parte del jardín como "verde privado", quedando un resto de aproximadamente 50m², como espacio libre público en zona peatonal.

La materialización de tales previsiones urbanísticas supondría, en la práctica, realizar tres segregaciones físicas sobre el jardín, e incluso posibilitaría la demolición y reconstrucción de la vivienda con una segunda planta y mayor edificabilidad.

La única razón que me animó en su día a adquirir la propiedad fue la singularidad del conjunto -en mi opinión no existe otro comparable en todo el T.M. de Mogan-, en cuanto casa muy antigua, con un interesante patio central porticado, rodeado todo de un jardín muy antiguo, donde se localiza un Laurel de Indias de gran tamaño y que sin duda es uno de los más antiguos de la isla, así como un conjunto de especies características de la flora subtropical

habituales en los jardines insulares, con ejemplares que cuentan con muchos años y otros más recientes que yo mismo he plantado.

Ni que decir tiene que el mantenimiento de un jardín de estas características y emplazado a la orilla del mar requiere de mucha dedicación y esfuerzo económico, algo que durante años vengo haciendo -incluso lo he ampliado- por estar dentro de mis posibilidades y ser acorde con mi sensibilidad, lo cual me reporta grandes satisfacciones.

Por las razones indicadas, las previsiones urbanísticas antes referidas me producen desasosiego, y después de asesorarme debidamente he llegado a la conclusión de que ni siquiera son acertadas, o adecuadas a derecho puesto que reconociendo que, cuanto menos, se trata de un espacio pintoresco formado por una vivienda, huerta y jardín destacados por su hermosura y por la importancia de algunas de las especies botánicas, que existen en el conjunto, aun siendo de propiedad privada, merecería ser protegido por el planeamiento y catalogado para impedir su desaparición o alteración, aunque a mí, como propietario, me supone una carga o gravamen que limita las posibilidades edificatorias que me reconocen las ordenanzas, pero que gustosamente asumo porque no es mi interés alterar lo que con mucho esmero y esfuerzo vengo cuidando desde hace años.

Así las cosas, ruegole que, sí a bien lo tiene,

disponga lo preciso para que el conjunto referido sea calificado urbanísticamente de forma unitaria, para su protección y catalogación en el planeamiento urbanístico - modificando las Normas Subsidiarias y los Planes que las desarrollan- como garantía de su preservación, con lo cual me sumo a la propuesta del "Jardin Botánico Viera y Clavijo" formulada mediante escrito de 2 de diciembre corriente, de la que adjunto copia.

En su virtud,

SOLICITO A V.S., que habiendo por presentado este escrito, en unión del documento adjunto, se sirva admitirlo, tener por formuladas las manifestaciones que contiene y acceder a lo solicitado a la mayor brevedad posible.

Playa de Mogan a 10 de diciembre de 1.996

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

ANEJO N° 8.-

INFORME PRECEPTIVO FAVORABLE DEL CABILDO INSULAR
DE FECHA 20 DE JUNIO DE 1997



Excmo. Cabildo Insular
de
Gran Canaria

9.1.2.0.(O.I.P.) ADE/lp



Con esta misma fecha se ha firmado Decreto ratificando el informe de compatibilidad con el Plan Insular de Ordenación del Territorio de Gran Canaria, elaborado por la Oficina Insular de Planeamiento, solicitado por **D. IGNACIO RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ** en representación de la *Junta de Compensación de los Polígonos 10, 11 y 12 del Plan Parcial Playa de Mogán*, en relación a la Propuesta de Revisión Puntual de las Normas Subsidiarias de Mogán y del Plan Parcial Playa de Mogán en los Polígonos 10, 11 y 12, en el T.M. de **MOGÁN**. Se adjunta copia del Decreto e informe que lo justifica.

Contra esta Resolución cabe interponer, ante la Comisión de Gobierno de esta Corporación, el recurso ordinario previsto en el artículo 107 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y de Procedimiento Administrativo Común, en el plazo de un mes, contado a partir de la notificación de la presente Resolución.

Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de Junio de 1.997.

EL PRESIDENTE,



D. IGNACIO RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ.-
C/ Echegaray, Nº 36.- 35.011, LAS PALMAS DE GRAN CANARIA.-