PLAN DE MODERNIZACION, MEJORA E INCREMENTO DE LA COMPETITIVIDAD Costa

Firmado por: NOMBRE DE LEON MARRERO MARIA CRISTINA - NIF 43354517T
Motivo: DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR DECRETO DEL GOBIERNO DE CANARIAS Nº 116/2015 DE 22 DE MAYO
Fecha y hora: 11.08.2015 12:40:38

Mogán
LIVE THE SUNLIGHT

MEMORIA

gesplan

Ayuntamiento de Mogán

Gobierno de Canarias

1. INTRODUCCIÓN 5

1.1 ANTECEDENTES. LA RENOVACIÓN DE LOS ÁMBITOS TURÍSTICOS 5
1.2 MARCO DE ACTUACIÓN 7

2. OBJETIVOS Y ALCANCE DEL PLAN 11

2.1 OBJETIVOS Y ORGANIZACIÓN DE LA ESTRATEGIA 11
2.2 CONTENIDO DEL PMM. ESQUEMA DE SISTEMATIZACION DEL DOCUMENTO 12

3. RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE 14

3.1 LEGISLACIÓN DE APLICACIÓN 14
3.2 INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL 19
3.2.1 Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria (PIO-GC) 20
3.2.2 Instrumentos de ordenación de los Espacios Naturales Protegidos 21
3.2.3 Instrumentos de ordenación territorial 22
3.3 INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA 28
3.4 LEGISLACION SECTORIAL 38
3.4.1 Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias (BOC Nº 48, 19/04/1995), y modificaciones. 38
3.4.2 El Decreto 10/2001, de 22 de Enero, de Estándares Turísticos (BOC Nº 17, 05/02/2011), modificado en su artículo 7 y su disposición adicional 2ª por el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento, aprobado por el Decreto 142/2010, de 4 de Octubre (BOC Nº 204, 15/10/2010) 38
3.4.3 Decreto 23/1989, de 15 de febrero, sobre Ordenación de Apartamentos Turísticos (BOC Nº 46, 03/04/1989) 44
3.4.4 Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas (BOE Nº 181, 29/07/1988), modificada por la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral (BOE Nº.129, 30/05/2013) 44
3.4.5 Ley 14/2003, de 8 de abril, de Puertos de Canarias 47
3.4.6 Ley 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias (BOC Nº 63, de 15/5/ 1991) 48
3.4.7 Otra legislación de aplicación: 50

4. INFORMACIÓN PUBLICA Y CONSULTA A LAS ADMINISTRACIONES 53

4.1 TRAMITE DE INFORMACION PUBLICA Y CONSULTA 53
4.2 ALEGACIONES RECIBIDAS E INFORMES SECTORIALES EMITIDOS 57
4.2.1 Alegaciones recibidas y consideraciones de las mismas 57
4.2.2 Informes emitidos y consideraciones de los mismos 62
4.3 CORRECCION DE ERRORES MATERIALES 82
4.3.1 MEMORIA DE INFORMACIÓN 82
4.3.2 FICHERO DE ÁREAS HOMOGÉNEAS Y ACTUACIONES DE DOTACIÓN 83
4.3.3 PLANOS 83
4.4 MEJORAS TÉCNICAS AL PMM 83
4.4.1 MEMORIA 83
4.4.2 PLANOS 84
4.4.3 NORMATIVA 84
4.4.4 ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS 86

5. INFORMACIÓN 88

5.1 DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN 88
Geología y geomorfología 91
5.1.1 Hidrología 93
5.1.2 Clima 93
5.1.3 Vegetación 93
5.1.4 Fauna 94
5.1.5 Calidad visual del paisaje 94
5.1.6 Patrimonio cultural 95

5.1.7 Riesgos 95
5.1.8 Impactos preexistentes 96
5.2 TRANSFORMACIÓN DE LA TRAMA-SERIE EVOLUTIVA 97
5.3 USOS URBANOS PORMENORIZADOS ACTUALES 100
5.4 ELEMENTOS Y ÁREAS DE INTERÉS 104
5.5 MORFOLOGÍA URBANA 104
5.6 ALOJAMIENTO TURÍSTICO 106
5.6.1 Tipología de alojamiento turístico 106
5.6.2 Categoría y estado del alojamiento turístico 108
5.6.3 Densidad de plazas de alojamiento 110
5.7 ESTADO Y CAPACIDAD DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS 112
5.7.1 Red de infraestructura viaria 112
5.7.2 Red de abastecimiento de agua 113
5.7.3 Red de saneamiento y pluviales 113
5.7.4 Red de energía eléctrica y de telecomunicaciones 114
5.7.5 Infraestructura de gestión de residuos 115
5.8 ENCUESTAS 115

6. DIAGNÓSIS 117

6.1 ANÁLISIS DAFO 117
6.2 DIAGNÓSTICO AMBIENTAL 119
6.2.1 Diagnóstico descriptivo: unidades ambientales 120
6.2.2 Diagnóstico de problemática ambiental 121
6.2.3 Diagnóstico de la capacidad de uso 121
6.3 DIAGNOSTICO URBANISTICO DEL ÁMBITO 126
6.3.1 Puntos clave del diagnóstico urbanístico 126
6.3.2 La oferta complementaria en Costa de Mogán 135
6.3.3 Renovación de establecimientos turísticos. Prioridad de renovación 145
6.4 DIAGNÓSTICO SOCIOECONOMICO 148
6.4.1 Dimensiones de la calidad 148
6.4.2 Factores de calidad 148
6.5 CRITERIOS Y OBJETIVOS AMBIENTALES 150
6.6 CRITERIOS Y OBJETIVOS SOCIOECONÓMICOS Y URBANÍSTICOS 151

153

7. EL MODELO TURÍSTICO EN CANARIAS 154

7.1 INTRODUCCIÓN 154
7.2 ESTÁNDAR DE DENSIDAD 156
7.3 ESTRATEGIA TURISTICA NACIONAL 157
7.4 NUEVOS PRODUCTOS TURÍSTICOS 158

8. ESTRATÉGIA DE ACTUACIÓN 160

8.1 ESTRATEGIA DEL PMM DE COSTA MOGÁN 160
8.2 ORDENACIÓN Y POTENCIACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO 166
8.2.1 Sistema litoral 166
8.2.2 Sistema de espacios libres 178
8.2.3 Sistema de actividad 182
8.2.4 Sistema de movilidad 186
8.2.5 Prioridad de ejecución de las intervenciones públicas 190
8.3 LA REVITALIZACIÓN Y REHABILITACIÓN DEL ESPACIO PRIVADO 192
8.3.1 Estrategia de actuación, gestión y ejecución 192

8.3.2 Incentivos y medidas para la renovación y rehabilitación de la infraestructura y edificaciones turísticas 194
8.3.3 La especialización de usos 220
8.3.4 Ordenación pormenorizada 223
8.3.5 Alteraciones en el planeamiento 224
8.4 ACCIONES TRANSVERSALES A LA IMPLANTACIÓN DEL MODELO DE COSTA DE MOGÁN 227
8.4.1 Creación de una identidad basada en las singularidades 227
8.4.2 Estimular e implantar la cultura de la calidad en el conjunto del destino 229
8.4.3 La participación de la sociedad en las iniciativas de rehabilitación 230
8.4.4 Desarrollo del clúster de la ciudad turística 230

9. MEDIDAS, PROGRAMAS Y ACTUACIONES 233

9.1 INCORPORACIÓN DE NORMATIVA REGULADORA EN LA APLICACIÓN DEL MODELO Y DE LA IDENTIDAD DEL DESTINO .234
9.2 SISTEMATIZACION DE LAS INTERVENCIONES DEL PMM 234
9.3 INTERVENCIONES EN EL ESPACIO PÚBLICO 236
9.3.1 Descripción de las intervenciones públicas: 238
9.4 INTERVENCIONES EN ESPACIO PRIVADO 270
9.4.1 Área homogénea E y actuaciones de dotación en el ámbito de actuación 270
9.5 COMPATIBILIDAD DE LAS ACTUACIONES CON EL PLANEAMIENTO 270
9.6 PROGRAMA OPERATIVO DE IMPLANTACIÓN DE LA CALIDAD EN LAS ACTIVIDADES PÚBLICAS Y PRIVADAS 281
9.7 MEDIDAS PARA LA INCENTIVACIÓN DEL CLÚSTER DE LA CIUDAD TURÍSTICA 283
9.8 DESARROLLO DE INICIATIVAS DE GESTIÓN 284
9.8.1 Marco de gestión 285

10. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA 298

10.1 LEGISLACIÓN ESTATAL 298
10.2 LEGISLACIÓN AUTONÓMICA 299

11. ANEXO I. CUADRO COMPARATIVO DE LAS ORDENANZAS DE LAS PARCELAS DE LOS SUELOS MODIFICADOS EN EL PMM 302

12. ANEXO II. EQUIPO REDACTOR DEL DOCUMENTO 303

1. INTRODUCCIÓN

1.1 ANTECEDENTES. LA RENOVACIÓN DE LOS ÁMBITOS TURÍSTICOS

En 1997 se conoció el primer borrador del Libro Blanco del Turismo Canario del siglo XXI, que establece que el producto hegemónico del turismo canario ha llegado a su madurez y entra en una fase de agotamiento con riesgo de conducir a una crisis de viabilidad y rentabilidad. Entre otras estrategias y actuaciones, propone, en relación con la condición urbana de la oferta turística, planes de rehabilitación y uso del patrimonio disponible, plan de reestructuración y mejora de la planta de alojamiento y otras actuaciones de reordenación de la oferta, entre ellas, el desarrollo de normas que fijen parámetros de saturación para evitar la superación de la capacidad de carga territorial de las áreas turísticas.

La creciente preocupación por el agotamiento del modelo y la necesidad de regeneración de las áreas saturadas resulta manifiesta en la bibliografía que sobre el turismo de la última década se ha editado, si bien eran escasas las propuestas de intervención sobre esta situación.

En este sentido, el Plan Funcional de Turismo del Estado de Hawaii, aprobado en 1984, incorporaba no sólo una preocupación, sino la programación articulada y sistemática de las acciones que hoy, empiezan a tenerse generalmente por necesarias:

- Regulación de los cambios de uso entre alojamiento residencial y para visitantes.
- Políticas de recualificación de áreas preexistentes, incluso mediante la aplicación de fondos a su reequipamiento, y la adquisición pública de suelo para parques y espacios libres.
- Dotación de infraestructuras y servicios urbanos, regulando su financiación entre recursos públicos y empresariales privados.
- Asegurar espacios públicos al servicio de los hoteles y complejos turísticos.
- Asegurar la planificación urbana de todo destino turístico y de sus equipamientos y fomentar las actividades de los visitantes.

En Europa, es a partir de 1990 cuando se formula la reordenación y rehabilitación de núcleos turísticos como una estrategia sistemática y sobre todo con una referencia explícita a sus contenidos urbanísticos y ambientales como línea de actuación principal.

Es éste el momento en que el sector público asume protagonismo emprendedor, articulando la gestión y desarrollando acciones públicas. En Holanda, Scheveningen es un ejemplo muy temprano y significativo de regeneración de un núcleo en declive que se inició ya a finales de los años 60 con acciones de las autoridades públicas.

La característica fundamental de este proceso es la formación de entes ad hoc, normalmente en forma de consorcios o agencias de iniciativa pública, que se instituyen de forma mixta, con la participación de empresarios privados.

En España, las primeras decisiones operativas se produjeron en Baleares. Su actividad legislativa fue la primera en España que asumió que la densidad territorial ha de ser el principal parámetro de calidad y adecuación ambiental de la oferta turística creando mecanismos para incentivar la reconversión de establecimientos hoteleros obsoletos.

A principios de los noventa se inician actuaciones significativas de regeneración de la oferta turística en la Costa Brava catalana, adoptando como objetivo básico la reconversión de la oferta orientada por el modelo de alojamiento masivo, sustituyendo "cantidad por calidad". Para ello promueven las actuaciones de renovación preferentemente a las de nueva construcción, protegen y recuperan el entorno de los núcleos turísticos, emprenden operaciones de adaptación de las estructuras urbanas al turismo residencial, reduciendo alturas y densidades de edificación, etc.

Los planes de Excelencia Turística, referidos a la regeneración de los destinos maduros, programaron actuaciones de mejora ambiental y paisajística, equipamiento y espacios libres, infraestructuras y servicios urbanos, diversificación y cualificación de la oferta turística, formación profesional y gestión empresarial.

En lo que se refiere a la regeneración de núcleos turísticos maduros, el Plan Integral de Calidad del Turismo Español (PICTE) asume como objetivo fundamental la calidad, cuyos objetivos asociados son la desconcentración geográfica de la demanda, la diversificación de la oferta, la implantación de modelos de desarrollo sostenible, la creación de empleo nuevo y más cualificado en el sector, y el incremento de la rentabilidad turística.

La actuación pública normativa más innovadora en el actual panorama español de la política turística está contenida en la Ley 1/1999 de 24 de Marzo de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares que desincentiva la cantidad, optando por la mejora de la calidad de lo ya existente, y regulando la modernización permanente de los alojamientos turísticos con el objetivo de que la oferta no actualizada desaparezca del mercado e insiste también en la incompatibilidad espacial del uso de alojamiento turístico con el residencial.

Su contenido más innovador, que se ha difundido ampliamente bajo la idea genérica y la expresión de "moratoria turística", es el estricto condicionamiento de autorización de establecimientos de alojamiento turístico a la baja definitiva de otros establecimientos en la misma isla.

En Canarias, tras la aprobación de la Ley 6/2001, de 23 de julio, de medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del turismo de Canarias y Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, la cualificación turística canaria ha tenido un fuerte impulso con la aprobación de la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo (en adelante Ley de medidas urgentes). Esta norma planteó un conjunto de medidas e incentivos para la renovación y mejora de la calidad de la oferta turística, así como del espacio público de los núcleos turísticos consolidados, que se han

ido incorporando mediante diferentes convenios urbanísticos a los novedosos planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad del sector turístico.

Transcurridos tres años desde su promulgación, la incorporación de numerosos proyectos de renovación evidenciaba lo acertado de aquellas iniciativas, por lo que resultó oportuno consolidarlas y ampliarlas mediante un instrumento legal que posibilitara el logro de los objetivos de cualificación turística en un marco estratégico de mayor alcance, y que avanzara aún más decididamente hacia la agilización y simplificación de los procedimientos administrativos asociados a la cualificación turística.

Así, la Ley 2/2013 recoge y hace suya la habilitación que la Ley 6/2009 otorgó a la Administración autonómica para que procediera a diseñar intervenciones de cualificación de los núcleos turísticos, y al propio tiempo ajustara y complementara su ordenación detallada a través de los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad, manteniendo su tramitación ágil y su carácter sustitutorio respecto al planeamiento vigente. Sin embargo, la nueva ley refuerza sus aspectos más relevantes y ratifica su carácter ejecutivo y alcance, insertándose como instrumento de ordenación urbanística en el sistema de planeamiento de Canarias.

1.2 MARCO DE ACTUACIÓN

El presente Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa de Mogán (PMM Costa de Mogán), impulsado por el Gobierno de Canarias y el Ayuntamiento de Mogán, se enmarca en la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias (B.O.C. núm. 103, de 31 de mayo), que deroga los artículos 13,14, 15, 16, 17.1 y 18 de la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de Medidas Urgentes en Materia de Ordenación Territorial para la Dinamización Sectorial y la Ordenación del Turismo.

Esta nueva Ley, partiendo de que las Islas Canarias, tienen en el turismo su principal industria, y que se enfrentan al complicado reto de mantener y mejorar su posición como destino turístico de éxito y referencia internacional en un escenario de progresiva complejidad y en un entorno de creciente intensidad competitiva, entiende como un imperativo la labor de puesta al día de un conjunto de áreas turísticas, instalaciones y servicios en situación de cierto deterioro por el transcurso del tiempo y, también, por la evolución de las demandas del mercado, labor ésta a instrumentar mediante procesos de renovación a llevar a cabo por los empresarios.

Sin embargo, es precisamente por la importancia del sector dentro de la economía canaria, por lo que la Ley 2/2013 asume que esta estrategia debe ser impulsada por las administraciones públicas, mediante medidas que impulsen la necesaria actividad empresarial. En este sentido, la Ley 2/2013 entiende que las medidas de mejora de la calidad turística no se agotan en el simple proceso de renovación, aunque prioritario, y que deben completarse con una implantación

prudente de nuevas instalaciones de alojamiento o de diferentes actividades turísticas complementarias, con alto nivel de calidad, que acompañen a la oferta presente y a la resultante de los procesos de mejora y renovación de las instalaciones turísticas.

Así, la cualificación del espacio turístico va más allá de los establecimientos privados y, en tal sentido, se apuesta por la renovación urbana, entendiendo por tal la regeneración integral de las urbanizaciones y núcleos turísticos de Canarias mediante intervenciones públicas y privadas, lo que incluye la renovación edificatoria, pero también actuaciones de transformación urbanística.

A efectos de incrementar el proceso de cualificación, la ley 2/2013 ajusta la gama de incentivos que preveía la Ley de medidas urgentes. Así, a los incentivos en materia de plazas adicionales se añaden los de incrementos en la edificabilidad y la tolerancia del cumplimiento matizado de los estándares de densidad de parcela a los establecimientos que ahora procedan a la renovación, además de la posibilidad de aplicar incentivos de carácter económico.

La nueva ley refuerza los aspectos más relevantes y ratifica el carácter ejecutivo y el alcance de los Planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad, insertándolos como instrumento de ordenación urbanística en el sistema de planeamiento de Canarias con la modificación del mismo en el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 6 de mayo, de modo que resuelve el encaje jerárquico de los mismos.

En este marco, la aprobación de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, cuyo objetivo es regular las condiciones básicas que garanticen un desarrollo sostenible, competitivo y eficiente del medio urbano, mediante el impulso y el fomento de actuaciones que conduzcan a la rehabilitación de los edificios y a la regeneración de los tejidos urbanos, supone un nuevo respaldo para las actuaciones de renovación urbana y, entre otras disposiciones, modifica los artículos 14, 15,y 16 del Texto Refundido de Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, completando así las herramientas que la Ley de suelo brinda a los instrumentos de ordenación urbanística, al añadir al marco actual las “actuaciones edificatorias”.

El desarrollo de una estrategia que persiga los fines definidos por los citados textos legales habrá asimismo de desarrollarse conforme a los criterios básicos para la prosecución de un modelo de desarrollo turístico diversificado, diferenciado, competitivo y sostenible, que establecidos por la DOT 3:

a. La fijación de los límites razonables de crecimiento turístico y los aplicables a la clasificación y calificación del suelo turístico sobre la base de unos parámetros de calidad basados en los niveles de infraestructura y la conservación del patrimonio natural, cultural y del paisaje insular, teniendo presente la escasez de los recursos naturales, la fragilidad de los ecosistemas insulares, la evolución económica de cada isla y las expectativas sociales y laborales de la población.

b. El fomento de la renovación y sustitución de la planta de alojamiento inadecuada y la regeneración de la ciudad turística degradada.

c. La primacía de la calidad sobre el crecimiento cuantitativo y la orientación de la actividad turística hacia los sectores más rentables, que comprometen el incremento de la productividad por gasto, especialización y duración de la estancia, así como la creación de una oferta multitemática diversa y amplia.

En este marco de actuación, el presente documento se desarrolla como herramienta integrada, organizativa, de planificación y ejecutiva, que permita promover la renovación y recualificación de los núcleos turísticos de Mogán incorporados en el ámbito de actuación de este Plan, orientando las iniciativas hacia la rehabilitación del espacio turístico consolidado y la renovación de los establecimientos existentes, partiendo de la premisa de que la coordinación entre el sector privado y el público, y de las administraciones entre sí, es requisito indispensable para el desarrollo eficiente de las actuaciones y la consecución de los objetivos para la implantación del preconizado nuevo modelo de desarrollo turístico.

De este modo, el fin último de este Plan, es proceder a rehabilitar, renovar, equipar, vincular y proporcionar nuevos focos de actividad que contribuyan a transformar el tejido urbano actual en un espacio abierto, continuo y fluido. En definitiva, propiciar las condiciones para generar una nueva Ciudad Turística volcada al exterior y con marca e identidad propia.

2. OBJETIVOS Y ALCANCE DEL PLAN

2.1 OBJETIVOS Y ORGANIZACIÓN DE LA ESTRATEGIA

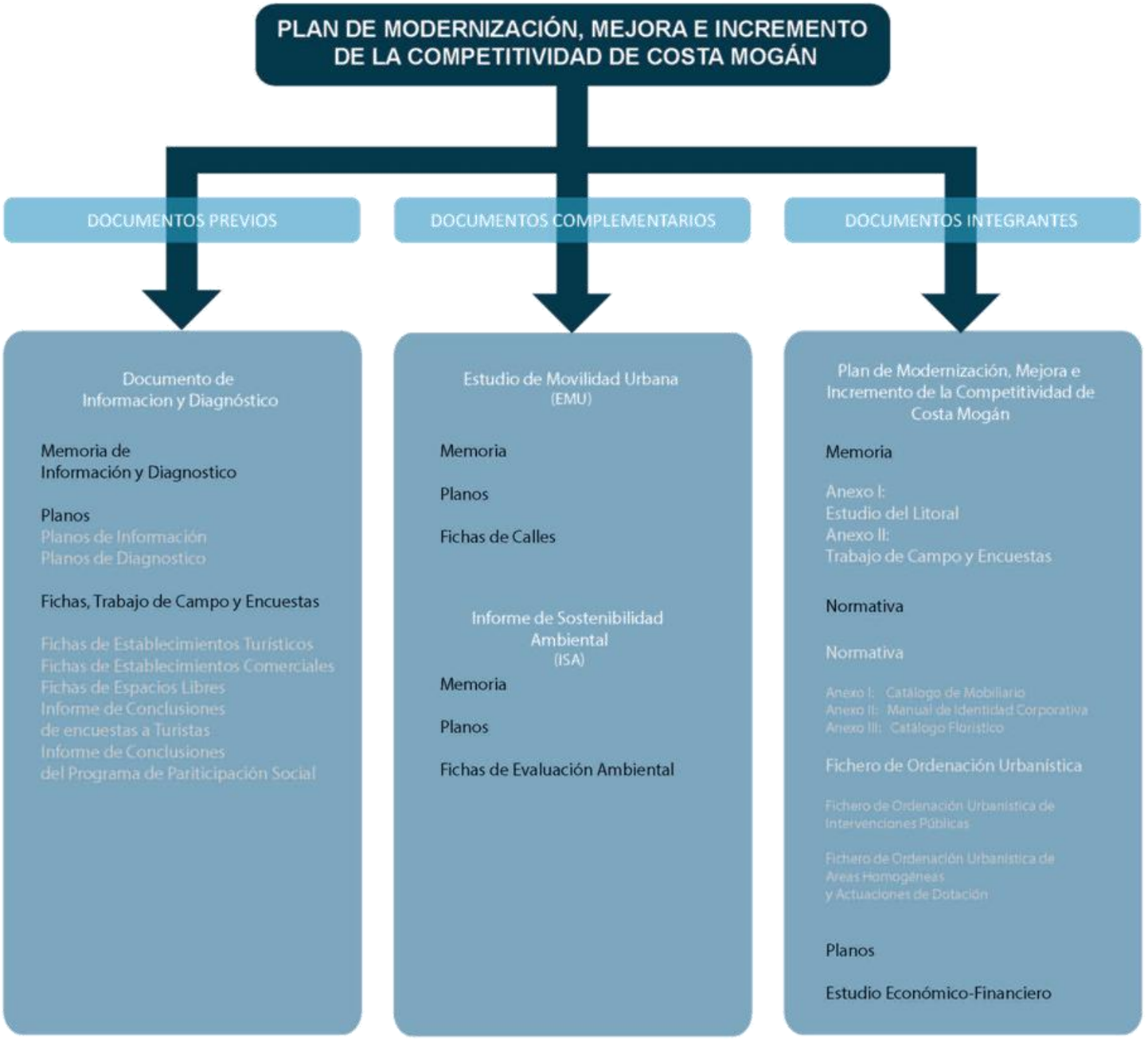
El objetivo del Plan promover la renovación y modernización de las urbanizaciones e instalaciones turísticas, así como las de los establecimientos turísticos regulando los procesos de recualificación de los núcleos turísticos.

El presente documento permite organizar actuaciones integradas para la renovación y recualificación del núcleo turístico de Mogán y contiene parámetros de ordenación de actuaciones particulares conforme a los siguientes objetivos fijados:

- Incrementar los niveles de calidad de los establecimientos turísticos.
- Promover la renovación edificatoria de los establecimientos turísticos.
- Ordenar y modular la implantación de nuevos equipamientos turísticos complementarios y la diversificación de usos de los existentes.
- Evitar, y en su caso reconducir la residencialización en el ámbito del PMM.
- Mejorar la imagen de los núcleos comprendidos en el ámbito y lograr unos servicios públicos satisfactorios en los mismos.

2.2 CONTENIDO DEL PMM. ESQUEMA DE SISTEMATIZACION DEL DOCUMENTO

Respecto a la organización del Documento del Plan se ha seguido el siguiente proceso de trabajo:



SUNFLOWER

3. RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE

3.1 LEGISLACIÓN DE APLICACIÓN

El presente Plan de Modernización se elabora en el marco de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, cuyo artículo 7 determina que los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad son instrumentos de ordenación urbanística que complementan y, en su caso, sustituyen a las determinaciones urbanísticas vigentes, con objeto de viabilizar la renovación urbana y edificatoria.

En este sentido, el apartado 4 del artículo 6 de la citada Ley 2/2013 establece que una vez aprobados los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad, las actuaciones de renovación tendrán los mismos efectos que las derivadas de los planes de ordenación urbanística.

La Ley 2/2013 parte de los objetivos ya planteados por la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprobaron las Directrices de Ordenación General y de Ordenación del Turismo de Canarias, de impulsar la renovación y modernización de urbanizaciones, núcleos e instalaciones turísticas obsoletas, así como las de los productos turísticos mediante la diversificación de su oferta y la especialización de usos.

En este sentido la Ley 19/2003 regula la actividad turística estableciendo:

- Principios y criterios para la implantación del modelo turístico,
- La ordenación del uso residencial en zonas turísticas con objeto de evitar la convivencia de ambos usos y sobre todo, la residencialización de las zonas turísticas (Directriz de Ordenación del Turismo, en adelante DOT 12),
- La renovación edificatoria y rehabilitación urbana (DOT 18 a 23),
- Los límites y ritmos de crecimiento de cada isla basándose en su capacidad de carga (DOT 24 a 27), eximiendo de estos límites a las actuaciones de renovación de la planta de alojamiento existente, siempre que no supongan un incremento de capacidad,
- Y los instrumentos a través de los cuales puede materializarse todo ello (DOT 28 a 34).

En relación con uno de los principales objetivos perseguidos por la citada Ley 19/2003, para la rehabilitación y renovación de las zonas turísticas del Archipiélago, como es que el planeamiento deslinde los usos residenciales y turísticos en sus ámbitos de actuación, dado el alto grado de residencialización que se ha venido produciendo en zonas inicialmente turísticas originando problemas de compatibilidad entre ambos usos (residencial y turístico), la Exposición de Motivos

de la Ley 2/2013 de 29 de mayo de renovación y modernización turística de canarias, declara el deber de atenerse al uso efectivo que ostenten las parcelas turísticas según el planeamiento y las autorizaciones obtenidas, ofreciendo diversos criterios para la especialización de las distintas áreas en el uso más adecuado, residencial o turístico, y los supuestos excepcionales de compatibilidad, posibilitando en ciertos casos, la reconversión de determinadas promociones residenciales en la modalidad turística de villas; complementando su ordenación detallada a través de los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad.

Ya en el articulado de la Ley 2/2013, se regula el denominado “Deber de atenerse al uso turístico“ en el artículo 23, estableciendo que:

“1. Es deber de los titulares de los establecimientos turísticos destinarlos al ejercicio de la actividad turística, de alojamiento o complementaria, conforme a la calificación de uso asignada a la parcela por el planeamiento, y la del inmueble construido en ella según la licencia obtenida en el momento de su edificación en el caso de que la calificación fuera de uso mixto residencial o turístico indistintamente, así como atenerse a las limitaciones respecto al uso impuestas por el planeamiento, la legislación sectorial o de carácter convencional que le sean aplicables , sin perjuicio de la regulación específica para las villas incluidas en los artículos 31 y 32 .

(….)”

En tal sentido el artículo 25 de la citada ley establece en relación a la preconizada especialización que:

“1. El planeamiento urbanístico o los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad, dividirán en recintos de intervención el suelo turístico donde coexistan usos turísticos y residenciales, bien por residencialización de establecimientos turísticos, bien porque el planeamiento anterior permitía indistintamente ambos usos, con objeto de encauzar su especialización en áreas de uso turístico exclusivo, de uso residencial exclusivo, o de compatibilidad. Al propio tiempo se programarán los plazos, medidas de compensación y condiciones en que deben llevarse a cabo los cambios desde el uso efectivo al asignado, y el régimen en situación legal de consolidación o de fuera de ordenación aplicable a los establecimientos turísticos que no se adapten a los cambios de uso.

2. El estudio del área o recinto analizará pormenorizadamente la tipología, calidad y densidad de la edificación residencial y turística, los espacios libres y equipamientos disponibles y la calidad de los servicios e infraestructuras, identificando las carencias existentes, con objeto de especializar las áreas en uno u otro uso o si, justificadamente, en función del diagnóstico efectuado, se opta por la compatibilidad de usos.

3. Con objeto de que se mantengan niveles de calidad adecuados, el plan preverá el mantenimiento y, si es viable, el incremento de las actuales reservas de espacios libres, equipamientos y dotaciones; y adoptará las medidas necesarias para ejecutar los mismos así como las infraestructuras y servicios necesarios que requiera el área o sector.”

Para la consecución de sus objetivos la Ley 19/2003 mandata al planeamiento urbanístico, de conformidad con las determinaciones del planeamiento insular, a delimitar las áreas en que se aprecie la necesidad de su rehabilitación, pudiendo estas áreas incluso tener el carácter de áreas de rehabilitación integral del artículo 144 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, (en adelante TRLOTC), reguladas en los artículos 181 y siguientes del Reglamento de Gestión y Ejecución.

Sin embargo, el planeamiento urbanístico del municipio de Mogán no se encuentra adaptado ni al TRLOTC ni a la Ley de Directrices, por lo que no cuenta con una delimitación de los ámbitos de Mogán que lo precisan. Es aquí donde el presente Plan de Modernización, en ejercicio de la competencia que le otorga la Ley 2/2013, legitima los actos y usos del suelo estableciendo su ordenación, conforme al modelo insular y territorial que, aun no encontrándose adaptado, deba ser sostenible y competitivo, considerando conforme a la Disposición Adicional Tercera de Ley 2/2013, que modifica el Anexo de la citada Ley de Directrices, área de renovación urbana dentro del ámbito de actuación del presente Plan de Modernización el núcleo de Puerto Rico.

El artículo 6 de la citada Ley 2/2013, establece que la renovación urbana de las urbanizaciones y núcleos turísticos de Canarias tendrá por objeto establecer las intervenciones públicas que resulten necesarias para inducir la regeneración de la ciudad turística conforme a un modelo sostenible y de calidad, y definirán las operaciones que impulsen la modernización y mejora de la planta de alojamiento turístico y complementaria, y la reactivación de la actividad económica. Estas actuaciones podrán incluirse en los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad, que deberán delimitar con precisión el área de intervención, que podrá ser continua o discontinua.

A tales efectos, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 10 y ss. de la Ley 2/2013, las actuaciones de renovación previstas en el Plan de Modernización se pueden llevar a cabo mediante mecanismos de renovación edificatoria de los establecimientos de alojamiento, o por sustitución y traslado de los establecimientos turísticos, sean de alojamiento o de equipamiento complementario, por otros usos, así como su traslado, en su caso, a otros suelos turísticos más apropiados dentro de la misma isla, conforme a las determinaciones, capacidad de carga y ritmos de crecimiento establecidos por el planeamiento insular o territorial para el área de que se trate y el cumplimiento de las determinaciones urbanísticas que constituyan su ordenación, así como del estándar de densidad de suelo turístico y demás parámetros sectoriales de calidad, además de las previstas en la ley.

El apartado 6 del citado artículo 7 de la Ley 2/2013 determina que “los Planes de Modernización turísticos definirán los incrementos en edificabilidad que puedan admitirse para viabilizar las operaciones de renovación y traslado, así como la modificación del índice de densidad turística de parcela admisible en las operaciones de renovación edificatoria, como se dispone en la presente Ley. Los incrementos de edificabilidad se atendrán al marco de equilibrio en la distribución de

beneficios y cargas definido en la legislación urbanística y no podrán superar los límites máximos establecidos en esta".

El artículo 6.3 de la citada ley determina que las actuaciones de renovación urbana tienen la consideración de actuaciones de transformación urbanística, conforme a lo regulado en la legislación básica, siéndoles de aplicación el régimen legal establecido a las actuaciones de urbanización o de dotación, según sea su objeto.

En tal sentido, la Ley 8/2013 de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas que modifica, entre otros, los artículos 14, 15 y 16 del Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de marzo, proporciona nuevas herramientas a los instrumentos de ordenación urbanística, añadiendo al marco actual las "actuaciones edificatorias".

Esta Ley 8/2013 establece: "De conformidad con lo dispuesto en esta Ley, en la legislación estatal sobre suelo y edificación, y en la legislación de ordenación territorial y urbanística, las actuaciones sobre el medio urbano se definen como aquéllas que tienen por objeto realizar obras de rehabilitación edificatoria, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones, y de regeneración y renovación urbanas, cuando afecten, tanto a edificios, como a tejidos urbanos, pudiendo llegar a incluir obras de nueva edificación en sustitución de edificios previamente demolidos". Así mismo, prevé que "podrán participar en la ejecución de las actuaciones de rehabilitación edificatoria y en las de regeneración y renovación urbanas, además de las Administraciones Públicas competentes, las entidades públicas adscritas o dependientes de las mismas y las comunidades y agrupaciones de comunidades de propietarios, las cooperativas de viviendas y las asociaciones administrativas constituidas al efecto, los propietarios de terrenos, construcciones, edificaciones y fincas urbanas y los titulares de derechos reales o de aprovechamiento, así como las empresas, entidades o sociedades que intervengan por cualquier título en dichas operaciones y las asociaciones administrativas que se constituyan por ellos de acuerdo con lo previsto en la legislación sobre ordenación territorial y urbanística o, en su defecto, por el artículo siguiente.

2. La participación en la ejecución de las actuaciones previstas en esta Ley se producirá, siempre que sea posible, en un régimen de equidistribución de cargas y beneficios".

De este modo, el texto de la Ley de Suelo, modificado por la citada Ley 8/2013, entiende por actuaciones de transformación urbanística:

"a) Las actuaciones de urbanización, que incluyen:

1) Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.

2) Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado, en los mismos términos establecidos en el párrafo anterior.

b) Las actuaciones de dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste (…)".

Asimismo entiende por actuaciones edificatorias, siempre que no concurran las condiciones establecidas en el apartado 1 del artículo 14, y a los solos efectos de lo dispuesto por la citada Ley, incluso cuando requieran obras complementarias de urbanización:

"a) Las de nueva edificación y de sustitución de la edificación existente

b) Las de rehabilitación edificatoria, entendiendo por tales la realización de las obras y trabajos de mantenimiento o intervención en los edificios existentes, sus instalaciones y espacios comunes, (…)"

En este sentido, el artículo 16 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, modificado por la Ley 8/2013, regula los deberes vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanística y a las actuaciones edificatorias. Así, entre otros, se establece:

"(…)

a) Entregar a la Administración competente el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ellas para su obtención. (…)

b) Entregar a la Administración competente, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación, o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística.

Con carácter general, el porcentaje a que se refiere el párrafo anterior no podrá ser inferior al 5 por ciento ni superior al 15 por ciento.

La legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá permitir excepcionalmente reducir o incrementar este porcentaje de forma proporcionada y motivada, hasta alcanzar un máximo del 20 por ciento en el caso de su incremento, para las actuaciones o los ámbitos en los que el valor de las parcelas resultantes sea sensiblemente inferior o superior, respectivamente, al medio en los restantes de su misma categoría de suelo.

La legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá determinar los casos y condiciones en que quepa sustituir la entrega del suelo por otras formas de cumplimiento del deber, excepto

cuando pueda cumplirse con suelo destinado a vivienda sometida a algún régimen de protección pública en virtud de la reserva a que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 10.

(…)

Cuando se trate de las actuaciones de dotación a que se refiere el artículo 14.1 b), los deberes anteriores se exigirán con las siguientes salvedades:

a) El deber de entregar a la Administración competente el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística, se determinará atendiendo sólo al incremento de la edificabilidad media ponderada que, en su caso, resulte de la modificación del instrumento de ordenación. Dicho deber podrá cumplirse mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico, con la finalidad de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista en la propia actuación, o a integrarse en el patrimonio público de suelo, con destino preferente a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas.

b) El deber de entregar a la Administración competente el suelo para dotaciones públicas relacionado con el reajuste de su proporción, podrá sustituirse, en caso de imposibilidad física de materializarlo en el ámbito correspondiente, por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa, en un complejo inmobiliario, situado dentro del mismo, tal y como prevé el artículo 17.4, o por otras formas de cumplimiento del deber en los casos y condiciones en que así lo prevea la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

(…)”

Por todo ello, el presente Plan de Modernización se configura como instrumentos de renovación turística de tramitación ágil y de carácter sustitutorio respecto al planeamiento vigente y ejecutivo, al permitir que se introduzcan modificaciones en la ordenación vigente, de acuerdo con el modelo turístico insular establecido, tal como se deduce del texto de la Ley 2/2013 al exigirse a estos Planes “una tramitación abreviada y de fase única”, en la que se dé cumplimiento “a las exigencias de la evaluación ambiental estratégica, prevista en la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de determinados planes y programas en el medio ambiente”.

3.2 INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL

En la redacción del presente Plan de modernización se han observado las determinaciones de los distintos instrumentos que conforman el sistema de planeamiento de Gran Canaria.

3.2.1 Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria (PIO-GC)

El PIO-GC fue aprobado definitivamente por el Decreto 277/2003, de 11 de noviembre, a reserva de que se subsanasen las deficiencias advertidas por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión celebrada el 20 de mayo de 2003; y el Decreto 68/2004, de 25 de mayo, por el que se subsanan las deficiencias no sustanciales del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria.

El PIO-GC, de acuerdo con el TRLOTC, se configura, junto con las Directrices de Ordenación, como instrumento de ordenación general de los recursos naturales y del territorio. De esta manera, el artículo 17 del TRLOTC establece que "Los Planes Insulares son instrumentos de ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística de la isla y definen el modelo de organización y utilización del territorio para garantizar su desarrollo sostenible." En cuanto a la vinculación de sus determinaciones, el citado artículo determina que "Tienen carácter vinculante en los términos establecidos en este Texto Refundido para los instrumentos de ordenación de espacios naturales y territorial de ámbito inferior al insular y para los planes de ordenación urbanística".

El PIO-GC vigente se encuentra adaptado al TRLOTC pero no a la Ley de Directrices, puesto que como aquél se aprobó provisionalmente el 10 de enero de 2003, el Cabildo de Gran Canaria continuó con la tramitación iniciada.

El PIO-GC diseña el modelo turístico insular en la Sección 31 (artículos 206 a 232), dividiendo el ámbito insular, para la ordenación turística, en dos zonas aptas para el desarrollo de nuevos espacios turísticos: la Zona Turística Litoral del Sur, que engloba los núcleos turísticos del Sur y los barrancos litorales del Suroeste, y la Zona Turística Litoral del Noroeste.

El artículo 208 define la figura de pieza territorial turística (PTT) como unidad territorial en cuyo interior se dispone o preexiste uno o varios productos turísticos, conformando un conjunto unitario e identificable cuyo uso predominante es el turístico en proporción igual o superior al 30% de la edificabilidad total, y/o de la superficie de las parcelas. Esta PTT es la unidad de referencia para la aplicación de los estándares de densidad, equipamiento, dotaciones y servicios, debiendo poseer las instalaciones necesarias para el alojamiento turístico y/o el equipamiento u oferta complementaria.

Estas PTT se clasifican, en función del grado de consolidación del uso turístico, en:

Pieza Turística Consolidada: localizada en suelo urbano y con un mínimo del 30% de la edificabilidad total del ámbito o de la superficie de las parcelas destinados a uso turístico.

Pieza Turística en proceso de consolidación: localizada en suelo urbanizable con planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente pero en fase de ejecución material de las obras de urbanización.

Pieza Turística Nueva: localizada en suelo urbanizable sin planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente o contando con él pero sin haber comenzado su ejecución.

Por otro lado, reconoce la existencia de Zonas Turísticas a Rehabilitar, que las define, en relación con la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo en Canarias, como Piezas Territoriales Turísticas Consolidadas cuyos niveles de infraestructuras, servicios y equipamientos turísticos no corresponden en cantidad ni en calidad al número y características de las plazas turísticas de la zona. Se identificarán como tales cuando se constate que la planta de alojamiento tiene una antigüedad superior a quince (15) años en un porcentaje superior al 60% de la edificabilidad destinada al alojamiento turístico del ámbito.

El territorio comprendido en la Zona Turística Litoral del Sur destinada a uso turístico de alojamiento, equipamiento turístico u oferta complementaria, se ordenará por el planeamiento territorial de desarrollo del PIO-GC y por el planeamiento municipal, de acuerdo con lo previsto en la Sección 31.

3.2.2 Instrumentos de ordenación de los Espacios Naturales Protegidos

Conforme a lo dispuesto en el artículo 22.1 del TRLOTC “los Planes y Normas de Espacios Naturales deberán establecer, sobre la totalidad de su ámbito territorial, las determinaciones necesarias para definir la ordenación pormenorizada completa del espacio, con el grado de detalle suficiente para legitimar los actos de ejecución.” Las determinaciones de dichos instrumentos deben ser conformes con las que sobre su ámbito territorial establezcan las Directrices de Ordenación y el PIO-GC y, a su vez, prevalecerán sobre el resto de instrumentos de ordenación territorial y urbanística.

La Red Canaria de Espacios Naturales Protegidos, se compone de 146 Espacios, que en su conjunto constituyen aproximadamente el 40% de la superficie del Archipiélago, englobando una estadística que se diferencia a nivel insular a consecuencia de las particularidades de cada isla. Esta red es un sistema de ámbito regional en el que todas las áreas protegidas se declaran y se gestionan como un conjunto armónico con un propósito común: contribuir al bienestar y al mantenimiento de la biosfera mediante la conservación de la naturaleza y la protección de los valores estéticos y culturales presentes en los espacios naturales.

Con el fin de integrar lo mejor posible en la realidad socioeconómica del archipiélago el papel de la Red Canaria de Espacios Naturales Protegidos, se contemplan además de las diferentes categorías de espacios naturales, dos figuras claves en el ordenamiento del territorio: las Áreas de Sensibilidad Ecológica y las Áreas de Influencia Socioeconómica. Si bien, uno de los aspectos más importantes a destacar, es el carácter de conservación activa que desempeña la Red. Ésta, va más allá de la mera declaración de espacios. Para evitar que la protección del territorio no quede tan solo en una declaración, los espacios naturales se ordenan a través de planes específicos para cada categoría de conservación. La planificación y gestión de dichos espacios se lleva a cabo a través de una organización administrativa en la que intervienen el Gobierno de

Canarias, los Cabildos Insulares, los Patronatos Insulares, el Consejo Asesor de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio y el Consejo de Espacios Naturales Protegidos.

Además de los Espacios Naturales Protegidos declarados según la legislación autonómica vigente, el Parlamento de Canarias puede integrar en esta Red aquellas áreas que ostenten una protección específica otorgada por organismos internacionales o supranacionales.

El ámbito de este Plan de Modernización no se encuentra afectado por ninguno de los Espacios Naturales Protegidos declarados.

3.2.3 Instrumentos de ordenación territorial

Los Planes Territoriales de Ordenación (Especiales y Parciales) son, según el artículo 14.3 del TRLOTC, instrumentos de ordenación territorial. El objeto, ámbito, carácter de sus determinaciones y la vinculación de éstas a los restantes instrumentos de ordenación se regulan en el artículo 23 del TRLOTC.

El PIO-GC contempla en su volumen normativo 16 Planes Territoriales Parciales y 48 Planes Territoriales Especiales en desarrollo del mismo. Asimismo, se están tramitando en la actualidad una serie de Planes territoriales que desarrollan el PIO-GC ni están previstos en el mismo.

Los Planes Territoriales que afectan al ámbito de actuación de este Plan de Modernización son los siguientes:

- PTE 5 Paisaje.
- PTP11 Zona mixta Arguineguín-Cornisa del Suroeste.
- PTP 12 Área comprendida entre Puerto Rico y Playa del Cura.
- Plan Territorial Especial 29 Litoral de Tauro.
- Plan Territorial Especial 30 de Puertos deportivos turísticos e infraestructuras náuticas.
- Plan Territorial Especial de Ordenación Insular del Turismo de Gran Canaria (PTEOTI-GC).
- Plan Territorial Especial de Grandes Equipamientos Comerciales de Gran Canaria.

En cuanto a la incidencia de los mismos en el concreto ámbito de este Plan resulta conveniente hacer las siguientes consideraciones:

a) PTE 5–Paisaje.

El Plan Territorial Especial del Paisaje PTE-5, fue aprobado definitivamente por Orden del Consejero de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial de 2 de abril de 2014 (B.O.C. núm. 96, 20/05/2014).

El PTE5 establece Determinaciones Generales de Ordenación y Actuaciones Estratégicas. Estas Actuaciones Estratégicas constituyen el conjunto concreto de determinaciones a través de las cuales se materializan las estrategias de proyecto, dirigidas a la recuperación, rehabilitación y potenciación de un aspecto, factor, característica, o cualidad propia del territorio, e identificativa del Paisaje referidas a un ámbito territorial inframunicipal concreto y delimitado.

Las Actuaciones se configuran y materializan a través de la aplicación de las determinaciones seleccionadas e incluidas en las Fichas de Ordenación General del Anexo Normativo referidas a los Sectores de Paisaje que quedan incluidos dentro de la delimitación gráfica de la Actuación, junto con la aplicación de las determinaciones específicas de ordenación que se establecen para cada una de ellas en el Capítulo 2 del Título III de la Normativa del Plan.

En el ámbito de este PMM, según la clasificación que para las citadas Actuaciones Estratégicas establece el PTE5 en función de los factores paisajísticos predominantes, se encuentran las siguientes:

En función de los factores paisajísticos predominantes:

Por predominancia de lo Natural:

-Acciones en los barrancos:

ArguineguÍn (se refiere a unas zonas del barranco)

-Acciones en el litoral:

ArguinerguÍn

-Por predominancia de lo agrícola urbano:

Puerto Rico- ArguineguÍn

-Por predominancia del Impacto:

Acciones sobre la estructura acumulativa de impactos:

-Puerto Rico.

Asimismo, para la redacción de este PMM se han considerado las determinaciones que con carácter de recomendación (R) establece la Normativa del PTE5 con carácter general.

b) PTP11 Zona mixta Arguineguín-Cornisa del Suroeste.

No se ha iniciado su tramitación.

c) PTP 12 Área comprendida entre Puerto Rico y Playa del Cura.

No se ha iniciado su tramitación.

d) Plan Territorial Especial 29 Litoral de Tauro

El PTE 29 desarrolla tres actuaciones claramente diferenciadas como son: un puerto deportivo, la regeneración de las playas del Cura y Tauro y la ejecución de un paseo marítimo.

Estas tres actuaciones se engloban en el entorno de un desarrollo turístico de alta calidad, siguiendo dos premisas fundamentales consideradas en el Plan Insular de Ordenación, como son:

- Ampliación de la oferta de plazas de atraque: La actual situación económica, el crecimiento del sector turístico y el desarrollo de nuestro país, generan en este sector unas expectativas muy optimistas en torno al conjunto de las actividades relacionadas con la práctica de la navegación deportiva, perspectivas que tropiezan en el caso de Canarias, y particularmente en Gran Canaria con la falta de plazas de atraques.

- Mejora de la calidad de la oferta turística de la Isla: La renovación de las zonas degradadas y simultáneamente, la puesta en el mercado de manera gradual de productos alternativos de calidad que comporten mayores equipamientos y que conformen una imagen del destino turístico de Gran Canaria vinculada a un tipo de oferta cualificada, más allá de la que actualmente se le asigna meramente relacionada a sus condiciones climáticas.

Por todo ello, son exponentes de los factores que podrían generar el tejido de esa nueva oferta cualificada, actualizando parámetros de calidad y primando la fidelización de la demanda ante la proliferación de destinos alternativos.

Las actuaciones que se plantean en el PTE 29 , pretenden desarrollar en las cuencas hidrológicas de los barrancos de Tauro y del Lechugal las tres actuaciones anteriormente citadas, como elementos fuertemente estructurantes de una oferta turística de calidad integrada por complejos (resorts) con campos de golf, puertos turísticos o deportivos, establecimientos especializados (sanitario, deportivo, etc.), altos valores paisajísticos, la modalidad hotelera y de villas con categorías de cuatro o cinco estrellas, como factores que podrían generar el tejido de una nueva oferta cualificada, actualizando parámetros de calidad y primando la fidelización de la demanda ante la proliferación de destinos alternativos.

Por Orden de 20 de agosto de 2014, por la que se aprueba definitivamente el Plan Territorial Especial del Litoral de Tauro (PTE-29), publicado en el BOC número 187, del viernes 26 de septiembre de 2014.

Las actuaciones que se incorporan en el Plan relativas a los paseos marítimos y playas no afectan al ámbito de este PTE.

e) Plan Territorial Especial 30 de Puertos deportivos turísticos e infraestructuras náuticas.

El Avance del PTE 30 se aprobó por el Consejo de Gobierno Insular del Cabildo de Gran Canaria de 16 de noviembre de 2009, acordando someter a participación pública el citado PTE-30 y su Informe de Sostenibilidad Ambiental (BOC nº 239, de 5 de diciembre de 2009). En sesión ordinaria

de 18 de junio de 2012, El Cabildo de Gran Canaria acordó, una vez declarada la caducidad del procedimiento, reproducir la iniciativa para su formulación, tramitación y aprobación, conservando la totalidad de los trámites realizados hasta el momento (BOC 09/07/2012).

El PTE 30 tiene por objetivo la ordenación y regulación de las actividades náuticas y deportivas-turísticas, y la organización, disposición y ampliación de las infraestructuras e instalaciones ligadas a dichas actividades, en el medio natural, litoral y marítimo. Para ello, realiza una clasificación del sistema portuario de la isla de Gran Canaria considerando el Puerto de Mogán como puerto de interés insular y estructurado en un subsistema 2, de puertos pesqueros y deportivo-turísticos.

El PIO-GC previó, para su desarrollo por el PTE 30, actividades náuticas de utilización de algunos puertos deportivos para los cruceros turísticos incluyendo zonas de atraque suficientes para este tipo de embarcaciones.

La fase de tramitación en que se encuentra el presente PTE 30 no permite valorar suficientemente la propuesta de ordenación, por lo que habrá que esperar a que se materialice esta propuesta en fases posteriores del documento.

f) Plan Territorial Especial de Ordenación Insular del Turismo de Gran Canaria (PTEOTI-GC).

Las Directrices Generales de Ordenación del 2003 determinan un cambio radical del modelo turístico de Canarias, que abogan por un crecimiento sostenible del turismo en el archipiélago, y por la rehabilitación de los establecimientos turísticos, como apuesta para mantener la competitividad de nuestra oferta turística.

Dentro de los límites de esta ley, cada una de las islas ha tenido que definir cómo se regula tal crecimiento a través de un Plan Territorial, previsto en la citada Disposición Adicional Primera de la citada Ley, que parte para la consecución de sus fines del modelo turístico insular definido en el Plan Insular, el cual matiza en algunos casos.

En tal sentido, el Cabildo de Gran Canaria ha elaborado el Plan Territorial Especial de Ordenación Insular del Turismo de Gran Canaria (PTEOTI-GC) aprobado definitivamente por Acuerdo de la COTMAC adoptado en sesión de 28 y 30 de noviembre de 2011 (B.O.C. núm. 55 19/03/2014).

El PTEOTI-GC tiene por objeto establecer para Gran Canaria previsiones específicas de desarrollo territorial y turístico fijados en la Ley 19/2003, de 14 de abril, de Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias y la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo. A grandes rasgos, las propuestas recogidas en el PTEOTI-GC se orientan a la consecución de la renovación de la planta de alojamiento existente, la creación controlada de nuevas camas bajo la idea de la sostenibilidad, la implantación de nuevas zonas para el ocio y la puesta en valor de los rincones más valiosos de la isla. El PTEOTI-GC, además, asume los objetivos medioambientales establecidos por el Plan Insular de ordenación de Gran Canaria (PIO-GC). Entre los objetivos básicos destacan la protección del suelo y el paisaje, el patrimonio

histórico y arqueológico, la flora y la fauna, la calidad del aire, del agua y la creación de nuevas infraestructuras. Asimismo el Plan recoge todos los contenidos relativos a la protección del medioambiente y del paisaje legalmente exigidos (Decreto 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, PIO-GC, Reglamento de contenido ambiental de los instrumentos de planeamiento, etc...) Y en concordancia con los usos del suelo existentes en el territorio. Tanto los objetivos que plantea este Plan como sus criterios de ordenación están condicionados por la existencia de zonas con valor agrícola, de elementos a preservar, de un patrimonio cultural amplio con una gran cantidad de elementos arqueológicos y etnográficos (recogidos en las cartas etnográficas de Gran Canaria), de los núcleos de población así como por la protección de los Espacios Naturales Protegidos, y persiguen conservar el medio natural con la protección aconsejable en cada caso, según que existan o no valores relevantes, paisajísticos, culturales o singulares del territorio.

Para el concreto ámbito que nos ocupa, resultan especialmente relevantes las determinaciones relativas a las Piezas Territoriales Turísticas, la especialización de las áreas en zonas turísticas, y las determinaciones relativas a las áreas de rehabilitación urbana que habrán de considerarse, tomando el PTEOTI-GC en consideración por un lado las actualmente áreas de renovación urbana determinadas por el anexo de la Ley 19/2003, de Directrices, que tras la modificación operada por la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, son Puerto de Mogán y Puerto Rico y, por otro lado, las que el propio PTEOTI determina como ámbitos en los que deberán considerarse como tales, y que son Amadores-Puerto Rico y Balito-Patalavaca.

Ante la existencia de problemas importantes en el sector turístico de Gran Canaria, como son: la obsolescencia de parte de la planta de alojamiento, la mezcla de los usos residencial y turístico, la falta de grandes equipamientos para el ocio o el deterioro de infraestructuras turísticas, el PTEOTI-GC establece propuestas para dar solución a ello a medio y largo plazo, estas propuestas versan sobre:

- La renovación edificatoria y la rehabilitación urbana: determinando zonas a rehabilitar en base al grado de obsolescencia y de la antigüedad de la planta de alojamiento y proponiendo el mecanismo del Registro de plazas de alojamiento, como instrumento dinamizador e incentivador de los procesos de rehabilitación.

- La especialización de usos residencial y turístico dando directrices para asegurar y ordenar el proceso y derivando su concreción al planeamiento territorial y urbanístico.

- La compatibilidad del alojamiento turístico tradicional como el alojamiento temporal para adaptarse a una demanda real del mercado, regulando unos estándares mínimos de calidad.

- La oferta turística y complementaria en las Piezas Nuevas.

En el artículo 8 del documento normativo (tomo II), se definen las Zonas Turísticas Insulares como áreas donde el PTEOTI-GC admite usos turísticos en cualquiera de sus modalidades, así como, en su caso, su compatibilidad con otros usos distintos al turístico, y se clasifican como sigue:

a) Zona Turística Litoral del Sur (ZTLS). Constituida por los suelos ya destinados a uso turístico por el planeamiento municipal de acuerdo con el PIO-GC, así como cualquier otro que se genere en desarrollo de las determinaciones del PTEOTI-GC.

b) Zona Turística Litoral del Noroeste (ZTLN). Constituida por el conjunto discontinuo de piezas previstas en el PIO-GC, situadas en la plataforma litoral del noroeste, destinadas al desarrollo de actividad turística, o las que el planeamiento territorial, urbanístico, o ambos, destine a estas finalidades en desarrollo de las determinaciones establecidas para ello por el PIO-GC y sus instrumentos de desarrollo.

c) Zona de Turismo interior (ZTI). Constituida por suelos donde el vigente PIO-GC permite instalaciones de turismo rural y de naturaleza, así como las Actuaciones Puntuales que incorpora este Plan como Actuaciones Turísticas Singulares.

d) Zona sin uso turístico específico, corresponde al resto del territorio insular no comprendido en ninguna las zonas anteriormente definidas. Para la implantación del uso turístico se estará a lo dispuesto a tal fin por el PIO-GC y determinaciones específicas de este Plan.

Por su parte, el artículo 9.1 realiza una definición de las Piezas Territoriales Turísticas en la línea de los dispuesto en el PIO-GC, clasificándose, según su grado de consolidación, en Piezas Territoriales Turísticas Nuevas (PTTN) y Piezas Territoriales Turísticas Existentes (Piezas Territoriales Turísticas en Proceso de Consolidación- PTTP y Piezas Territoriales Turísticas Consolidadas -PTTC).

Las Piezas que se corresponden con el ámbito de estudio del presente Plan de modernización son, según el PTEOTI-GC la PTTC-1.M Balito/Patalavaca y la PTTC-2.M Amadores-Puerto Rico.

g) Plan Territorial Especial de Grandes Equipamientos Comerciales de Gran Canaria.

El Plan Territorial Especial de Grandes Equipamientos Comerciales de Gran Canaria que el Gobierno de Canarias, a través de la Dirección General de Comercio y Consumo está tramitando, que se ha aprobado inicialmente y que, mediante Anuncio de 21 de febrero de 2012 que publica la Orden de 24 de enero de 2011, amplía el plazo para tramitar la aprobación definitiva de los Planes Territoriales Especiales de Grandes Equipamientos Comerciales de las islas de Tenerife, El Hierro, La Gomera, Lanzarote, La Palma, Fuerteventura y Gran Canaria (BOC 29/02/2012). Este Plan Territorial desarrolla la Directriz de Ordenación general 136 y la Ley 12/2009, de 16 de diciembre, reguladora de la Licencia Comercial. Esta Ley atribuye a la consejería competente en materia de comercio elaborar los criterios generales de equipamiento comercial y que han de ser redactados y tramitados, en concreto, conforme el artículo 24.1.c) del TRLOTC. Así, el Plan Territorial Especial de Grandes Equipamientos Comerciales de Gran Canaria, actualmente en

redacción pretende establecer los criterios que determinan las condiciones que deberán cumplir los equipamientos comerciales para la sostenibilidad ambiental y cohesión territorial y permitan al planeamiento general municipal concretar los usos comerciales en el territorio.

3.3 INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

En cuanto a instrumentos de ordenación urbanística se refieren al ámbito de este Plan de Modernización, las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Término Municipal de Mogán se aprobaron definitivamente por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias en su sesión del 17 de noviembre de 1987, publicándose el acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Canarias el día 6 de enero de 1988; sin embargo, estas Normas no se publicaron hasta el 19/12/2008 en el BOP 101/99. Este hecho ocasiona que la entrada en vigor de estas Normas se produce el 9 de enero de 2009, lo que conlleva importantes consecuencias para el planeamiento desarrollado a partir de las Normas Subsidiarias de Mogán, entre 1987 y 2009.

Este hecho impide que todo el planeamiento de desarrollo y modificaciones de las Normas que se aprobaron sobre un planeamiento que no estaba vigente puedan desplegar sus efectos. Aún así, a efectos puramente informativos, en los apartados siguientes se exponen las aprobaciones y modificaciones de planeamiento que se hayan producido en el ámbito territorial de este Plan de Modernización.

ARGUINEGUIN

Las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento del término municipal de Mogán de 1975, de acuerdo con lo previsto en las entonces vigentes Normas Subsidiarias y Complementarias de la Provincia de Las Palmas, establecían una delimitación del suelo urbano en la que ya se reconocía tal carácter al suelo de Arguineguín.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de Mogán, actualmente vigentes, aprobadas definitivamente por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias en sesión de 17 de noviembre de 1.987, y cuyo acuerdo se publicó en el Boletín Oficial de Canarias número 3, del 6 de enero de 1.988, y posterior publicación del texto de su articulado en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas, número 162, de 19 de diciembre de 2.008, clasifican el suelo de Arguineguín como urbano residencial.

CORNISA DEL SUROESTE

El Plan de Ordenación del Complejo Turístico Residencial de “La Cornisa del Sur”, redactado en el marco de la Ley del Suelo de 1956, y aprobado por la entonces Comisión Provincial de Urbanismo de Las Palmas con fecha 27 de marzo de 1969 (BOP de 9 de abril de 1969), dividía la que se denominó Cornisa del Suroeste en las siguientes áreas:

Las Lomas

La Verga

Las Colinas

Cortadores

Los Altiplanos

Con fecha 27 de marzo de 1969 se aprobó definitivamente el Plan Parcial de la Urbanización desarrollada al amparo del Plan de Ordenación Complejo Turístico-Residencial Cornisa del Sur, áreas Las Lomas (Loma I, Loma II y Loma III).

Con fecha 10 de agosto de 1984 fue aprobado el Plan Parcial de Cornisa del Suroeste Área Las Lomas (Loma de En medio- Lomados) y modificado posteriormente por Orden Departamental de la Consejería de Política Territorial de fecha 2 de septiembre de 1998 por la que se aprobó definitivamente la Modificación del Plan Parcial de Ordenación Cornisa del Suroeste-Sector Las Lomas (Lomados).

Las NNSS establecían una nueva ordenación, de modo que determinadas suelos que hasta ese momento habían conformado la “Cornisa del Suroeste” pasaron a ser urbanas y el resto se configuraron como nuevos polígonos.

Así, las NNSS clasificaron como suelo urbano turístico consolidado La Loma I, la Loma III, la franja marítima de La Verga y parte de los Caideros, y suelo urbano turístico urbanizado La Loma II, Altos de Arguineguín y Altos de Pino Seco, y suelo urbano residencial otra parte de Los Caideros.

Las NNSS reconocen en el apartado 7.1 el suelo urbano de Cornisa del Suroeste, como un ámbito con planeamiento turístico vigente, estableciendo la necesidad de llevar a cabo una serie de actuaciones para solventar las deficiencias que en el mismo se exponen, sin que conste que se hayan llevado a cabo.

Por acuerdos de la CUMAC de 28 de julio de 1989 y de 02 de septiembre de 1998 se aprueban el Anexo Aclaratorio de las Ordenanzas de Cornisa del Sur y la Modificación Puntual del Plan Parcial Cornisa del Suroeste Loma Dos respectivamente. Sin que se haya procedido a la publicación del acuerdo de aprobación de la CUMAC en el Boletín oficial de Canarias ni de su normativa en el BOP.

La urbanización Loma II fue recibida por el Ayuntamiento de Mogán mediante acta firmada en disconformidad por la promotora el 27 de marzo de 2007.

Con respecto a las urbanizaciones de Las Lomas I y III, no consta que se haya procedido a la recepción formal de las urbanizaciones por el Ayuntamiento.

En el resto del suelo de La Cornisa del Suroeste y parte del suelo situado por encima de Las Lomas se establecen una sucesión de polígonos de suelos aptos para urbanizar a los que otorga parámetros para su posterior ordenación.

El grado de desarrollo de cada uno de estos polígonos establecidos por las NNSS en la Cornisa del Suroeste ha sido muy diferente. Por ello, resulta conveniente realizar una descripción de lo acontecido en cada uno de ellos:

En relación a los polígonos 29 y 27, no se ha llevado a cabo ni la aprobación de instrumento de desarrollo ni acto edificatorio alguno y resultaron afectados por la Disposición Adicional Cuarta de la Ley de Directrices, por lo que quedaron clasificados como suelo urbanizable no sectorizado.

En relación al polígono 25 Sector 1 Cornisa, el Plan Parcial denominado polígono 25 Cornisa del Suroeste, Patalavaca, se aprobó condicionadamente por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias en sesión de 19 de octubre de 1991. Sin embargo ni consta publicación alguna en el BOC o BOP del mismo, ni se ha aprobado el Proyecto de Urbanización correspondiente.

Este Suelo Apto para urbanizar de las NNSS resultó asimismo afectado por la Disposición Adicional Cuarta de la Ley de Directrices, por lo que resultó clasificado como suelo urbanizable no sectorizado.

Como se ha señalado en apartados anteriores, la falta de publicación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Mogán en el BOP hasta el 19 de diciembre de 2008, produce importantes consecuencias en el planeamiento desarrollado a partir de la aprobación de las Normas Subsidiarias entre 1987 y 2009, ya que, al haberse aprobado en desarrollo de un documento no vigente, o haberse modificado el mismo, estos desarrollos y alteraciones no pueden causar efectos, es decir, no son título suficiente para legitimar actos de ejecución de los mismos.

-En relación al polígono 24 Calas, las NNSS clasifican este polígono como un “nuevo sector” de uso turístico al cual no reconocían ordenación vigente alguna.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 23 de febrero de 1988, acordó la aprobación definitiva del expediente relativo a la “Revisión del Plan Parcial Cornisa del Suroeste. Área Las Colinas” promovido por Calas de Gran Canaria. (Boletín Oficial de Canarias nº 135, 26 de octubre de 1988). No consta publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

En sesión celebrada el 1 de junio de 1988 la CUMAC toma conocimiento de la “Remodelación y Actualización del Plan Parcial Cornisa del Suroeste. Área Las Colinas” con las modificaciones propuestas por dicho órgano colegiado.

El Pleno del Ayuntamiento de Mogán en sesión de 29 de diciembre de 1989 acordó otorgar la aprobación definitiva al Proyecto de Urbanización Calas de Gran Canaria.

El Plan de Etapas que establece la Revisión es de 8 años, distribuidos en dos etapas de 3 años desde la aprobación del Proyecto de Urbanización y una última de dos años. Sin embargo, no se ha llevado a cabo la ejecución completa del mismo.

Entre la documentación aportada consta certificado del Secretario de 18 de diciembre de 2003 relativa a la efectiva realización de las cesiones obligatorias y gratuitas y la aceptación de las mismas por el Ayuntamiento.

Como se ha señalado en apartados anteriores, la falta de publicación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Mogán en el BOP hasta el 19 de diciembre de 2008, produce importantes consecuencias en el planeamiento desarrollado a partir de la aprobación de las Normas Subsidiarias entre 1987 y 2009, ya que, al haberse aprobado en desarrollo de un documento no vigente, o haberse modificado el mismo, estos desarrollos y alteraciones no pueden causar efectos, es decir, no son título suficiente para legitimar actos de ejecución de los mismos.

En relación al polígono 28 Sector 3 Cornisa, las NNSS clasifican este polígono como un “nuevo sector” de uso turístico.

El 9 de junio de 1987 se aprobó definitivamente la Modificación Puntual del Plan Parcial Cornisa del Suroeste, Área la Verga, sector Anfi del Mar por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias la (BOC nº 022 de 17 de febrero de 1988). Sin embargo no consta publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de las normas.

El 11 de mayo de 1988 se aprobó por el Ayuntamiento Pleno el Proyecto de Urbanización del sector Anfi del Mar. No consta la aprobación del proyecto de reparcelación ni que se hayan realizado las cesiones correspondientes a la ordenación prevista en la citada Modificación Puntual del Plan Parcial Cornisa del Suroeste, Área la Verga, sector Anfi del Mar.

Las NNSS englobaron el ámbito de Anfi del Mar dentro del polígono 28, al que tratan como un nuevo SAU, no reconociendo la ordenación precedente establecida por la recientemente aprobada Modificación Puntual del Plan Parcial Cornisa del Suroeste, Área la Verga, sector Anfi del Mar como vigente, al no contemplarla en el Capítulo 7 como “Áreas con planeamiento turístico vigentes”, sino por el contrario establecer su ámbito como parte de otro mayor al que se establecen conjuntamente determinaciones.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión celebrada el 31 de marzo de 1989 adoptó el acuerdo aprobar definitivamente el Plan Parcial de Ordenación Cornisa del Suroeste, sector 3, Área La Verga (BOC nº 101, el miércoles 26 de julio de 1989). No consta publicación en el BOP de la normativa del mismo. Este PP ordenaba no solo lo actualmente urbanizado y edificado junto a la zona litoral, sino el resto del sector.

Con fecha 13 de junio de 1989 se aprueba el Plan de Ordenación del Litoral y se publica en el Boletín Oficial de Canarias de fecha 13 de diciembre de 1989.

Por Pleno del Ayuntamiento de Mogán en sesión de 31 de julio de 1989 se aprueba definitivamente el Proyecto de Urbanización Polígono 28 Sector 3 la Verga.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 17 de noviembre de 1994, adoptó el acuerdo de aprobar definitivamente la Modificación Puntual del Plan de Ordenación “Cornisa del Sur” (polígono Anfi del Mar) (BOC nº 45, 12 de abril de 1995). No consta publicación del mismo en el BOP.

Con fecha 12 de septiembre de 1995, la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias aprueba la modificación puntual del Plan Especial de Ordenación del Litoral “Anfi del Mar”. (BOC de 1 de marzo de 1996).

Con fechas 29 y 30 de septiembre de 1998 se aprobó definitivamente por la CUMAC la Modificación Puntual de los artículos 6 y 19 de la ordenanza del Plan Parcial de Anfi del Mar (BOC de 19 de marzo de 1999).

Como se ha señalado en apartados anteriores, la falta de publicación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Mogán en el BOP hasta el 19 de diciembre de 2008, produce importantes consecuencias en el planeamiento desarrollado a partir de la aprobación de las Normas Subsidiarias entre 1987 y 2009, ya que, al haberse aprobado en desarrollo de un documento no vigente, o haberse modificado el mismo, estos desarrollos y alteraciones no pueden causar efectos, es decir, no son título suficiente para legitimar actos de ejecución de los mismos.

PUERTO RICO

Las Normas Subsidiarias clasifican el suelo de Puerto Rico como urbano consolidado y urbanizado, y lo reconoce como un “área con planeamiento turístico vigente” estableciendo en el apartado 7.2 que “su ejecución concluirá según el plan de Etapas vigente, conforme a la documentación presentada en tiempo y forma”.

En este sentido convienen puntualizar que el 12 de diciembre de 1967 por la Comisión Provincial de Urbanismo se procedió a la aprobación definitiva de las Ordenanzas del Proyecto de Urbanización Puerto Rico y el 17 de diciembre del mismo año del proyecto de urbanización.

La Comisión Provincial de Urbanismo de 27 de julio de 1979 aprobó la modificación Ampliación Ordenanzas uso parcela 32 Puerto Rico.

Con el expediente de modificación de ordenanzas generales de la urbanización de Puerto Rico aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 12 de mayo de 1980, la modificación de las ordenanzas de la parcela 339 de la urbanización Puerto Rico aprobada por la Comisión Provincial de Urbanismo de 20 de octubre de 1983, el expediente de modificación del Plan Parcial de Puerto Rico Fase VI y VII aprobado por la CUMAC el 24 de octubre de 1985, la modificación de viario Fases VI y VII Urbanización Puerto Rico, aprobado por la CUMAC el de 13 de julio de 1987(cuyas ordenanzas complementarias se dejaron sin efecto mediante acuerdo de la CUMAC

de 1 de diciembre de 1987), el cambio de uso de la parcela 177 aprobada definitivamente por la CUMAC de 04 de agosto de 1987, se introdujeron modificaciones a la ordenación precedente.

Como hemos citado anteriormente, las Normas Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de Mogán se aprobaron definitivamente por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias en sesión de 17 de noviembre de 1.987, publicándose dicho acuerdo en el Boletín Oficial de Canarias número 3, del 6 de enero de 1.988, y posterior publicación del texto de su articulado en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas, número 162, de 19 de diciembre de 2.008.

Tras la aprobación de las citadas NNSS se continuaron introduciendo modificaciones a la ordenación a través del cambio de uso de la parcela 337 de la urbanización Puerto Rico aprobado definitivamente por la CUMAC de 24 de febrero de 1988, el cambio de uso de las parcelas 192 y 193 aprobado definitivamente por la CUMAC el 28 de septiembre de 1988, la aprobación de las ordenanzas de usos de las zonas comunes del centro comercial en la parcela E de la Fase VI aprobada definitivamente por el Ayuntamiento el 31 de marzo de 1989, la ampliación puntual de las parcelas 222 y 225 aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 18 de abril de 1991, la modificación de uso de las parcelas 125,126 y 127 del Plan Parcial de Puerto Rico aprobado por la CUMAC el 20 de junio de 1991.

Asimismo se tramitaron dos Modificaciones Puntuales de las NNSS que son la relativa a la parcela H-14 del PP Puerto Rico, consistente en limitar la longitud máxima de fachada, aprobada por la CUMAC de 8 y 9 de junio de 1999 y la relativa a la parcela 316, fase VII urbanización Puerto Rico, aprobada la COTMAC de 9 de marzo de 2000.

El 10 de noviembre de 2004, la compañía mercantil Puerto Rico S.A., promotora de las urbanizaciones de Puerto Rico, Amadores y Valle de Puerto Rico, cede y transfiere al Ayuntamiento de Mogán los bienes-fincas situadas en las citadas urbanizaciones que se relacionan en un Anexo al documento por el que se materializa la cesión.

El Ayuntamiento de Mogán el 11 de octubre de 2005 recibió la urbanización Puerto Rico.

VALLE DE PUERTO RICO. POLIGONOS 30 Y 30'

En relación al polígono 30 Cortadores y polígono 30´ Motor Grande, las NNSS los clasificaron como nuevos suelos aptos para urbanizar turístico y residencial respectivamente.

El Plan Parcial Valle de Puerto Rico Polígonos 30 (Cortadores) y 30´ (Motor Grande), se aprueba definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias mediante acuerdo adoptado en las sesiones celebradas los días 08 y 09 de junio de 1999 (BOC Nº 023, de 23 de febrero de 2000).

El 1 de octubre de 2002 se aprobó por la COTMAC la modificación del Plan Parcial Valle de Puerto Rico, polígonos 30 y 30' cuya publicación se supeditó a la previa aportación de un documento técnico único del que formaran parte las correcciones y justificaciones aportadas por el

Ayuntamiento en subsanación de las deficiencias apreciadas por la Ponencia Técnica Territorial de la Comisión celebrada el 25 de septiembre de ese mismo año.

En cumplimiento de dicho acuerdo, con fecha 6 de noviembre de 2002, se presentó subsanando las deficiencias apreciadas y con fecha 27 de marzo de 2003 (BOC núm., 60) se publica la aprobación definitiva de dicho Texto Corregido.

El proyecto de urbanización correspondiente se aprobó por la Comisión Municipal de Gobierno en sesión del día 23 de febrero de 2000.

El Pleno Municipal, en sesión extraordinaria celebrada el día 07 de noviembre de 2003, adoptó el acuerdo de formalización de cesión de terrenos al Ayuntamiento de Mogán en los polígonos 30 y 30´ del Plan Parcial del Valle de Puerto Rico.

El 10 de noviembre de 2004, la compañía mercantil Puerto Rico S.A., promotora de las urbanizaciones de Puerto Rico, Amadores y Valle de Puerto Rico, cede y transfiere al Ayuntamiento de Mogán los bienes-fincas situadas en las citadas urbanizaciones que se relacionan en un Anexo al documento por el que se materializa la cesión.

En sesión extraordinaria del Pleno Municipal de 10 de noviembre de 2005 se aprueba por la COTMAC una nueva modificación puntual del Plan Parcial del Valle de Puerto Rico relativa al cambio de localización y traslado de los aprovechamientos asignados a las parcelas de titularidad municipal: A1, EGB-1, EGB+G, EGB-2, G, CUL y PD, a otras de nueva creación, entre las que se encontraría la denominada “dotaciones de uso y servicio público 02”.

Mediante escrito de fecha 9 de enero de 2012 se comunica por el representante legal de Puerto Rico S.A. la recepción por silencio administrativo de la urbanización Valle de Puerto Rico por aplicación de los artículos 228.2 y 230 RGE, solicitando al efecto la expedición del certificado de acto presunto, la devolución de los avales depositados, la extinción de los deberes urbanísticos y la cancelación registral de las cargas urbanísticas que gravan las fincas resultado.

Por Decreto 43/2014, de 15 de mayo, en aplicación del artículo 47 del Texto Refundido, se dispuso la suspensión de las determinaciones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Mogán y del Plan Parcial Valle de Puerto Rico, y se aprobaron las Normas Sustantivas Transitorias de Ordenación con el objeto de implantar un Cuartel de la Guardia Civil y aparcamientos vinculados al mismo en Motor Grande en la superficie ocupada por el que fuera Colegio de Educación Infantil y Primaria de Puerto Rico (suprimido como centro educativo por Decreto 77/2013, de 18 de julio-BOC nº 145, de 30 de julio de 2013-) y el área de juegos infantil colindante.

Como se ha señalado en apartados anteriores, la falta de publicación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Mogán en el BOP hasta el 19 de diciembre de 2008, produce importantes consecuencias en el planeamiento desarrollado a partir de la aprobación de las Normas Subsidiarias entre 1987 y 2009, ya que, al haberse aprobado en desarrollo de un documento no

vigente, o haberse modificado el mismo, estos desarrollos y alteraciones no pueden causar efectos, es decir, no son título suficiente para legitimar actos de ejecución de los mismos.

AMADORES

En relación a Amadores, las NNSS de Mogán consideran Amadores como un suelo apto para urbanizar con Planeamiento en vigor.

El capítulo 7 de la normativa "áreas con planeamiento turístico vigente" puntualiza que "al estar en trámite la remodelación del citado planeamiento por la vigente Ley del Suelo, estará a lo dispuesto en su aprobación definitiva".

La ordenación de Amadores comienza con la aprobación del Plan Especial de Ordenación Turística de Playa de Amadores por la Comisión Provincial de Urbanismo de 26 de junio de 1969.

La Revisión del Plan Parcial Playa de Amadores fue aprobada con fecha 4 de enero de 1988, y publicada en el BOC nº 83 el 19 de junio de 1989, y posterior publicación del texto de su articulado en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas, número 102, del 10 de agosto de 2012.

Con fecha 28 de agosto de 1989, el Pleno del Ayuntamiento de Mogán aprobó el Proyecto de Urbanización.

El 30 de septiembre de 1999, se aprobó definitivamente por Orden Departamental la modificación puntual del Plan Parcial Amadores en las parcelas número 3R, 4R, 8R y 9R, sin que conste publicada la normativa en el BOP.

El 10 de noviembre de 2004, la compañía mercantil Puerto Rico S.A., promotora de las urbanizaciones de Puerto Rico, Amadores y Valle de Puerto Rico, cede y transfiere al Ayuntamiento de Mogán los bienes-fincas situadas en las citadas urbanizaciones que se relacionan en un Anexo al documento por el que se materializa la cesión.

Con fecha 3 de agosto de 2010 se solicita la recepción de la urbanización Playa de Amadores por Puerto Rico, S.A.

Consta acta de inspección de fecha 10 de diciembre de 2010 emitida por los técnicos municipales en la que exponen que las obras de Urbanización no se han ejecutado de acuerdo con el Proyecto de Urbanización aprobado y no se encuentran en estado de ser recibidas por el Ayuntamiento.

No consta la recepción formal de la urbanización Amadores por el Ayuntamiento.

ANFI TAURO

En relación al polígono 17 Tauro, las NNSS clasifican este polígono como un "nuevo sector" de uso turístico.

Con fecha 29 de junio de 1989 se aprobó el Plan Parcial de Tauro P/17 SAU, si bien no consta la Publicación en el BOC y BOP.

Tras la aprobación definitiva de la Modificación Puntual del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria en el ámbito de los barrancos de Tauro y El Lechugal, mediante Orden Departamental nº 644/99, de 5 de julio de 1.999, se aprueba definitivamente la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Mogán en el Valle de Tauro (Barrancos de Tauro y El Lechugal) (B.O.C. 1.999/138, viernes 15 de octubre de 1.999), por la que se aumentaba la superficie del SAU y pasaba a ser conformado por dos piezas de suelos discontinuas entre sí.

Dicha Orden Departamental fue anulada por Sentencia de 20 de febrero de 2009 de la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, en el RCA nº 1474/1999 interpuesto por la Asociación de Vecinos del Barranco del Lechugal. Interpuesto por la entidad Anfi Tauro, S.A. recurso de casación el Tribunal Supremo dicta sentencia por la que revoca la misma, declarando ajustada al ordenamiento jurídico la citada Orden del Consejero de Política Territorial del Gobierno de Canarias de 5 de julio de 1.999.

Con fecha 5 de julio de 1.999, por Orden Departamental nº 645/99 se aprobó definitivamente la Revisión del Plan Parcial Tauro sector 17 de Suelo Apto para Urbanizar en la que el ámbito de actuación se dividía en dos polígonos funcionalmente independientes y cuya gestión se previó mediante sistema de ejecución por compensación (B.O.C. 134, miércoles 6 de octubre de 1.999).

En fecha 3 de mayo de 2005 por la Sección Segunda del Tribunal Superior de Justicia de Canarias se dictó sentencia estimando el recurso contencioso administrativo nº 1473/1999 formulado por la “Asociación de Vecinos Barranco del Lechugal “contra la Orden de la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente del Gobierno de Canarias, por la que se dispuso aprobar definitivamente la Revisión del Plan Parcial Tauro. Interpuesto recurso de casación contra la citada sentencia, el Tribunal Supremo dictó con fecha 22 de julio de 2010 sentencia revocando la misma y desestimando el recurso interpuesto por la “Asociación de Vecinos Barranco del Lechugal“contra la Orden de la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente del Gobierno de Canarias, por la que se dispuso aprobar definitivamente la revisión del Plan Parcial Tauro, que declara ajustada al ordenamiento jurídico.

La Comisión Municipal de Gobierno del Ayuntamiento de Mogán en sesión celebrada el 27 de octubre de 1999 adoptó entre otros el acuerdo de conceder a ANFI.S.A. Autorización municipal para el “Proyecto de Urbanización del Polígono 1 del revisado Plan Parcial Anfi Tauro (Sector 17 del SAU).

La Comisión Municipal de Gobierno del Ayuntamiento de Mogán, en sesión celebrada el 21 de febrero de 2001, adoptó, entre otros, el acuerdo de aprobar el expediente de Proyecto de Compensación del Polígono I del Sector 17 del Plan Parcial Anfi Tauro. Este acuerdo fue declarado nulo por la Sentencia de 15 de junio de 2005 de la Sección Segunda del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, dictada en el recurso nº 145/2001, resolución que se declara firme por la Sentencia de la Sección Primera del Tribunal Supremo de fecha 31 de mayo de 2007,

por la que se declara la inadmisión de los recursos de casación interpuestos por el Ayuntamiento de Mogán y la mercantil ANFI TAURO, S.A.

El 19 de septiembre de 2005 se aprobaron por acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Mogán los Estatutos y las Bases de actuación de la Junta de Compensación del Polígono II del Plan Parcial Anfi Tauro.

El Juzgado de lo Contencioso- Administrativo nº1 de Las Palmas de Gran Canaria dictó sentencia de fecha 13 de septiembre de 2010, por la que se declara la nulidad de los acuerdos de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Mogán de fecha 19 de septiembre de 2005, por la que se aprobaron los Estatutos y las Bases de actuación de la Junta de Compensación del Polígono II del Plan Parcial Anfi Tauro, y de 23 de enero de 2006, por la que se desestimaron las alegaciones presentadas por los demandantes en el periodo de información pública a la aprobación inicial de los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación del Polígono II del Plan Parcial Anfi Tauro y se convalida la aprobación definitiva de dichos estatutos y bases. Sin embargo, por sentencia de 6 de junio de 2011 de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia dictada en el recurso de apelación nº 25/2011 la citada sentencia resultó revocada.

Sin embargo, como se ha señalado en apartados anteriores, la falta de publicación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Mogán en el BOP hasta el 19 de diciembre de 2008, produce importantes consecuencias en el planeamiento desarrollado a partir de la aprobación de las Normas Subsidiarias entre 1987 y 2009, ya que, al haberse aprobado en desarrollo de un documento no vigente, o haberse modificado el mismo, estos desarrollos y alteraciones no pueden causar efectos, es decir, no son título suficiente para legitimar actos de ejecución de los mismos.

Actualmente se está tramitando una Revisión Parcial de las NNSS en el ámbito de este sector que se encuentra en fase de Avance.

PLAYA DEL CURA

El proyecto del Plan Especial de Ordenación con destino turístico Playa del Cura se aprobó definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 9 de mayo de 1972.

El 26 de octubre de 1973 se aprobó definitivamente el Proyecto de explanación, pavimentación, alcantarillado, abastecimiento de aguas, distribución de energía eléctrica y alumbrado viario.

El 27 de julio de 1979 se aprobó el Proyecto de reforma de vial de servicio situado entre las parcelas 1 y 2 del Plan Especial de Ordenación con destino turístico.

Con fecha 29 de noviembre de 1985 se aprobó definitivamente el Proyecto de Reforma del Plan Especial Playa del Cura que es realmente conforme a los que se han dado las licencias, publicado en el BOC nº 58 19 de mayo de 1986, si bien no consta su publicación en el BOP.

Las NNSS establecieron en el apartado 4 del capítulo 7”Áreas con planeamiento turístico vigente”, que considerando las deficiencias de reserva para dotaciones, dado que se hizo al amparo de la

Ley del Suelo de 1956, se recomendaba la creación de equipamientos en una serie de parcelas para sistemas de espacios libres, equipamiento comercial, parque deportivo y equipamiento social, sin que conste que se haya llevado a cabo.

Asimismo, advertía que dada la existencia en el documento general de Orden del Plan de duplicidad de criterios, establecía de aplicación obligatoria los criterios más restrictivos del conjunto de ambas, obligando a la administración actuante a redactar un texto refundido de las citadas ordenanzas, por lo que el Ayuntamiento en Pleno acordó el 28 de diciembre de 1987 aprobar el Texto Refundido del Plan Parcial de Playa del Cura.

3.4 LEGISLACION SECTORIAL

3.4.1 Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias (BOC Nº 48, 19/04/1995), y modificaciones.

Como norma reguladora de la ordenación y promoción del sector turístico como elemento económico estratégico contempla los siguientes objetivos:

- La ordenación y el fomento del sector turístico empresarial.
- La regulación de la oferta turística.
- La conservación, protección y aprovechamiento racional de los recursos turísticos de Canarias.
- La ordenación de las infraestructuras territoriales y urbanísticas.
- La garantía y protección del status jurídico del usuario turístico.

Además la Ley tiene una incidencia determinante sobre los instrumentos de planificación territorial y urbanística, como vehículos formales a través de los cuales se pretende obtener una rigurosa ordenación del sector, de tal manera que, los Planes Insulares de Ordenación con las previsiones turísticas que la Ley obliga a incorporar a ellos, se posicionan jerárquicamente sobre cualquier otra figura del planeamiento municipal, que se tiene que adaptar necesariamente a aquellos.

Igualmente la Ley incide en el medio ambiente, en cuanto constituye el entorno natural donde el turismo desarrolla, exigiendo como deber general de toda actividad turística su salvaguarda.

3.4.2 El Decreto 10/2001, de 22 de Enero, de Estándares Turísticos (BOC Nº 17, 05/02/2011), modificado en su artículo 7 y su disposición adicional 2ª por el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento, aprobado por el Decreto 142/2010, de 4 de Octubre (BOC Nº 204, 15/10/2010)

El Decreto 142/2010, de 4 de Octubre, desarrolla la Ley 7/1995, modificada por la Ley 14/2009, profundizando en aquellos aspectos dirigidos a la simplificación y racionalización de los requisitos exigibles con el objeto de crear el cauce adecuado para que la actividad turística de alojamiento

alcance un mejor posicionamiento en el mercado internacional turístico, con las cotas de calidad demandadas, pero también con una mayor capacidad de adaptación a nuevos productor o estrategias de comercialización.

Presenta novedades importantes respecto a las distintas normas que han venido regulando la oferta turística de alojamiento en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias. Entre ellas, es destacable la nueva clasificación realizada de los establecimientos que desarrollen la actividad turística de alojamiento, tras conocer la incidencia que ha tenido en el mercado de la prestación del servicio de alojamiento turístico y en la observancia de que la diversificación de la demanda, con la aparición de nuevos patrones de consumo, enmarcan a los consumidores en grupos de referencia cada vez más dispares y reducidos, propiciando que la oferta sea diversificada. Por tanto, se ha estimado necesaria la supresión y reconversión de modalidades, tipos y categorías de establecimientos. De esta manera, y en atención al criterio de motivación, como criterio óptimo de segmentación, se define la oferta turística de alojamiento definida en grupos de referencia que quedan distribuidos en alguna de las dos modalidades que se establecen: modalidad hotelera y la modalidad extrahotelera. Capítulo I, “Disposiciones generales”, artículos 1 al 5.

Se han revisado los requisitos de tipología edificatoria, infraestructuras y equipamientos con la finalidad de fijar criterios acordes con las demandas actuales y favorecer así la innovación en el diseño de los mismos, apartándose de los criterios de compartimentación o dotación de los espacios en las regulaciones abrogadas. Capítulo IV, “Equipamientos y Dotaciones comunes”, artículos 13 al 26.

Otros cambios destacables recaen en la esfera de la administración y funcionamiento del establecimiento. Capítulo II, “Régimen de Funcionamiento”, artículos 6 a 8.

Y además, con el fin de mejorar la transparencia y de favorecer las apreciaciones basadas en criterios comparables en cuanto a la calidad de los servicios ofrecidos y prestados, se dispone al detalle la información mínima que debe ser facilitada por los establecimientos, inclusive la referida al uso sostenible de los recursos, creándose ex novo los catálogos de servicios y uso de equipamientos y de sensibilización medioambiental.

El Decreto 10/2001, de 22 de Enero, procede al desarrollo reglamentario de los distintos estándares aplicables a las urbanizaciones turísticas, al objeto de fijar unos límites razonables al crecimiento y ocupación del suelo, y garantizar de esta forma el desarrollo de una estructura turística sostenibles con el fin de lograr el equipamiento necesario para adaptar la infraestructura al constante crecimiento de la población y a los escasos recursos y dotaciones existentes.

1. Estándar de densidad (Capítulo I - arts. 4 a 6)

Su definición viene dada por el artículo 2.1 del Título preliminar de la siguiente manera: “El estándar de densidad de uso turístico determina la superficie mínima de parcela neta necesaria para la construcción de cada plaza de alojamiento turístico”.

Según el artículo 5, el estándar mínimo es de 60 metros cuadrados de parcela neta por plaza de alojamiento, salvo que los instrumentos de planeamiento lo reduzcan a 50 metros cuadrados si se llegara a dar alguno de los supuestos siguientes:

a) Cuando se trate de urbanización turística unitaria en la que se justifique la conveniencia de agrupar la merma de superficie necesaria por parcela para la construcción de cada plaza de alojamiento, para destinarla a equipamiento turístico complementario o espacios libres (…)

b) En suelo urbano, en núcleos turísticos sujetos a operaciones de rehabilitación, cuando la aplicación del estándar de densidad existente sea inferior a 50 metros cuadrados por plaza de alojamiento.

c) A agrupaciones acotadas de parcelas en las condiciones del artículo 6 del Decreto.

El Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria, al regular la densidad en el artículo 212.2 (Sección 31 – Turismo), se remite al parámetro establecido por el Decreto 10/2001 (60 metros cuadrados). Sin embargo, para la tipología de villa establece que la densidad mínima será de 800 metros cuadrados.

2. Estándares de equipamiento complementario (Capítulo II – art. 7 – modificado por el Decreto 142/2010)

El punto 2 del artículo 7 establece una excepción al cumplimiento de los siguientes estándares a favor de los hoteles urbanos que por imposibilidad técnica no pudieran cumplirlos, quedando ello supeditado a que lo posibilite el instrumento de ordenación urbanística.

El punto 1 fija las reservas mínimas de equipamientos con las que han de contar los establecimientos turísticos de alojamiento:

a) Aparcamiento privado de turismos en una proporción de una plaza por cada tres unidades de alojamiento. Deberán situarse en el subsuelo, salvo que los planes insulares de ordenación determinen soluciones más adecuadas que deberán justificar. Si se disponen al aire libre estarán dotados de barrera vegetal arbolada y umbráculos que minimicen el impacto ambiental. Dentro de las zonas destinadas a aparcamiento se realizará la oportuna reserva de plazas en beneficio de personas con movilidad reducida en los términos establecidos en la normativa sobre accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación.

Del número total de plazas de aparcamientos, un 80% del mismo podrá ubicarse en aparcamientos concertados que no se encuentren en un radio superior a 200 metros.

b) Andenes situados dentro del recinto de la parcela, aptos para resolver la llegada y recepción de, al menos, un autocar y un turismo simultáneos, debiendo quedar resuelto el tráfico interno y su conexión con la red viaria pública. Para los establecimientos turísticos de menos de 100 plazas de alojamiento, así como para los establecimientos turísticos existentes, que por

imposibilidad técnica no pudieran cumplir este requisito, se podrá reducir este índice de simultaneidad.

c) Superficie mínima de 9 metros cuadrados de parcela por plaza de alojamiento destinada a zonas ajardinadas. De ésta, 2 metros cuadrados podrán destinarse a zonas deportivas o recreativas.

El PIO-GC toma parte también en este grupo en su artículo 214 (Sección 31) y al igual que el Decreto, mantiene, para los aparcamientos, la proporción de una plaza de éstos (preferente subterránea) por cada tres unidades de alojamiento.

Con respecto a las zonas ajardinadas, sigue también la línea del Decreto: 9 metros cuadrados. El Decreto establece la posibilidad de que de esos nueve metros, dos se destinen a zonas deportivas. El PIO-GC reparte esa superficie de nueve metros cuadrados en 7 metros para jardines y 2 para zonas deportivas. No obstante, esos dos metros cuadrados siguen siendo opcionales, pudiendo ocuparse íntegramente los nueve para jardines, sin que ello suponga incumplimiento del estándar.

Por su parte, el PIO-GC añade otros valores para equipamientos que el Decreto no recoge y que la suma de sus superficies más la superficie de zonas ajardinadas ya mencionadas han de sumar mínimo 15 metros cuadrados (art. 214: Con independencia del obligado cumplimiento de los estándares y reservas dotacionales reglamentarias, los establecimientos de alojamiento turístico deberán contar con (…) al menos, un recinto con unidad espacial con dimensiones de 15 m²/plaza equipado para la estancia y el reposo de turistas, disponiendo en su interior de:

- 7 m²/plaza destinado a jardines.
- 3 m²/plaza de terraza destinada a solarium.
- 1 m² de lámina de agua por plaza de alojamiento.
- 2 m²/plaza destinados a zonas deportivas dentro de la parcela.
- 1 árbol de fuste por cada 100 m² de superficie de parcela emplazado de forma tal que resulte visible desde el viario público colindante.

El Decreto 10/2001, de 22 de Enero, procede al desarrollo reglamentario de los distintos estándares aplicables a las urbanizaciones turísticas, al objeto de fijar unos límites razonables al crecimiento y ocupación del suelo, y garantizar de esta forma el desarrollo de una estructura turística sostenibles con el fin de lograr el equipamiento necesario para adaptar la infraestructura al constante crecimiento de la población y a los escasos recursos y dotaciones existentes.

3. Estándares de infraestructura y servicios (Capítulo III – arts. 8-9)

Determinan los mínimos de infraestructura con que han de contar las nuevas urbanizaciones turísticas (art. 2.1).

Es obligatorio su cumplimiento para zonas, núcleos o urbanizaciones turísticas y, en general, todo el suelo calificado de uso turístico de nueva creación (art. 8.1).

Infraestructuras y servicios mínimos:

a) Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras y red peatonal, debidamente adaptados a la normativa de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación.

b) Redes independientes de distribución de agua potable y de riego. En todo caso, el abastecimiento de agua potable garantizará un volumen mínimo de 200 litros por plaza de alojamiento y día, en cada establecimiento, disponiendo, a su vez, de depósito de acumulación de 300 litros por plaza de alojamiento, capacidad que se elevará a 500 litros por plaza de alojamiento, del abastecimiento proviene de medio diferente a la red general.

c) Red de saneamiento que deberá garantizar el vertido final de las aguas residuales a una estación depuradora.

d) Red subterránea de distribución de energía eléctrica.

e) Instalación de alumbrado público con red subterránea.

f) Jardinería en el sistema de espacios libres y viario público.

g) Red telefónica subterránea y de servicios por cable.

h) Red de extinción de incendios.

En el artículo 9 se definen los núcleos o infraestructuras turísticas insuficientemente dotadas. En ellas el planeamiento urbanístico deberá prever las medidas correctoras necesarias. En ellas concurren circunstancias tales como insuficiencia de la red viaria, deficiencias en la canalización, insuficiencia de capacidad de suministro de un caudal o falta de capacidad de los contenedores o deficiencias en el servicio de recogida de residuos.

El artículo 10.5 establece que el número de plantas aparentes en la edificación turística será determinado por el planeamiento general. En caso contrario será, como máximo, cinco plantas en la tipología hotelera y cuatro plantas en el resto.

El artículo 11.d) impide la implantación de especies foráneas en espacios libres de nueva creación que se conviertan en zonas verdes, siendo obligatorio, siempre que sea posible, la utilización de especies propias del lugar.

2.5.3 Decreto 142/2010, de 4 de octubre por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento y se modifica el Decreto 10/2001, de 22 de enero.

Los artículos 4 y 5 clasifican a los establecimientos turísticos según modalidad (hotelero/extrahotelero) y tipologías (hotel, hotel urbano, hotel emblemático, hotel rural/ apartamento, villa, casa emblemática, casa rural).

Ya en el artículo 9 se clasifican por categorías de la siguiente manera:

1. Establecimientos hoteleros:

a) Hoteles y hoteles urbanos en seis categorías identificables de una a cinco estrellas y una superior de cinco estrellas gran lujo.

b) Hoteles emblemáticos y hoteles rurales en una única categoría identificable.

2. Establecimientos extrahoteleros:

a) Los apartamentos en tres categorías identificables de tres a cinco estrellas.

b) Las villas, casas emblemáticas y casas rurales tendrán una única categoría identificable.

En el artículo 14, de accesos y comunicaciones físicas de las zonas de los establecimientos, se dispone que:

1. Los ascensores deberán comunicar todas las plantas del establecimiento a partir de dos alturas.

2. Los accesos para los usuarios turísticos y de servicios deben estar diferenciados en los establecimientos hoteleros de tres a cinco estrellas y en los apartamentos de cuatro y cinco estrellas.

3. El acceso a los establecimientos ubicados en el medio rural debe ser practicable desde una vía rodada hasta el mismo.

En los anexos 1, 2, 3, 4 y 5 del citado Decreto se encuentran las tablas que recogen resumidamente la normativa del mismo respecto de los equipamientos mínimos comunes para todas las unidades de alojamiento de los establecimientos.

Anexo 2 (artículo 13.2): Zonas de los establecimientos turísticos de alojamiento con requerimientos mínimos de superficie útil.

(1) Los m2 establecidos corresponden al cómputo de la superficie útil total para dos plazas.

Anexo 3 (artículo 13.3): Superficies, condiciones y requisitos técnicos mínimos – hoteles cinco estrellas gran lujo.

Anexo 4 (artículo 20.1): Tablas de equipamientos mínimos.

Anexo 5 (artículo 23): Tablas de servicios mínimos incluidos en el precio del alojamiento.

Al suprimir este Decreto las categorías de 1 y 2 llaves para la tipología de apartamentos y las categorías de 4 y 5 para las villas, este conjunto de establecimientos existentes a la entrada en vigor del Decreto, han de cumplir los requisitos mínimos previstos en los anexos I y II del Decreto 23/1989, de 15 de febrero, sobre ordenación de apartamentos turísticos.

3.4.3 Decreto 23/1989, de 15 de febrero, sobre Ordenación de Apartamentos Turísticos (BOC Nº 46, 03/04/1989)

Por aplicación de la Disposición Transitoria Cuarta del Decreto 142/2010, de 4 de octubre, a los apartamentos clasificados en las categorías de 1 y 2 llaves y las villas clasificadas en 4 y 5 llaves a su entrada en vigor les será de aplicación las determinaciones establecidas en los Anexos I y II del Decreto 23/1989, de 15 de febrero.

3.4.4 Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas (BOE Nº 181, 29/07/1988), modificada por la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral (BOE Nº.129, 30/05/2013)

Las actuaciones y usos que se realicen en el ámbito de la costa de Mogán y en particular en el dominio público marítimo-terrestre y zonas de servidumbre de tránsito, de protección, de acceso al mar y de influencia, deberán estar a lo dispuesto en Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, en la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, y en el Reglamento General de Costas, aprobado por Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, publicado en BOE núm. 247 de 11 de Octubre de 2014, que desarrolla las citadas leyes con la finalidad de garantizar la protección ambiental del litoral, la seguridad jurídica de los titulares de derechos en la costa y el desarrollo en condiciones de sosteniblidad de las actividades económicas en la zona.

Con respecto al litoral comprendido en dicho ámbito, la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, dedica el Título II a la protección del dominio público marítimo-terrestre en el que establece una serie de limitaciones a la propiedad de los terrenos colindantes, que tienen el carácter de regulación de mínima y complementaria de la que dicen las Comunidades Autónomas en el ámbito de sus competencias, por lo que a la presente Ley se contrae a la definición de las condiciones básicas para el ejercicio de ese derecho en los mencionados terrenos y trata de asegurar la efectividad del derecho a disfrutar de un medio ambiente adecuado, así como el deber a conservarlo, siguiendo pautas ya establecidas en otros países europeos en relación a los terrenos colindantes con otros bienes de dominio público.

La Ley, en coherencia con sus objetivos de conservación de la integridad del dominio público, configura la vieja servidumbre de salvamento, obsoleta en cuanto a la finalidad específica que

indica su denominación, como una servidumbre de protección del citado dominio, que comporta la prohibición general de determinadas actividades y, sobre todo, construcciones, consideradas perjudiciales para la adecuada protección de un medio natural tan sensible. Para la garantía de la conservación del dominio público marítimo-terrestre resulta también imprescindible la actuación sobre la franja privada colindante, para evitar que la interrupción del transporte eólico de los áridos y el cierre de las perspectivas visuales para la construcción de edificaciones en pantalla, la propia sombra que proyectan los edificios sobre la rivera del mar, el vertido incontrolado y, en general, la incidencia negativa de la presión edificatoria y de los usos y actividades que ella genera sobre el medio natural puedan causar daños irreparables o de muy difícil y costosa reparación. La anchura de esta zona de servidumbre de protección ha de ser convencional, si bien debe fijarse conjugando con carácter general una profundidad de 100 metros, si bien en las zonas ya urbanizadas se mantiene la anchura de 20 metros de la anterior servidumbre de salvamento. (Artículos 23-26).

Sin el carácter estricto de servidumbre, se define también una zona de influencia, en la que se marcan determinadas pautas dirigidas al planificador con objeto de evitar la formación de pantallas arquitectónicas en el borde de la zona de servidumbre de protección, o que se acumulen en dicho espacio eventuales compensaciones que puedan considerarse convenientes o útiles en la ordenación urbanística. Todo ello sin perjuicio de las medidas adicionales de protección que promulguen las Comunidades Autónomas en materia de medio ambiente, así como de las que adopten las citadas Comunidades y los Ayuntamientos en ejercicio de sus competencias en materia de ordenación del territorio y urbanismo. (Artículo 30).

Se actualiza la denominación y el régimen de la anterior servidumbre de vigilancia, sustituyéndola por la de tránsito público, que recaerá sobre una franja de 6 metros, medidos tierra adentro a partir del límite interior de la ribera del mar. Deberá dejarse permanentemente expedita para el paso público peatonal y para los vehículos de vigilancia y salvamento, salvo en espacios especialmente protegidos. En lugares de tránsito difícil o peligros dicha anchura podrá ampliarse en lo que resulte necesario, hasta un máximo de 20 metros. Esta zona podrá ser ocupada excepcionalmente por obras a realizar en el dominio público marítimo-terrestre. (Artículo 27)

Se mantiene la de paso o acceso al mar, previendo la existencia de los necesarios para garantizar el uso público del mar y su ribera. A estos efectos, en las zonas urbanas y urbanizables, los de tráfico rodado deberán estar separados entre sí, como máximo, 500 metros, y los peatonales, 200 metros. Todos los accesos deberán estar señalizados y abiertos al uso público a su terminación. Se declaran de utilidad pública a efectos de la expropiación o de la imposición de la servidumbre de paso por la Administración del Estado, los terrenos necesarios para la realización o modificación de otros accesos públicos al mar y aparcamientos, no incluidos en los mencionados recientemente (Artículo 28).

Con respecto a la utilización del dominio público marítimo-terrestre, se establece una regulación eficaz de los diferentes usos, que incluye, tanto el uso común natural, libre y gratuito, como el uso especial, objeto de autorización, que abarca los casos de intensidad, peligrosidad, rentabilidad y

las instalaciones desmontables, y las ocupaciones con obras fijas, objeto de concesión. (Título III, Artículos 31-81).

Se incorpora en el plano de afecciones sectoriales la línea del Dominio Público Marítimo Terrestre aportada por el Ayuntamiento de Mogán y el tramo entre Punta la Perra - Punta Mesa Tauro con referencia C-DL-40 entre los puntos M19 y M31 facilitado por la Demarcación de Costas de Canarias. Esta circunstancia se produce ante las dificultades para obtener digitalmente la totalidad del deslinde de todo el ámbito en la Demarcación de Costas de Canarias. No obstante se enumeran las Órdenes Ministeriales que afectan al municipio de Mogán.

ÓRDENES MINISTERIALES DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE QUE AFECTA A MOGÁN					
C-DL-013	BCO ARGUINEGUIN-P. LAS MARAÑUELAS	MOGAN	1287	18-07-1984	
DES/01/09/35/002	PLAYA DE LAS MARAÑUELAS	MOGAN	253	01-03-2011	
VII/1	PLAYA MARAÑUELAS-PTA LA LAJILLA	MOGAN	47	13-04-1965	
VII/2	PUNTA LA LAJILLA-PUNTA LA PERRA	MOGAN	4670	18-04-1969	
DES/01/09/35/011	PLAYA DE PATALAVACA	MOGAN	374	06-03-2011	
C-DL-040	PUNTA LA PERRA-PUNTA MESA TAURO	MOGAN	4522	24-07-1984	
C-DL-207	PTA MESA TAURO-ACANTILADO TAURITO	MOGAN	4673	31-03-2009	Anulada por Sentencia A.N 30-06-2011
	PLAYA MOGAN(LA PUNTILLA)	MOGAN	184	12-03-1971	
	PLAYA DE MOGAN	MOGAN	184	04-07-1977	
DES/01/06/35/016	PTA CASTILLETE -PUNTA PASO NUEVO	MOGAN	3984	27-12-2007	
DES/01/06/35/013	PUNTA PASO NUEVO-BCO LOS SECOS	MOGAN	2000	27-12-2007	

En el Anexo I de esta memoria, “Estudio del Litoral” se recoge en el punto 2 las particularidades que se desarrollan a lo largo de la línea costera que hace imprescindible volver a fijar la línea de ribera del mar para en consecuencia definir las líneas de servidumbre de tránsito y de protección

3.4.5 Ley 14/2003, de 8 de abril, de Puertos de Canarias

La Ley 14/2003, de 8 de abril, de Puertos de Canarias, establece que son de competencia de la Comunidad Autónoma de Canarias “los puertos, infraestructuras e instalaciones portuarias que, situados en la ribera del mar, dentro de su territorio, presten o permitan la realización de operaciones de tráfico portuario, presten servicios a las actividades pesqueras, deportivas o náutico-recreativas, o bien sirvan de apoyo a urbanizaciones marítimo-terrestres, siempre que no estén declarados de interés general del Estado o, en el caso de que lo estén, cuando el Estado no realice su gestión directa y se produzca la adscripción a la Comunidad Autónoma de Canarias”. La gestión de los puertos de refugio y deportivos, salvo los declarados por el Gobierno de Canarias de interés regional, es competencia del correspondiente Cabildo.

En el ámbito de estudio del PMM Costa de Mogán existen dos instalaciones portuarias, que se clasifican en virtud de lo establecido en el Anexo de la citada Ley de Puertos, de la siguiente manera:

- Puerto de interés general de la Comunidad Autónoma de Arguineguín (grupo I)
- Puerto deportivo de Puerto Rico (grupo II)

En este sentido, establece la Ley de Puertos que, en todo caso, tienen la consideración de puertos e instalaciones portuarias de titularidad de la Comunidad Autónoma de Canarias los que figuran en el Grupo I del referido anexo y “aquéllos que, en desarrollo de las competencias estatutarias que corresponden a la Comunidad Autónoma de Canarias, se vayan incorporando por decreto del Gobierno”. Los integrados en ese grupo I son los de interés general de la Comunidad Autónoma de Canarias. Además, tienen la consideración de puertos de interés insular los de refugio y deportivos, en el ámbito de su respectiva isla, que no reúnan las características para ser declarados de interés general. “Los puertos de interés insular se incluyen en los grupos II y III del anexo de esta Ley, sin perjuicio de actualización por decreto del Gobierno”.

La Ley de Puertos establece los mecanismos de colaboración y coordinación entre las administraciones, sujetando cualquier proceso de formulación, modificación o revisión de un instrumento de planeamiento u ordenación al previo conocimiento del mismo por parte de la Consejería competente en materia de puertos y a su informe favorable. Para ello se dispone que los instrumentos generales de ordenación deban incluir entre sus previsiones “las necesarias para regular la zona de servicio, sin que sus determinaciones impidan el ejercicio de las competencias de explotación portuaria. En los supuestos en que se desarrollen actividades comerciales o industriales en la zona de servicio, el planeamiento general deberá desarrollarse a través de un Plan Especial de Ordenación”. La calificación urbanística por el planeamiento general de los terrenos incluidos en la zona de servicio deberá ser acorde con la finalidad de la explotación portuaria, sin que pueda introducir calificaciones que menoscaben o impidan las operaciones de tráfico portuario.

3.4.6 Ley 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias (BOC Nº 63, de 15/5/ 1991)

La Ley 9/1991 de Carreteras Canarias, establece las siguientes zonas: de dominio público, de servidumbre y de afección.

Son de dominio público (Artículo 25) los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales y una franja de terreno de ocho metros de anchura a cada lado de la vía en autopistas, autovías, vías rápidas y carreteras de interés regional, y de tres metros en el resto de las carreteras medidos horizontal y perpendicularmente al eje de la misma desde la arista exterior de la explanación.

Se entiende por arista exterior de la explanación la intersección con el terreno natural del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de contención colindantes.

En los casos de puentes, viaductos, túneles, estructuras u obras similares se fijará como arista exterior de la explanación la línea de proyección ortogonal del borde de las obras sobre el terreno. Será en todo caso de dominio público el terreno ocupado por los soportes de la estructura si estos sobrepasarán dicha arista exterior.

Es elemento funcional de una carretera toda zona permanentemente afecta a la conservación de la misma o a la explotación de servicios públicos viarios, tales como los destinados a descanso, estacionamiento, auxilio y atención médica de urgencia, peaje, parada de guaguas y otros fines auxiliares o complementarios.

La zona de servidumbre (Artículo 26) de las carreteras consistirá en dos franjas de terreno delimitadas interiormente por el borde la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores.

En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en estos supuestos, del titular de la carretera y sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

Se permitirán, no obstante, sin necesidad de autorización alguna y en precario, actividades agrarias y obras de cerramiento diáfano para protección de fincas rústicas, siempre que sean compatibles con la seguridad vial.

El titular de la carretera y el Ayuntamiento, en su caso, podrán utilizar o autorizar la utilización de la zona de servidumbre por razones de utilidad pública o interés social o cuando lo requiera el mejor servicio de la misma.

Serán indemnizables la ocupación de la zona de servidumbre y los daños y perjuicios que se causen por su utilización.

La zona de afección (Artículo 27) consistirá en dos franjas de terreno situadas a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por el borde de la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación.

Para ejecutar cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y talar árboles en la zona de afección se requerirá la previa autorización del titular de la carretera, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

En las construcciones o instalaciones ya existentes en la zona de afección, podrán realizarse obras de reparación y mejora, previa autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento del volumen de la construcción, o que si lo suponen tengan por objeto la instalación de servicios esenciales de cocina y baño en una vivienda previamente habitada, y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios, todo ello sin perjuicio de las demás competencias concurrentes.

La denegación de la autorización deberá venir fundada en las previsiones de los planes y proyectos aprobados de ampliación o variación de la carretera en un futuro no superior a los diez años.

La línea límite de edificación, (artículo 28) a ambos lados de la carretera, es aquella desde la cual y hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 27, apartado tres.

Dicha línea límite se medirá horizontalmente a partir de la arista exterior más próxima de la calzada, entendiéndose por tal el borde de la franja destinada a la circulación de vehículos en general.

En ningún caso la línea límite de edificación sobrepasará el borde exterior de la zona de afección.

El Gobierno de Canarias, (artículo 30) atendiendo a las circunstancias socio-económicas o topográficas, fijará para cada carretera o tramo de ella las dimensiones de las zonas de servidumbre y de afección definidas en la presente Ley. La suma de ambas deberá ser de 22 metros para las autopistas y autovías y no podrá superar los 17 metros para las vías rápidas y carreteras de interés regional, y los 8 metros para el resto de las carreteras. Asimismo, el Gobierno de Canarias oídos los Ayuntamientos respectivos, fijará la línea límite de edificación para cada carretera o tramo de ella, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 47 de la presente Ley.

Excepcionalmente, si hubiere razones que lo aconsejaran, el Gobierno de Canarias podrá eliminar alguna de las zonas de protección de carreteras, excepto la de dominio público, sin afectar a las distancias máximas totales.

La autorización para ejecutar obras de cualquier tipo en las zonas de dominio público, de servidumbre o de afección comprenderá inexcusablemente el condicionado técnico que regule

cuantos aspectos de las mismas hayan de tenerse en cuenta a fin de proteger la plataforma y las estructuras de la carretera y la seguridad de su circulación.

En las carreteras que atraviesen áreas residenciales o turísticas y en las travesías en que sea factible, se dispondrán carriles para el tráfico exclusivo de bicicletas. (Artículo 33).

Sobre las zonas de servidumbre o de afección, el titular de la carretera dispondrá la inmediata paralización de las obras y la suspensión de los usos no autorizados o que no se ajusten a las condiciones establecidas en la autorización, (Artículo 35) adoptando una de las resoluciones siguientes:

a) Cuando las obras o usos no sean legalizables, en el plazo de quince días, si no lo hubiese hecho el infractor, el titular procederá a reponer al estado primitivo las zonas afectadas a costa de aquel.

b) Cuando fueren legalizables, a instancia del infractor, procederá a instruir en el plazo de quince días el oportuno expediente para la eventual legalización de las obras o instalaciones autorizadas o de los usos que se adapten a la normativa aplicable.

3.4.7 Otra legislación de aplicación:

- Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias y reguladora de la Licencia Comercial, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2012, de 21 de abril.

- Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General (BOE Nº 297, 12/12/1989), modificado por el RD 1112/1992, de 18 de septiembre (BOE Nº 240, 06/10/1992).

- Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de Igualdad de Oportunidades, No Discriminación y Accesibilidad Universal (BOE Nº 289, 03/12/2003).

- Real Decreto 505/2007, de 20 abril, por el que se aprobaron las Condiciones Básicas de Accesibilidad y No Discriminación de las Personas con Discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones (BOE Nº 113, 11/05/2007).

- Orden Viv/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el Documento Técnico de Condiciones Básicas de Accesibilidad y No Discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados (BOE Nº 61, 11/03/2010).

- Ley 8/1995, de 6 de abril, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas y de la Comunicación (BOC Nº 50, 24/04/1995).

- Decreto 227/1997, de 18 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 8/1995, de 6 de abril, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas y de la Comunicación (BOC Nº 50, 24/04/1995).

- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (BOE Nº 266, 06/11/1999).

- Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación (BOE Nº 74, 28/03/2006).

- Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones (BOE Nº 120, 17/05/2014).

- Ley 12/1990, de 26 de julio, de Aguas (B.O.C. 94, de 27.7.1990; c. e. B.O.C. 133, de 24.10.1990)

- DECRETO 86/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

4. INFORMACIÓN PUBLICA Y CONSULTA A LAS ADMINISTRACIONES

4.1 TRAMITE DE INFORMACION PUBLICA Y CONSULTA

Con fecha 5 de diciembre de 2014 se emite informe jurídico por la Jefa de Sección del Servicio Jurídico Administrativo de Planeamiento Oriental relativo al contenido documental mínimo del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de la zona turística de Costa de Mogán.

Con fecha 11 de diciembre de 2014, el Director General de Ordenación del Territorio firma la Resolución 350/2014 por la que se incoa el expediente para la tramitación del procedimiento de aprobación del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa de Mogán y su Informe de Sostenibilidad Ambiental.

El día 29 de enero de 2015 tiene entrada en la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial escrito presentado por el Director Gerente de la empresa pública GesPlan remitiendo un ejemplar en soporte digital del citado documento de planeamiento a fin de su tramitación, información pública y consulta interadministrativa.

Con fecha de 30 de enero de 2015 se emite por el Jefe de Servicio Técnico de Planeamiento Urbanístico Oriental informe técnico en sentido favorable a los efectos del inicio del trámite de participación ciudadana y formulación de consultas a las administraciones correspondientes.

Mediante Resolución nº 38 del Director General de Ordenación del Territorio, de 2 de febrero de 2015, se acordó someter a información pública el expediente del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa de Mogán y su Informe de Sostenibilidad Ambiental. Sin embargo, el día 3 de febrero de 2015 Gesplan remite un nuevo ejemplar del citado documento en el que se comprueba que se introducen variaciones respecto al documento presentado el 29 de enero que se limitan a la corrección del incremento de edificabilidad en algunas actuaciones.

En el Boletín Oficial de Canarias núm, 25 de 6 de febrero de 2015, se publica la Resolución número 41 de 4 de febrero de 2015 del Director General de Ordenación del Territorio, en la que resuelve:

"Primero.- Dejar sin efecto la Resolución nº 38, de 2 de febrero de 2015, de esta Dirección General, por la que se acuerda someter a información pública el expediente del Plan para la modernización, mejora e incremento de la competitividad de Costa de Mogán y su Informe de Sostenibilidad Ambiental, y se acuerda solicitar informe al Ayuntamiento, Cabildo de Gran Canaria, y al departamento competente en materia de turismo de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias y a los agentes económicos y sociales a través de sus entidades representativas.

Segundo.- Someter a información pública el expediente del Plan para la modernización, mejora e incremento de la competitividad de la zona turística de Costa Mogán y su Informe de Sostenibilidad Ambiental, mediante anuncios en el Boletín Oficial de Canarias y diario provincial, por plazo de 2 meses al contener Informe de Sostenibilidad Ambiental, de conformidad con el Documento de Referencia de los Planes de Modernización, Mejora e Incremento de la competitividad aprobado por la COTMAC el 29 de mayo de 2012 (BOC nº 122, de 22 de junio de 2012).

Los documentos técnicos podrán ser consultados en http://www.gobiernodecanarias.org/citv, y el expediente estará de manifiesto en la Dirección General de Ordenación del Territorio, sita en la Plaza de los Derechos Humanos, nº 22, Edificio de Usos Múltiples I, 7ª planta, 35071-Las Palmas de Gran Canaria, en horario de 9,00 a 14,00 horas, de lunes a viernes.

Tercero.- Solicitar informe del Ayuntamiento de Mogán, del Cabildo de Gran Canaria,y del departamento competente en materia de turismo de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias y a los agentes económicos y sociales a través de sus entidades representativas (…)"

Dicha anuncio se realiza en el diario "La Provincia/Diario de Las Palmas" el 10 de febrero de 2015.

El documento de referencia para la elaboración de informes de sostenibilidad ambiental de los planes de modernización del sector turístico aprobado por la COTMAC el 29 de mayo de 2012, a los efectos de su sometimiento a evaluación ambiental estratégica, establece la necesidad de consultar a las siguientes Administraciones Públicas:

1. Administración General del Estado.

Se consultará según la competencia afectada.

Expresamente, todas aquellas medidas ambientales propuestas en los PMMICT que afecten al Dominio Público Marítimo Terrestre o su zona de Protección deberán ser informadas por la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar.

2. Administración de la Comunidad Autónoma de Canarias:

• Consejería de Educación, Universidades y Sostenibilidad.

• Consejería competente en materia de Turismo.

• Consejería de Sanidad.

• Cualquier otra Consejería afectada.

3. Administración Insular:

• Cabildos Insulares.

• Consejos Insulares de Aguas si las actuaciones afectan a sus competencias.

4. Administración Local:

• Ayuntamiento en el que se desarrolla el Plan de Modernización.

• Ayuntamientos limítrofes si las actuaciones colindan con el mismo.

5. Público interesado, considerando como tal las Federaciones o Asociaciones de Empresarios Turísticos de la Provincia de que se trate y cualquier persona física o jurídica.

Las Administraciones consultadas fueron las siguientes:

- Con fecha 10 de febrero de 2015, la Dirección General de Infraestructura Turística, la Dirección General de Industria y Energía de la Consejería de Empleo, Industria y Comercio, la Dirección General de Patrimonio y Contratación de la Viceconsejería de Hacienda y Planificación de la Consejería de Economía, Hacienda y Seguridad, y la Dirección General de Comercio y Consumo de la Consejería de Empleo, Industria y Comercio.
- Con fecha 11 de febrero de 2015, la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar, Puertos Canarios, la Dirección General de Infraestructura Viaria de la Viceconsejería de Infraestructura y Planificación, el Instituto Canario de la Vivienda de la Consejería de Cultura, Deportes, Políticas Sociales y Vivienda, la Dirección General de Protección de la Naturaleza de la Viceconsejería de Medio Ambiente de la Consejería de Educación, Universidad y Sostenibilidad, el Servicio de Planeamiento del Cabildo Insular de Gran Canaria, y el Área de Carreteras del Cabildo Insular de Gran Canaria,
- Con fecha 12 de febrero de 2015, la Dirección General de Salud Pública y el Ayuntamiento de Mogán.
- Con fecha 17 de febrero de 2015, el Ministerio de Defensa y la Secretaría General de Telecomunicaciones del Ministerio de Industria, Energía y Turismo.
- Asimismo, con fecha 10 de febrero de 2015 se emitió consulta a la Federación de Empresarios de Hostelería y Turismo de Las Palmas y al Consejo Insular de Aguas de Gran Canaria.

Debido a las dificultades manifestadas para acceder a los archivos con la información del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa de Mogán sometido a consulta, se realiza una nueva remisión de la documentación del citado Plan de Modernización a las administraciones siguientes:

- Con fecha 4 de marzo de 2015 se recibe por la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar
- Con fecha 6 de marzo de 2015 se recibe por la Secretaría General de Telecomunicaciones del Ministerio de Industria, Energía y Turismo
- Con fecha 9 de marzo de 2015 se recibe por el Ministerio de Defensa -
- Con fecha 11 de marzo de 2015 Secretaría General de Telecomunicaciones del Ministerio de Industria, Energía y Turismo

- Con fecha 17 de marzo de 2015 Consejo Insular de Aguas

Por último, con fecha 17 de marzo de 2015 se remitió nuevamente solicitud de informe a la Federación de Empresarios de Hostelería y Turismo de Las Palmas al no costar en el expediente de la Dirección General de Ordenación del Territorio la fecha de la recepción de la solicitud de informe realizada a tal Federación con fecha 10 de febrero de 2015.

Terminado el plazo de información pública se convocó por la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial a las administraciones y entidades consultadas a una reunión de valoración conjunta de la propuesta, para la emisión de una posición común y razonada.

Celebrada la reunión de valoración el día 23 de abril y tras exponer los informes y una síntesis las alegaciones recibidos hasta ese día, tras producirse un debate acerca de algunos aspectos tales como el órgano de gestión del Plan de Modernización, la evaluación ambiental estratégica, los usos de Valle de Puerto Rico o las condiciones de especialización de usos, se acordó incorporar al documento los cambios y consideraciones manifestadas por el equipo redactor en relación a cada uno de los informes y considerar las alegaciones en el sentido asimismo expuesto al respecto, y que a continuación se detallan.

4.2 ALEGACIONES RECIBIDAS E INFORMES SECTORIALES EMITIDOS

4.2.1 Alegaciones recibidas y consideraciones de las mismas

Una vez finalizado el plazo de información pública y consulta se han recibido las siguientes alegaciones de los ciudadanos y público interesado:

CÓDIGO INTERNO	FECHA DE REGISTRO ENTRADA	REGISTRO DE ENTRADA	ENTIDAD/NOMBRE Y APELLIDOS	REPRESENTANTE
A01	16/02/2015	2583	BULL HOTELS, S.L.	D. ALFREDO DEL TORO GARCIA
A02	10/03/2015	4129	ENDESA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.L.	
A03	12/03/2015	4350	DIRECCION GENERAL GUARDIA CIVIL. MANDO DE OPERACIONES ZONA DE CANARIAS. COMANDANCIA DE LAS PALMAS	
A04	18/03/2015	4741	IGUECAR, S.A.	IGNACIO JOSÉ GUEDES CÁRDENES
A05	24/03/2014	5195	HOTELES NUEVO MILENIO, S.L.	EUGENIO HERNANDEZ LEON
A06	31/03/2015	5756	SATOCAN, S.A.	JUAN MIGUEL SANJUAN Y JOVER
A07	06/04/2015	5904	CORNISA DEL SUROESTE SA Y AGARSA INVERSIONES SL	LUIS OLLER DAZA
A08	06/04/2015	5905	COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL CENTRO COMERCIAL PARAISO AMADORES	PABLO GONZÁLEZ RAMÍREZ
A09	06/04/2015	5906	COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL CENTRO CÍVICO COMERCIAL DE PUERTO RICO/COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL CENTRO COMERCIAL PARAÍSO AMADORES/PABLO GONZÁLEZ RAMÍREZ/JUAN CARLOS ALVAREZ GONZÁLEZ/ARCADIO GARCÍA SÁNCHEZ	ARCADIO GARCÍA SÁNCHEZ

A10	06/04/2015	5957	INVERTURA, S.L.	SANTIAGO ORTEGA VILLAR
A11	06/04/215	5958	TOURIN EUROPEO, S.A.	JOSÉ IGNACIO GARCÍA ROLLAND
A12	06/04/2015	5960	CRONISTA 2, S.L.	SANTIAGO ORTEGA VILLAR
A13	07/04/2015	5976	COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA III FASE DEL CENTRO CÍVICO COMERCIAL DE PUERTO RICO Y DON JUAN ANTONIO ROCA QUESADA	ALI KARIM HOBALLAH ZEIN
A14	08/04/2015	6146	EXPLOTACIONES INTUR, S.A.	PORFIRIO DESIDERIO ORTEGA
A15	08/04/2015	6153	PORFIRIO DESIDERIO ORTEGA Y ARACELI RODRÍGUEZ ORTEGA	
A16	08/04/2015	6155	EXPLOTACIONES INTUR, S.A.	PORFIRIO DESIDERIO ORTEGA
A17	08/04/2015	6176	NUEVA CANARIAS - AYUNTAMIENTO DE MOGÁN	ISABEL L. SANTIAGO MUÑOZ
A18	09/04/2015	6263	PUERTO RICO S.A.	PEDRO LEÓN BOISSER
A19	09/04/2015	6304	PUERTO CALMA MARKETING, S.L.	FRANCISCO INIESTA DIAZ-MONTENEGRO Y DON MANUEL ROCA MARTINEZ
A20	09/04/2015	6305	GRAN CANARIA BUSINESS, S.L.	FRANCISCO INIESTA DIAZ-MONTENEGRO Y DON MANUEL ROCA MARTINEZ

A21	10/04/2016	6367	PUERTO DEPORTIVO DE ARGUINEGUÍN, S.L.	MANUEL J. DOMÍNGUEZ GÓMEZ
A22	10/04/2016	6393	PSC-PSOE - AYUNTAMIENTO DE MOGÁN	MARIA DEL PINO GONZÁLEZ VEGA
A23	10/04/2015	6403	CIUCA - AYUNTAMIENTO DE MOGÁN	ONALIA BUENO GARCÍA
A24	14/04/2015	6620	HERMANOS GARCÍA ÁLAMO, S.L.	SERGIO GARCÍA SANTANA
A25	17/04/2015	6928	JAVIER PUGA SANTANA	

Del estudio de las mismas se puede realizar el siguiente análisis suscinto del contenido:

Como cuestión previa, debe considerarse que de las 25 recibidas 3 de ellas, la A05, A12, y la A10 se encuentran fuera del ámbito de actuación de este Plan, por lo que se desestiman.

En varias alegaciones se solicita aclaración y concreción de los usos pormenorizados previstos en las Intervenciones del Plan de Modernización, así como su grado de compatibilidad y tolerancia.

Se pueden diferenciar varios grupos de alegaciones por la motivación de la alegación:

-Los que solicitan, entre otros aspectos, principalmente la concreción en los usos que engloba el equipamiento turístico complementario, así como la tolerancia de usos, el grado y porcentaje de compatibilidad y las condiciones concretas de implantación de los incentivos que se recogen para las actuaciones de dotación y/o las obligaciones y deberes inherentes a las actuaciones comprendidas en el Área Homegénea E. En este sentido se pronuncian las A08, A09, A18, A19, A20 y A25, lo cual se estima en tal sentido, de modo que a la ordenación prevista para el área de equipamiento E se concretará cada uno de los usos que se pueden desarrollar incorporando en su caso los usos permitidos y alternativos para cado uno de los suelos incorporados en el área homogénea E y que en ningún caso minora los aprovechamientos de los parámetros vigentes.

- Las alegaciones A09, A13, A17, A22 y A23 consideran excesiva la propuesta de usos como el comercial en el Área Homogénea E y solicitan que el plan determine concretamente unos usos diferentes de los de otros.En este sentido, se ha incorporardo más detalladamente los criterios que llevaron a dar los parámetros e incentivos en el área de equipamiento turístico complementario, haciendo un ejercicio de parametrización en esquemas que aluden a cuestiones ambientales y urbanas. Asimismo se ha procedido a afinar la diversidad de usos de esta área, acotando el referido uso comercial en parte del área homogénea E, a razón de la justificación incorporada. Se consideran, por tanto, estimadas parcialmente.

- Las alegaciones A22, A23, y A17 se muestran disconformes con que las actuaciones previstas por el plan sean las adecuadas para efectivamente conseguir las finalidades perseguidas por el mismo y/o consideran los incrementos injustificados. En este sentido, se ha incorporardo más detalladamente los criterios que llevaron a dar los parámetros e incentivos en el área de equipamiento turístico complementario, haciendo un ejercicio de parametrización en esquemas que aluden a cuestiones ambientales y urbanas. Asimismo se ha procedido a afinar la diversidad de usos de esta área, acotando el referido uso comercial en parte del área homogénea E, a razón de la justificación incorporada. Se consideran, por tanto, estimadas parcialmente.

Hay una serie de alegaciones que solicitan que la modificación de determinados parámetros urbanísticos como:

La A25 que solicita que se incremente el coeficiente de edificabilidad y corrección de coeficientes. Se ha incorporado un incremento de edificabilidad proporcional al resultante del análisis de todas las alegaciones sobre el área homogénea E, por lo que que se estima parcialmente.

La A06 manifiesta la no conformidad a derecho de la reclasificación y categorización como suelo urbano consolidado de los terrenos de la parte situada entre la carretera GC-500 y el mar del sector de suelo apto para urbanizar “Polígono 24 Calas” de las vigentes Normas Subsidiarias de Mogán, y su disconformidad con que se considere suelo urbanizado, solicitando que o bien se excluyan los suelos del ámbito de aplicación del PMM o bien se incluya en el ámbito al totalidad de los terrenos pertenecientes al sector al que pertenecen, lo cual se estima en el sentido de la primera propuesta.

La A07 solicita la corrección de errores relativos a los parámetros de partida vigentes en las parcelas D1.1 y D1.2. y modificaciones de los parámetros urbanísticos vigentes incorporando una propuesta o que en su defecto se mantenga la actual ordenación de las mismas, que se estima parcialmente excluyendo la actuación prevista y manteniendo la ordenación vigente.

Las A14, A15 y A16 solicitan modificaciones de planeamiento que no encuentran directamente sustento en los objetivos y fines que persigue el Plan de Modernización. Además de éstas, solicitan cuestiones sobre la especificidad de los usos de las parcelas, por lo que procede su estimación parcial.

La A11 solicita que la actuación AD-12 se incluya en el grupo E2 del Área Homogénea E con los cambios en su ordenación que correspondan, y que se incremente su edificabilidad al valor de m2/m2 en coherencia con el grupo solicitado, y una ocupación del 60% del solar. Asimismo solicita que se corrija el tipo de rasante determinando la interna y que se incluyan los conceptos y/o determinaciones precisos para la aplicación e interpretación de la ordenación en el PMM prevista para el Valle de Puerto Rico. Se ha incorporado un incremento de edificabilidad proporcional al resultante del análisis de todas las alegaciones sobre el área homogénea E y y atendido el resto de propuestas solicitadas, por lo que se estima parcialmente.

La A1 solicita que se permita una mayor ocupación con uso alojativo en la planta diáfana de los edificios con tipología planta calada de Cornisa del Suroeste en lugar del uso de equipamientos turísticos complementarios. Ya se incorporaba edificabilidad destinada a uso alojativo que permite cumplir con lo solicitado de manera parcial, sin embargo otros informes al Plan, indican la necesidad de mantener dicha permeabilidad, por lo cual se estima parcialmente.

La A03 solicita que se recoja fielmente los parámetros urbanísticos establecidos en el Decreto por el que se procedió al establecimiento de las determinaciones de ordenación transitoria del ámbito en el que se ha ejecutado el Cuartel de la Guardia Civil de Valle de Puerto Rico, lo cual se estima e incorpora.

La A04 solicita que se prevea un incremento de la ocupación en construcciones ya existentes bajo rasante sin alterar ésta, se incorpore como uso lucrativo el uso turístico alojativo y el dotacional que convenga en planta baja, sótano o bajo rasante con acceso directo a los servicios internos del complejo, se incorpore la posibilidad de reubicar las camas convertibles sin modificar el número de camas autorizadas en unidades alojativas reagrupadas según nuevos modelos habitacionales dentro de los espacios disponibles en el complejo y se contemple la posibilidad de cesiones de aprovechamiento de plazas alojativas convertibles entre los distintos complejos. Se incorporan las determinaciones que habilitan las cuestiones solicitadas, salvo las cuestiones sectoriales a que se refiere, por lo que se estima parcialmente.

La A21 que solicita la peatonalización del vial “Avenida del Muelle” de Arguineguín y su reacondicionamiento. Se especifica para dicha actuación la posibilidad de actuar en dos fases, siendo la situación finalista la pretendida por el solicitante, por lo que se estima parcialmente.

La A24, propone la ampliación de usos prevista por el PMM completando el servicio a la zona turística con oferta dirigida a la población residente propiciando la regeneración de la zona de Valle de Puerto Rico. Se procede a redefinir el uso, siendo en parte acorde a lo solicitado, por lo que se estima parcialmente.

La A02 que solicita que se especifique en el propio Plan que será de cuenta de la Administración o de los promotores el pago de cualquier variación de los tendidos de energía eléctrica de media y baja tensión que tenga lugar con la aprobación de dicho Plan y realiza sugerencias de carácter genérico relativas a posibles actuaciones que puedan desarrollarse como consecuencia del Plan, por lo que se estima la alegación si bien no se considera pertinente incorporar de forma específica las determinaciones de carácter normativo referidas por cuanto resultan de plena aplicación, por lo que se estima parcialmente.

La A09 solicita que se adopten una serie de actuaciones y propuestas concretas por el Plan relativas a medidas para impulsar la renovación frente al crecimiento y para diversificar la oferta, de entre las que cabe destacar la solicitud de reducción de la cesión de derechos por plusvalías, aumento del incremento de edificabilidad hasta alcanzar la superficie construida real y consolidada, permitir y promover la incorporación de instalaciones vinculadas a las energías renovables en las cubiertas, priorizar la ejecución de las actuaciones públicas en torno a los

equipamientos obsolescentes, promover que las administraciones oportunas establezcan incentivos fiscales o que graduación de los incrementos de edificabilidad dando mayores a ofertas diferenciadas. En este sentido, se ha incorporardo más detalladamente los criterios que llevaron a dar los parámetros e incentivos en el área de equipamiento turístico complementario, haciendo un ejercicio de parametrización en esquemas que aluden a cuestiones ambientales y urbanas. Asimismo se ha procedido a afinar la diversidad de usos de esta área, acotando el referido uso comercial en parte del área homogénea E, a razón de la justificación incorporada. Se ha incorporado un incremento de edificabilidad proporcional al resultante del análisis de todas las alegaciones sobre el área homogénea E y y atendido el resto de propuestas solicitadas.

Deben considerarse parcialmente estimadas las propuestas realizadas en tanto el PMM establece por ejemplo una serie de criterios para establecer la prioridad de ejecución de las diferentes intervenciones públicas previstas así como las fases correspondientes a cada una. Concretamente, en el caso de la actuación en el entorno al Centro Comercial Puerto Rico se establece con prioridad 1 y ejecución en primera fase. En cualquier caso en consideración a la alegación presentada se han añadido criterios urbanísticos que hacen aconsejable la materialización de ciertas actuaciones como a la que hace referencia el escrito. Se considera, por tanto, estimada parcialmente.

Se incorpora como Anexo a este documento la síntesis y contestación individualizada de las Alegaciones.

4.2.2 Informes emitidos y consideraciones de los mismos

Respecto a las Administraciones a las que, conforme el documento de referencia para la elaboración del Informe de Sostenibilidad, se les requirió la emisión de informe, así como las que deben emitir informe preceptivo, se han recibido los siguientes informes:

Informe de la Dirección General de Comercio y Consumo, recibido el día 11 de marzo de 2015, según el cual ese Departamento carece de competencias para emitir el informe solicitado toda vez que aún no se han aprobado definitivamente los planes territoriales especiales de grandes equipamientos comerciales.

Informe de la Viceconsejería de Infraestructuras y Planificación de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial según el cual, examinada la documentación, se comprueba que la misma no afecta a la carretera de interés regional denominada Autopista GC-1 de titularidad del Gobierno de Canarias que discurre por el municipio de Mogán de conformidad con lo que se establece en el Decreto 92/2009, de 30 de junio, de modificación del Decreto 247/1993, de 10 de septiembre, por el que se clasifican las carreteras de interés regional, en lo que se refiere a Gran Canaria, por lo que informan favorablemente el Plan.

Informe de la Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información, recibido el día 7 de abril de 2015, que informa favorablemente el Plan condicionado a que se corrija el error material contenido en el apartado 2.5.10 de la Memoria de Información y relativo a

la normativa actual en materia de telecomunicaciones, por lo que se procede a la corrección del mismo.

Informe del Ayuntamiento, recibido con fecha 7 de abril de 015, en el que se informa la necesidad de completar la de la actuación "IM-01 Adecuación del frente marítimo de Arguineguín" que a su vez se divide en distintas actuaciones menores, y entre estas, la "IM-01.02 Adecuación de la Avenida de El Muelle en el tramo coincidente con el frente del Puerto pesquero de Arguineguín", vista la titularidad pública de los suelos afectados por la misma el Ayuntamiento de Mogán considera interesante desarrollar completamente la misma, entendiéndolo como una oportunidad de regenerar esa vía urbana dada su situación privilegiada en contacto con las propuestas del Litoral que desarrolla el Plan y futuro carácter del Puerto de Arguineguín y por ello propone que se dé traslado de las determinaciones concretas de usos y parámetros que se visualizan en dicha actuación en los documentos en los que resulte preciso en el Plan completando así las determinaciones que ya expone actualmente el Plan para llevarla a cabo.

A la vista de ello se incorpora al Plan de Modernización un mayor grado de definición de las determinaciones previstas para poder llevar a cabo la actuación.

Informe de la Dirección General de Ordenación del Territorio de la Viceconsejería de Política Territorial de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial, recibido con fecha 27 de abril de 2015, solicitando que el documento definitivo la medida propuesta IM-01.02 "Adecuación de la Avenida del Muelle coincidente con el frente del Puerto de Arguineguín "sea compatible con el tráfico rodado para el desarrollo de las actividades portuarias y las posibles obras de ampliación, conservación y mantenimiento que deban desarrollarse en el puerto de Arguineguín, por lo que se entiende que sería más adecuada una solución de doble plataforma, de forma que por un lado se incluya acera única con zona de carga y descarga, donde se incorpore la zona comercial como la convivencia peatonal y estancial; mientras que en el margen del puerto de Arguineguín se establezca un vial de doble sentido con capacidad suficiente para las necesidades del puerto.

Como consecuencia, se incorpora en el Fichero de Ordenación Urbanística de intervenciones públicas las determinaciones que hacen viable implementar una actuación con dos fases. La primera referida a la situación antes de la ejecución de la ampliación del Puerto de Arguineguín, y una segunda que contempla la situación más acorde con la propuesta de movilidad que el PMM recoge para Arguineguín siempre y cuando la propuesta de ampliación del puerto resuelva el acceso al contradique dentro de su propio recinto.

Puertos canarios emite informe recibido el 27 de abril de 2.015 solicitando la compatibilidad de la Actuación IM-01.02 Adecuación de la Avenida del Muelle, coincidente con el frente del Puerto de Arguineguín, con el tráfico rodado y proponiendo para ello una solución de doble plataforma.

Se incorpora en el Fichero de ordenación Urbanística de las Intervenciones Públicas, para dicha actuación, la posibilidad de establecer dos Fases de desarrollo, siendo la primera la que se ajusta a lo solicitado. Dada que la preocupación de convertir al peatonal pudiera sugerir la imposibildad

de acceso a parte del puerto, se propone una segunda fase de desarrollo, donde, una vez garantizado ese paso por el interior del Puerto, pueda acometerse la segunda.

Informe del Consejo Insular de Aguas de Gran Canaria, recibido el día 8 de mayo de 2015, que informa favorablemente el Plan condicionado a que se tenga en cuenta en las próximas revisiones las consideraciones expuestas sin perjuicio de la obligación de solicitar autorización previa al Consejo Insular de Aguas, para cualquiera de las actuaciones propuestas por el Plan con afección sobre el dominio público hidráulico.

Como consecuencia, se incorpora en los Ficheros de Ordenación Urbanística la determinación de que con carácter previo al inicio de los trabajos, cuando la intervención afecte a los elementos constituyentes del dominio público hidráulico, tendrá que solicitar y obtener autorización y/o concesión administrativa del Consejo Insular de Aguas.

Se modifica la intervención IM-07 según lo establecido para poder constituir un vial con la menor afección posible a la evacuación de aguas superficiales mediante la ejecución de tramos abiertos y cerrados discontinuos sobre la canalización del barranco de Puerto Rico.

Se incorpora en los planos de Ordenación Pormenorizada (O-07) y Afecciones Sectoriales (I-02-05) los cauces de los barrancos, así como las zonas de servidumbre de cauce público.

Finalmente, se incorpora en la memoria del PMM la legislación sectorial en materia de aguas.

El Servicio Insular de Planeamiento de la Consejería de Gobierno de Política Territorial, Arquitectura y Paisaje del Cabildo de Gran Canaria emite informe en el que se abordan diversos aspectos en relación al Plan y que divididos por los aspectos que aborda pueden resumirse como los siguientes:

EN RELACIÓN A LAS CONSIDERACIONES GENERALES RESPECTO DE LOS PMM EN EL MARCO DE LA LEY 2/2013 Y 8/2013:

PRIMERO.- DE LA NATURALEZA DE LOS PLANES DE MODERNIZACIÓN

Si bien la Ley 2/2013 modifica a través de su Disposición Adicional Cuarta el artículo 31 del TRLOTENC’004, a fin de incluir los Planes de Modernización en el sistema de planeamiento de Canarias como un Plan de Ordenación Urbanística, situándolos entre los Planes Generales y los Planes Parciales, les otorga al mismo tiempo la facultad de modificar tanto el planeamiento territorial como el planeamiento urbanístico vigente, facultándoles incluso para clasificar o reclasificar suelo siempre que existiera previo acuerdo con la administración municipal. Por tanto, estos nuevos instrumentos de ordenación no están sujetos al obligado cumplimiento de las determinaciones establecidas en el resto de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística y, por tanto, carecen de vinculación jerárquica respecto de éstos. No sólo carecen de vinculación jerárquica respecto del resto de instrumentos de ordenación, sino que reemplaza, desde su entrada en vigor, las determinaciones de los restantes instrumentos de ordenación vigentes hasta el momento. Dicha adaptación tácita de los instrumentos de ordenación a los PMM, viene

refrendada además expresamente en la Disposición Adicional Novena de la Ley 14/2014, de 26 de diciembre, recientemente aprobada, que establece que <<Aprobado por el Gobierno de Canarias un plan o programa específico de modernización, mejora e incremento de la competitividad del sector turístico, el planeamiento general deberá incorporar sus determinaciones en la primera revisión general o de la ordenación pormenorizada que se efectúe del mismo>>.

La Ley 14/2014, de 26 de diciembre de Armonización y Simplificación en materia de Protección Territorial y de los Recursos Naturales modifica sustancialmente el TRLOTENC'00, bajo el objeto de clarificar y simplificar el sistema territorial y urbanístico canario, estableciendo en su Título I las modificaciones del TRLOTENC'00 de afección al sistema de planeamiento de Canarias.

Como ya se ha expuesto en informes previos emitidos por este Servicio al respecto de los PMM tramitados en la isla de Gran Canaria, esta configuración de los Planes de Modernización como instrumentos de ordenación urbanística con capacidad para alterar las determinaciones vigentes del resto de instrumentos del Sistema de Planeamiento de Canarias colisiona frontalmente con la concepción que el TRLOTENC´00 otorga al Sistema de Planeamiento de Canarias (donde se integran los instrumentos de ordenación territorial y los instrumentos de ordenación urbanística), al que considera como único, jerarquizado e integrado.

RESPUESTA: No abordan cuestiones de ordenación urbanística o de determinaciones adoptadas por decisión del PMM, por lo que no pueden ser consideradas para la modificación del mismo.

SEGUNDO.- DE LA CONFLUENCIA DE INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN

Como ya se ha expuesto en informes previos emitidos por este Servicio al respecto de los PMM tramitados en la isla de Gran Canaria, se entiende que la aparición de estos nuevos "Instrumentos de Ordenación", cuya naturaleza se encuentra a medio camino entre la de los Planes Territoriales Parciales y la de los Planes Parciales de Ordenación, produce interferencias con los instrumentos ya aprobados y redunda en aspectos y estudios ya analizados por estos últimos. Concretamente, y como se verá más adelante en el presente informe, el PMM presentado analiza aspectos ya estudiados y resueltos por el PTEOTI-GC, y el PIO-GC, así como aspectos ya previstos en los planes territoriales citados.

RESPUESTA:

Dentro de la jerarquía de los instrumentos de planeamiento se encuentra el planeamiento territorial y el planeamiento urbanístico, que pese a incidir en el territorio el alcance y objeto de sus determinaciones es distinto entendiéndose que uno complementa o desarrolla el otro. Es por ello la necesidad y conveniencia de que hayan instrumentos de ordenación urbanística que aborden escala de la ordenación.

TERCERO.- DE LA INTERFERENCIA EN COMPETENCIAS TURÍSTICAS

El artículo 18 del TRLOTENC´00 recoge la competencia que el Cabildo Insular tiene, a través de los Planes Insulares de Ordenación, para establecer y desarrollar el modelo turístico insular

facultándolo para disponer medidas en las zonas turísticas a rehabilitar. Esta competencia insular se ve cercenada con la facultad que la Ley 2/2013, de 29 de mayo, otorga a los PMM que permite a éstos establecer determinaciones contrarias a los instrumentos de ordenación en materia de rehabilitación y remodelación turística y obligar a éstos a adaptar su contenido a lo dispuesto en los citados PMM, siendo el PIO-GC su Instrumento de Ordenación de superior jerarquía, aprobado también por el Gobierno de Canarias.

Por otro lado, de la lectura del artículo 8 de la Ley 2/2013 se desprende que el competente para elaborar y aprobar los PMM es el Gobierno de Canarias. Si bien es cierto que el apartado 1 del artículo 8 establece que la solicitud para la elaboración de un PMM corresponderá, en su caso, a los particulares afectados; que la propuesta corresponderá al Ayuntamiento o Ayuntamientos afectados; y que la iniciativa corresponderá al Cabildo o Gobierno de Canarias; la elaboración del Plan, una vez haya sido aceptada la iniciativa por el Gobierno de Canarias, corresponde a este último. Ello excluye la posibilidad de que sea el Cabildo Insular, competente en materia de ordenación turística insular, o incluso los propios Ayuntamientos, quienes puedan hacer uso de este instrumento, cercenando su eficacia y canalizando las diferentes iniciativas a través del Gobierno Autonómico.

Por último, hay que destacar lo establecido en los apartados 4 y 5 del artículo 8, de los cuales se desprende que el Gobierno de Canarias puede aprobar este tipo de Planes de Modernización con capacidad para modificar el planeamiento territorial y/o urbanístico vigente, sin siquiera contar con la conformidad de las administraciones afectadas.

RESPUESTA:

Dentro de la jerarquía de los instrumentos de planeamiento se encuentra el planeamiento territorial y el planeamiento urbanístico, que pese a incidir en el territorio el alcance y objeto de sus determinaciones es distinto entendiéndose que uno complementa o desarrolla el otro. Es por ello la necesidad y conveniencia de que hayan instrumentos de ordenación urbanística que aborden escala de la ordenación.

No abordan cuestiones de ordenación urbanística o de determinaciones en el ámbito de las competencias del PMM que nos ocupa, por lo que no pueden ser consideradas para la modificación del mismo.

CONSIDERACIONES GENERALES ACERCA EL PMM COSTA DE MOGÁN EN EL MARCO DE LA LEY 2/2013 Y 8/2013

EN RELACIÓN AL CONTENIDO DEL PMM COSTA DE MOGÁN

Salvo que se justifique que el procedimiento del Plan ha sido iniciado con anterioridad a esta Ley, el PMM de Costa de Mogán, como instrumento de ordenación urbanística integrado en el sistema de planeamiento de Canarias, está obligado a someterse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica regulado en la Ley 14/2014, de 26 de diciembre, de conformidad con lo establecido en el epígrafe 1 del artículo 22 de la Ley 14/2014, de 26 de diciembre, y por tanto, de

conformidad con el artículo 24 de la citada Ley, deberá incluir un estudio ambiental estratégico, en el que se identifiquen, describan y evalúen los probables efectos significativos sobre el medio ambiente que puedan derivarse de la aplicación del instrumento de planeamiento o del programa, estudiando varias alternativas razonables, entre ellas, la alternativa cero.

En caso de que se justifique que el procedimiento del PMM Costa de Mogán se inició con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 14/2014, el PMM deberá igualmente someterse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica, con la diferencia de que su tramitación se regulará por la Ley 21/2013, la cual establece en su artículo 6 la obligación de someter a evaluación ambiental estratégica los planes y programas, así como sus modificaciones.

CONTESTACIÓN:

Pese a que efectivamente la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, derogó, respecto de las Comunidades Autónomas, la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, el pasado 12 de diciembre de 2014 (en su disposición derogatoria única), la más reciente Ley 14/2014, de 26 de diciembre, de Armonización y Simplificación en materia de Protección del Territorio y de los Recursos Naturales ha previsto un régimen transitorio para los procedimientos de evaluación ambiental de planes y programas que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de la citada Ley, estableciéndose que continuarán tramitándose por las reglas procedimentales vigentes cuando se iniciaron hasta su aprobación, salvo que el promotor del plan o programa voluntariamente opte por acogerse al nuevo procedimiento (disposición transitoria séptima de la Ley 14/2014).

De este modo, dado que el PMM de Costa de Mogán se inició antes de la entrada en vigor de la nueva Ley 14/2014 (mediante Resolución nº 350 del Director General de Ordenación del Territorio de 11 de diciembre de 2014), conforme a las reglas procedimentales de la Ley 9/2006 y Reglamento de Procedimientos en materia medioambiental, es por lo que es posible seguir tramitándose de acuerdo con esta normativa según lo previsto anteriormente.

EN RELACIÓN AL OBJETO DEL PMM COSTA DE MOGÁN

De la propuesta planteada por el PMM resulta, de conformidad con los datos expuestos en la página 139 de la Memoria de Ordenación (realmente 140), una mayor densidad para la totalidad de su ámbito de ordenación, pasando de un parámetro de 66 m2s de eq/plz a 50 m2s de equ/plz; y pasando de un parámetro actual de 39 m2c de eq/plz, a un parámetro de 30 m2c de eq/plz. De ello se deduce una mayor densidad en el ámbito de ordenación, generando una menor calidad de la misma, lo que desemboca en la degradación del paisaje costero de Mogán y en el fracaso por conseguir una oferta turística con mayores cotas de calidad, respetuoso con el entorno y dotado de una oferta complementaria, mucho más apropiada y diversificada. Dicha ordenación se aleja, por tanto, del objetivo para el objetivo de recualificación previsto por la Ley 2/2013 para los PMM.

La recualificación integral de la oferta turística de Mogán pasa necesariamente por la adopción de unos parámetros objetivos que ordenen las implantaciones turísticas y fomenten la diversificación de la oferta turística complementaria adaptada a la capacidad de acogida de un territorio.

RESPUESTA:

Los datos a los que hace alusión el informe sintetizan la relación entre el suelo y la edificabilidad de equipamiento por plaza en el ámbito, y en ningún caso puede detraerse un aumento de densidad alojativa en el ámbito.

Los indicadores incorporados en la Memoria hacen alusión a la necesidad de incorporar equipamiento turístico complementario para intentar mantener los niveles en la totalidad del ámbito y no inducir a una infradotación razón de la especialización practicada por el Plan.

Los objetivos del Área Homogénea de Equipamiento Turístico Complementario propician la diversificación de los usos, los incentivos a la renovación y la implementación de actuaciones de mayor calidad.

El espacio costero se aborda desde las actuaciones públicas previstas en el Plan.

EN RELACIÓN A LAS ACTUACIONES DE DOTACIÓN COMO HERRAMIENTA PARA VIABILIZAR LA RENOVACIÓN TURÍSTICA

El PMM Costa de Mogán recurre a las Actuaciones de Dotación previstas en el TRLS'08 como herramienta para viabilizar la renovación turística, de tal modo que ofrece incentivos a modo de incremento de aprovechamiento a establecimientos alojativos (A1, A2, A3) y equipamientos complementarios (AE), que repercuten en un cobro por la Administración del 15% del citado incremento de aprovechamiento, siendo el incremento total imputable al ámbito del PMM 313.775 Udas, lo que deriva, según se ha calculado, en un incremento del estándar dotacional de 0,49 m2s/Uda., siendo finalmente la cantidad de suelo a ceder por cada Unidad de aprovechamiento incrementada en cada actuación de dotación de 0,31 m2 de suelo con destino a dotaciones públicas, según se establece en la página 144 de la Memoria.

En tanto no se aportan los Convenios Urbanísticos necesarios referidos a las citadas Actuaciones de Dotación, se desconoce de qué modo va llevarse a cabo la cesión de suelo para dotaciones.

RESPUESTA:

La cesiones de suelos a realizar serán las correspondiente conforme a lo previsto en al artículo 16 del Texto Refundido de la Ley del Suelo para las actuaciones de Dotación sin que se requiera para ello la firma de un convenio urbanístico.

EN RELACIÓN A LA UTILIZACIÓN DEL PMM COMO HERRAMIENTA PARA VIABILIZAR LA EJECUCIÓN DE SUELOS CON PLANES PARCIALES SIN VIGENCIA

A través de un instrumento previsto por la legislación para la renovación urbana y rehabilitación edificatoria de núcleos turísticos consolidados, se está dando cobertura a la actividad de ejecución de un suelo cuya normativa de ordenación pormenorizada no está vigente, incorporando el PMM sus ordenanzas, suplantando con ello las competencias atribuidas por el TRLOTENC'00 a los instrumentos de ordenación urbanística, y desvirtuando el objeto previsto por la ley 2/2013 para los Planes de Modernización, provocando con ello, además, un trato diferenciado respecto de otros sectores que puedan encontrarse en situaciones similares, y cuya solución pasa por su ordenación a través de los cauces procedimentales ordinarios previstos en el TRLOTENC'00.

RESPUESTA:

Los PMM en tanto instrumentos de ordenación urbanística son competentes para establecer las determinaciones de ordenación precisas para la ordenación del ámbito, y entre las que sin duda resultan precisas para la ordenación urbanística del suelo sin la que el PMM no puede operar.

EN REALCIÓN A LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PMM COSTA DE MOGÁN

No se determina para el PMM de Costa de Mogán el órgano encargado de su gestión, que de conformidad con lo establecido en el epígrafe 5 del artículo 7 de la Ley 2/2013 debe definirse en el propio PMM.

RESPUESTA:

De conformidad con el apartado 3 del artículo 9 de la Ley 2/2013, la ejecución de los PMM corresponderá a los ayuntamientos afectados u órgano consorcial, en su caso, cuando exista conformidad del Gobierno de Canarias, por lo que en el caso de producirse ésta se podrá optar por conformar tal Consorcio y se definirá el Plan en tal sentido.

DE LA ADECUACIÓN DEL PMM AL PIO-GC

1. Con carácter general, la ordenación establecida por el PMM en el tramo litoral que discurre dentro del ámbito de ordenación del PTP-11 deberá garantizar, de conformidad con la Disposición Transitoria Segunda del PIO-GC, que no se hipotecan los objetivos señalados por el PIO-GC para el citado PTP.

RESPUESTA: Las actuaciones públicas vinculadas al sistema litoral y costero del PMM cumplen con los objetivos del PTP 11 circunscritos en este ámbito, si bien no todos los objetivos del PTP-11 son acordes con los objetivos que el PMM podría abordar, por lo que los objetivos del mismo no resultan comprometidos.

2. La competencia de ordenación del PMM deberá circunscribirse a la parte turística de Arguineguín, y no al resto del ámbito de suelo urbano de residencia permanente del citado núcleo, cuyo uso es claramente de residencia permanente y, por tanto, queda fuera de la competencia de ordenación de un PMM.

RESPUESTA: Es precisamente en esa filosofía en la que únicamente se opera en los espacios públicos vinculados al área del litoral y la Playa.

3. La atribución del uso residencial al ámbito circunscrito al Puerto de Arguineguín por el PMM contraviene el modelo de ordenación previsto por el PIO-GC para este ámbito, hipotecando los objetivos señalados por este al PTP-11 en contra de la Disposición Transitoria Primera, por lo que, el PMM deberá asignar el uso turístico al suelo ubicado en el ámbito de Puerto de Arguineguín.

RESPUESTA: El plano de especialización de usos no recoge uso alguno para el ámbito del Puerto de Arguineguín.

4. Con carácter general, la ordenación establecida por el PMM en el tramo que discurre dentro del ámbito de ordenación del PTP-12 deberá garantizar, de conformidad con la Disposición Transitoria Segunda del PIO-GC, que no se hipotecan los objetivos señalados por el PIO-GC para el citado PTP-12.

RESPUESTA: Acerca de los objetivos del PTP-12 que afectan al ámbito referido a la especialización del uso en el ámbito de Puerto Rico, el PMM incorpora un plano en tal sentido sin que se hipotequen los objetivos señalados.

5. En aras a cumplir con el objetivo del PIO-GC de evitar la mezcla de usos turístico y residencial, y de conformidad con la situación real consolidada del ámbito noroeste del Barranco de Puerto Rico como zona de servicios, se considera necesaria la adscripción al uso residencial del ámbito noroeste del Barranco.

RESPUESTA: Ya desde las Normas Subsidiarias de Mogán los polígonos 30 y 30´ tenían claramente diferenciados los usos turístico y residencial y una vez desarrollada la ordenación de dicho suelo se ubican en el citado "*ámbito noroeste"* del barranco los denominados por el Plan Parcial "*usos complementarios diversos*" definido en el mismo de la siguiente manera: "*corresponde a este uso a aquellas instalaciones o edificios destinados a servicios generales complementarios de la actividad turística, como apoyatura de la actividad en sí más que como servicio al público particular. Se incluye en este uso los edificios para almacenes, catering, garajes, cocheras, talleres, lavanderías, etc…, quedando excluidas las instalaciones de producción industrial de cualquier tipo*".

6. De conformidad con la directriz 3D3, 3D29 y artículo 266 del PIO-GC, la disposición de uso turístico en Arguineguín deberá ubicarse a partir de la "Cañada de Patalavaca", y no dentro del núcleo consolidado residencial de Arguineguín, debiendo ser ésta el elemento natural que divida el uso residencial del núcleo de Arguineguín del uso turístico, debiendo ubicarse la zona residencial en la vertiente Este de la citada Cañada, preservando la vertiente Oeste para el uso turístico.

RESPUESTA: Se considera que muchas de las determinaciones recogidas en las citadas directrices deberían abordarse por un instrumento como el Plan General capaz de resolver las cuestiones de carácter estructural con mayor solvencia.

El desarrollo de los suelos de Cornisa del Suroeste posibilitaron la implantación de productos turísticos y el PMM ha intentado disgregar este tipo de usos y redelimitar la Pieza Turistica para acoger establecimientos turísticos con iniciativa de renovación. Del mismo modo y en ese mismo punto se incorpora una pieza fundamental para aumentar los equipamientos que den servicio a la playa y diversificar los usos complementarios.

La redelimitación se corresponde con zona D1 del Plan Insular en vez de A1 como se cita en el informe.

7. De conformidad con las directrices 3D8 y 3D9 del PIO-GC el PMM deberá proponer la adecuación de las Playas de Puerto Rico y de Amadores, mediante la consecución de la máxima superficie de playa disponible.

RESPUESTA:

Se trata de unas playas objeto de una concesión administrativa vigente en las que se tiene conocimiento de la iniciación del trámite para la adecuación por el propio concesionario, si bien la falta de constancia en relación a las concretas determinaciones previstas a tal fin desaconsejan incorporar cuestiones que pudieran resultar contradictorias al proceso ya iniciado.

8. Analizadas las propuestas de intervención pública del PMM no figura entre las mismas ninguna actuación dirigida a la ordenación de los dos ejes verdes estructurantes dispuestos por el PIO-GC en el ámbito de Amadores, a materializar a modo de avenida verde o boulevard, por lo el PMM deberá incorporar las determinaciones necesarias encaminadas a su consecución y ejecución.

RESPUESTA: En el caso de Amadores es un bulevar ya existente y en el caso de Puerto Rico se trata de una parcela privada y sin embargo el PMM ha propuesta actuaciones de ejes verdes de manera alternativa a lo largo del barranco.

9. Deberán incluirse determinaciones dirigidas a preservar el tramo litoral que discurre entre la Playa de Balito y el núcleo urbano de Puerto Rico, impidiéndose su transformación por los valores ambientales y naturales que presenta.

RESPUESTA: Se trata de un espacio que resulta excluído del ámbito de actuación.

10. Deberá disponerse determinaciones dirigidas a la preservación de la urbanización, mediante la disposición de áreas libres estructurantes, del ámbito costero que discurre entre Puerto Rico y la Playa de Balito.

RESPUESTA: Se trata de un espacio que resulta excluído del ámbito de actuación.

11. Deberán incorporarse determinaciones dirigidas a la mejora y adecuación del paseo marítimo en el tramo costero de Playa de Balito.

RESPUESTA: Se trata de un espacio que resulta excluído del ámbito de actuación.

12. Deberán establecerse medidas de mejora y adecuación para las playas de Puerto Rico, Amadores y Balito, de conformidad con la acción estructurante del PIO-GC “Reactuaciones en playas”.

RESPUESTA: Tal como se ha citado las playas de Puerto Rico y Amadores se encuentran sujetas a concesión y se con un proceso iniciado para su adecuación por el concesionario y respecto a Balito se trata de un espacio que resulta excluído del ámbito de actuación.

13. Deberá incluirse en la Normativa del PMM las condiciones de regulación de la modalidad de “Alojamiento Temporal No Turístico” establecidas en el artículo 208.9 del PIO-GC.

RESPUESTA: Se trata de una modalidad que conforme al informe jurídico emitido por la Consejería de Ordenación se suprime de entre los previstos en el PMM.

14. En las operaciones de renovación a realizar en los establecimientos alojativos turísticos a través de las herramientas ya descritas en el presente informe se tenderá a introducir los niveles de reserva y dotaciones establecidos en el artículo 214.1 del PIO-GC, ya descritos.

RESPUESTA: Se incorpora al PMM en el sentido establecido en el citado artículo.

15. De conformidad con el artículo 211.3.c) del PIO-GC, los cauces de barrancos, montículos u otros elementos representativos del paisaje deberán excluirse expresamente del aprovechamiento turístico alojativo, no contabilizándose a efectos del cómputo de aprovechamiento urbanístico, debiendo destinarse a usos compatibles que garanticen su conservación.

RESPUESTA: El PMM no prevé actuaciones incompatibles con la conservación.

16. La materialización del incremento de edificabilidad de los complejos ubicados en las citadas áreas, así como de cualquier otro complejo que ubicado en el ámbito del PMM se acoja a los incentivos a la renovación previstos por este PMM, estará condicionada al cumplimiento de los criterios de integración paisajística descritos en el artículo 217.2 del PIO-GC, debiendo éstos incorporarse en la Normativa.

Asimismo, de conformidad con los citados criterios, se deberá respetarse las plantas diáfanas situadas en la primera línea de costa, identificadas en el PMM en el área A3, de forma que quede garantizada la permeabilidad visual hacia el mar desde la GC-500, evitando el efecto pantalla en la costa.

RESPUESTA: Las Áreas Homogéneas a las que el PMM en su 95% son suelos con la edificación consolidada y unos parámetros urbanísticos vigentes. El PMM incorpora incrementos de edificabilidad concretando la forma de materialización de los mismos siempre en aras al mínimo

incremento volumétrico existente. Los criterios referidos en el informe pareciera más adecuado aplicarlos para el desarrollo de nuevos suelos ya que de lo contrario podrían resultar contradictorios con los vigentes e imposibles de aplicar.

17. El PIO-GC establece en el artículo 217 criterios de calidad e integración paisajística, que deberán ser asumidos por el PMM Costa de Mogán, entre los que figura prohibición para extrahoteleros de categorías inferiores a 3 llaves, así como a la capacidad alojativa mínima para edificaciones extrahoteleras, el porcentaje de superficie no edificada que deberá destinarse a espacio ajardinado, etc…Por todo ello, se informa que el PMM deberá incorporar en su normativa los criterios de calidad establecidos en el artículo 217 del PIO-GC.

RESPUESTA: Las Áreas Homogéneas a las que el PMM en su 95% son suelos con la edificación consolidada y unos parámetros urbanísticos vigentes. El PMM incorpora incrementos de edificabilidad concretando la forma de materialización de los mismos siempre en aras al mínimo incremento volumétrico existente. Los criterios referidos en el informe pareciera más adecuado aplicarlos para el desarrollo de nuevos suelos ya que de lo contrario podrían resultar contradictorios con los vigentes e imposibles de aplicar.

DE LA ADECUACIÓN DEL PMM AL PTEOTI-GC

1. Sin perjuicio de la valoración pormenorizada referida a la adecuación del uso asignado por el PMM a cada Pieza Turística con respecto al uso asignado por el PTEOTI-GC, deberá incorporarse los criterios para la especialización de uso de las áreas consolidadas mixtas, recogidos en los artículos 18, 19 y 20 del PTEOTI-GC.

2. La propuesta del PMM para el ámbito de Amadores-Puerto Rico difiere de la prevista en este último. Dicha propuesta fue valorada respecto del PIO-GC en el presente informe, al cual se remiten las observaciones, dándose por compatible respecto del mismo. En cualquier caso, al tener la propuesta del PTEOTI-GC carácter de Recomendación, el PMM deberá justificarse la no asunción de la especialización que figura en el Plano nº 3 de su Ficha.

RESPUESTA: La aplicación de los artículos 18, 19 y 20 del PTEOTI relativos a Áreas de uso mixto no se ajustan a las circunstancias de estos ámbitos por varios motivos entre los que cabe destacar que nunca se permitió en los mismos tal uso mixto, ni es posible el cumplimiento de las condiciones para su especialización hacia uso turístico o hacia uso residencial debido a la tipología prevista, las modalidades referidas o los estándares requeridos.

DE LA ADECUACIÓN DEL PMM AL PTE-29

1. De conformidad con el PTE-29, las actuaciones a realizar en los paseos marítimos y las playas del ámbito del PMM Costa de Mogán deberán ser conformes con la ordenación que para los mismos establece el PTE-29.

RESPUESTA: No se prevén actuaciones en los paseos marítimos y las playas en el ámbito del PTE29 en el PMM Costa de Mogán.

Por último, en relación a los informes emitidos por la Dirección General de Ordeanción del Territorio de la Consejería de Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial se procede a realizar una breve descripción de lo expresado en los mismos y de la consideraciones realizadas:

Informe jurídico de la Dirección General de Ordenación del Territorio de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial emitido por la Jefa de Sección del Servicio Jurídico Administrativo de Planeamiento Oriental con fecha 13 de abril de 2015, de cuyo cuerpo se detrae, a modo de síntesis, la necesidad de corregir las siguientes cuestiones:

1 Que sería necesario precisar en la Memoria de Ordenación que la tramitación conforme a las reglas de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre Evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, derogada recientemente por la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambientales por aplicación del régimen transitorio previsto en la nueva Ley 14/2014, de 26 de diciembre, de Armonización y Simplificación en materia de protección del territorio y de los recursos naturales.

RESPUESTA: Se incorpora una determinación en la Memoria en tal sentido.

2. Si bien la Memoria de Ordenación contiene una referencia genérica a la gestión del PMM de Costa de Mogán, debe constar en la Normativa el órgano y forma de gestión por la que se ha optado conforme a lo establecido en el artículo 7.4 y 7.5 de la Ley 2/2013.

RESPUESTA: De conformidad con el apartado 3 del artículo 9 de la Ley 2/2013, la ejecución de los PMM corresponderá a los ayuntamientos afectados u órgano consorcial, en su caso, cuando exista conformidad del Gobierno de Canarias, por lo que en el caso de producirse ésta se podrá optar por conformar tal Consorcio y así se definirá el Plan en tal sentido.

3. Los Planes de Modernización cuentan con su propio Documento de Referencia para elaborar informes de sostenibilidad ambiental por lo que en estos términos debe corregirse la referencia contenida en el apartado 8 de la Memoria de Ordenación al Documento de Referencia para elaborar informes de sostenibilidad de los planes generales de ordenación.

RESPUESTA: Se ha incorporado la corrección.

4. En cuanto que los planes de modernización son instrumentos que complementan y, en su caso, sustituyen las determinaciones urbanísticas vigentes, con objeto de viabilizar la renovación urbana y edificatoria en los términos señalados en la Ley 2/2013, la incorporación de la ordenación pormenorizada del Valle de Puerto Rico debe venir motivada en estos términos de ser necesaria en el marco del Plan de Modernización. Asimismo, la citada ordenación debe incluir parámetros concretos para todo su ámbito atendiendo a criterios de interés general.

RESPUESTA: Se ha modificado la justificación en tal sentido.

5. Sobre la previsión contenida en el artículo 23.6 de la Normativa (y en el apartado 4.2.5 del Estudio Económico Financiero) según la cual se exime de la obligación legal del abono de las plusvalías a determinadas actuaciones deberá excluirse a fin de evitar la reserva de dispensación prohibida por el ordenamiento jurídico.

RESPUESTA: El sentido del artículo es únicamente puntualizar que las obligaciones de cesión de las plusvalías serán las correspondientes al incremento sobre los aprovechamientos vigentes al tiempo de aprobación del Plan y se modifica el mismo para expresar adecuadamente el sentido.

6. En cuanto al ámbito de aplicación del PMM., debería matizarse el artículo 3 de la Normativa según el cual "sólo es de aplicación a las actuaciones que conlleven rehabilitación, renovación, sustitución... en el ámbito de actuación definido", por cuanto toda vez que el citado planeamiento complementa y sustituye las determinaciones urbanísticas vigentes, todo el ámbito descrito se sujeta a sus determinaciones., como las relativas al régimen de usos.

RESPUESTA: Efectivamente el Plan prevé una serie de determinaciones generales de aplicación a la totalidad del ámbito sin la necesidad de estar circunscritas a las actuaciones citadas en el citado artículo por lo que se modificará en ese sentido.

7. Sobre los incentivos de edificabilidad, y toda vez que el artículo 11 de la Ley 2/2013 establece unos límites máximos en incrementos de edificabilidad, debe quedar debidamente justificado que no se vulnera la normativa prevista.

RESPUESTA: Los incentivos previstos en este PMM se corresponden a las operaciones de rehabilitación y renovación turística adaptados a los requerimientos y condiciones que precisa el ámbito, para lo cual se ha establecido un sistema de incentivos que respondiendo al espíritu de la Ley 2/2013, permite la efectivamente que se produzca tal renovación, utilizando para ello, además de la aplicación de la citada ley, el Texto Refundido de la Ley del Suelo entre otras normas de aplicación para la habilitación de las operaciones precisas a tal fin.

8. En cumplimiento del artículo 25 de la Ley 2/2013, y en consonancia con lo previsto en el artículo 44 bis del Texto Refundido, el PMM debe establecer las condiciones en que deben llevarse a cabo los cambios desde el uso efectivo al asignado, y el régimen en situación legal de consolidación o de fuera de ordenación aplicable a los establecimientos turísticos que no se adapten a los cambios de uso.

RESPUESTA: Se incorpora al Plan el régimen en situación legal de consolidación o de fuera de ordenación aplicable a los establecimientos turísticos que no se adapten a los cambios de uso.

9. Sobre el uso de alojamiento temporal no turístico previsto en la Normativa, habrá de localizarse teniendo en cuenta las criterios de implantación previstos en el PTEOTI (artículo 21) o, en su caso, eliminarlo.

RESPUESTA: Se trata de una modalidad que en la medida que no se localiza en el ámbito por el PMM se suprime en el mismo.

10. Sobre el contenido del artículo 27 de la Normativa que remite a una ulterior revisión de planeamiento para el cumplimiento de la superficie de espacios libres a que se refiere el artículo 46.5 b) del Texto Refundido, es el propio Plan de Modernización el que ya debiera contemplar ese incremento puesto que es el instrumento que está posibilitando el incremento de edificabilidad.

RESPUESTA: Se incorpora en la memoria un apartado justificativo en tal sentido.

11. La eliminación de la previsión contenida en el artículo 47 d) toda vez que del mismo se deriva la posibilidad de conveniar el incumplimiento de las determinaciones previstas en el Plan y que la responsabilidad de las Administraciones Públicas por las actuaciones urbanísticas tiene su regulación específica en el artículo 35 del Texto Refundido de la Ley de Suelo.

12. Por último, deberá darse cumplimiento al Acuerdo adoptado por el Gobierno en sesión celebrada el día 21 de diciembre de 2009 sobre las “medidas a adoptar en orden a las posibles indemnizaciones derivadas de la imposibilidad de ejecución de resoluciones judiciales firmes, así como de la alteración de los instrumentos de ordenación.

Informe jurídico de la Dirección General de Ordenación del Territorio de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial emitido por la Jefa de Sección del Servicio Jurídico Administrativo de Planeamiento Oriental con fecha 13 de abril de 2015, de cuyo cuerpo se detrae, a modo de síntesis, la necesidad de corregir las siguientes cuestiones:

1 Que sería necesario precisar en la Memoria de Ordenación que la tramitación conforme a las reglas de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre Evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, derogada recientemente por la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambientales por aplicación del régimen transitorio previsto en la nueva Ley 14/2014, de 26 de diciembre, de Armonización y Simplificación en materia de protección del territorio y de los recursos naturales.

RESPUESTA: Se incorpora una determinación en la Memoria en tal sentido.

2. Si bien la Memoria de Ordenación contiene una referencia genérica a la gestión del PMM de Costa de Mogán, debe constar en la Normativa el órgano y forma de gestión por la que se ha optado conforme a lo establecido en el artículo 7.4 y 7.5 de la Ley 2/2013.

RESPUESTA: De conformidad con el apartado 3 del artículo 9 de la Ley 2/2013, la ejecución de los PMM corresponderá a los ayuntamientos afectados u órgano consorcial, en su caso, cuando exista conformidad del Gobierno de Canarias, por lo que en el caso de producirse ésta se podrá optar por conformar tal Consorcio y así se definirá el Plan en tal sentido.

3. Los Planes de Modernización cuentan con su propio Documento de Referencia para elaborar informes de sostenibilidad ambiental por lo que en estos términos debe corregirse la referencia contenida en el apartado 8 de la Memoria de Ordenación al Documento de Referencia para elaborar informes de sostenibilidad de los planes generales de ordenación.

RESPUESTA: Se ha incorporado la corrección.

4. En cuanto que los planes de modernización son instrumentos que complementan y, en su caso, sustituyen las determinaciones urbanísticas vigentes, con objeto de viabilizar la renovación urbana y edificatoria en los términos señalados en la Ley 2/2013, la incorporación de la ordenación pormenorizada del Valle de Puerto Rico debe venir motivada en estos términos de ser necesaria en el marco del Plan de Modernización. Asimismo, la citada ordenación debe incluir parámetros concretos para todo su ámbito atendiendo a criterios de interés general.

RESPUESTA: Se ha modificado la justificación en tal sentido.

5. Sobre la previsión contenida en el artículo 23.6 de la Normativa (y en el apartado 4.2.5 del Estudio Económico Financiero) según la cual se exime de la obligación legal del abono de las plusvalías a determinadas actuaciones deberá excluirse a fin de evitar la reserva de dispensación prohibida por el ordenamiento jurídico.

RESPUESTA: El sentido del artículo es únicamente puntualizar que las obligaciones de cesión de las plusvalías serán las correspondientes al incremento sobre los aprovechamientos vigentes al tiempo de aprobación del Plan y se modifica el mismo para expresar adecuadamente el sentido.

6. En cuanto al ámbito de aplicación del PMM., debería matizarse el artículo 3 de la Normativa según el cual "sólo es de aplicación a las actuaciones que conlleven rehabilitación, renovación, sustitución... en el ámbito de actuación definido", por cuanto toda vez que el citado planeamiento complementa y sustituye las determinaciones urbanísticas vigentes, todo el ámbito descrito se sujeta a sus determinaciones., como las relativas al régimen de usos.

RESPUESTA: Efectivamente el Plan prevé una serie de determinaciones generales de aplicación a la totalidad del ámbito sin la necesidad de estar circunscritas a las actuaciones citadas en el citado artículo por lo que se modificará en ese sentido.

7. Sobre los incentivos de edificabilidad, y toda vez que el artículo 11 de la Ley 2/2013 establece unos límites máximos en incrementos de edificabilidad, debe quedar debidamente justificado que no se vulnera la normativa prevista.

RESPUESTA: Los incentivos previstos en este PMM se corresponden a las operaciones de rehabilitación y renovación turística adaptados a los requerimientos y condiciones que precisa el ámbito, para lo cual se ha establecido un sistema de incentivos que respondiendo al espíritu de la Ley 2/2013, permite la efectivamente que se produzca tal renovación, utilizando para ello, además de la aplicación de la citada ley, el Texto Refundido de la Ley del Suelo entre otras normas de aplicación para la habilitación de las operaciones precisas a tal fin.

8. En cumplimiento del artículo 25 de la Ley 2/2013, y en consonancia con lo previsto en el artículo 44 bis del Texto Refundido, el PMM debe establecer las condiciones en que deben llevarse a cabo los cambios desde el uso efectivo al asignado, y el régimen en situación legal de consolidación o

de fuera de ordenación aplicable a los establecimientos turísticos que no se adapten a los cambios de uso.

RESPUESTA: Se incorpora al Plan el régimen en situación legal de consolidación o de fuera de ordenación aplicable a los establecimientos turísticos que no se adapten a los cambios de uso.

9. Sobre el uso de alojamiento temporal no turístico previsto en la Normativa, habrá de localizarse teniendo en cuenta las criterios de implantación previstos en el PTEOTI (artículo 21) o, en su caso, eliminarlo.

RESPUESTA: Se trata de una modalidad que en la medida que no se localiza en el ámbito por el PMM se suprime en el mismo.

10. Sobre el contenido del artículo 27 de la Normativa que remite a una ulterior revisión de planeamiento para el cumplimiento de la superficie de espacios libres a que se refiere el artículo 46.5 b) del Texto Refundido, es el propio Plan de Modernización el que ya debiera contemplar ese incremento puesto que es el instrumento que está posibilitando el incremento de edificabilidad.

RESPUESTA: Se incorpora en la memoria un apartado justificativo en tal sentido.

11. La eliminación de la previsión contenida en el artículo 47 d) toda vez que del mismo se deriva la posibilidad de conveniar el incumplimiento de las determinaciones previstas en el Plan y que la responsabilidad de las Administraciones Públicas por las actuaciones urbanísticas tiene su regulación específica en el artículo 35 del Texto Refundido de la Ley de Suelo.

12. Por último, deberá darse cumplimiento al Acuerdo adoptado por el Gobierno en sesión celebrada el día 21 de diciembre de 2009 sobre las “medidas a adoptar en orden a las posibles indemnizaciones derivadas de la imposibilidad de ejecución de resoluciones judiciales firmes, así como de la alteración de los instrumentos de ordenación.

INFORME TECNICO

Síntesis del informe técnico del Plan de Modernización, mejora e incremento de la competitividad del ámbito de Costa Mogán. (Mogán - Gran Canaria)

Promotor: Consejería de Obras Públicas, Trasportes y Política Territorial.

Síntesis del documento:

Se recogen a continuación las consideraciones emitidas en el informe técnico en referencia al documento sometido a información pública y a consulta de las Administraciones Públicas afectadas.

1. CONSIDERACIONES TÉCNICAS.

A- En relación a la delimitación de las áreas homogéneas

Señala el presente informe la necesidad de recoger la justificación de la delimitación de cada una de las áreas homogéneas que recoge el Plan de Modernización que sii bien viene recogida en el Fichero de Ordenación Urbanística "Áreas Homogéneas y Actuaciones de Dotación", se deberá incorporar dicha justificación a la Memoria del PMM, ya que cualquier línea que se fije en el territorio debe estar motivada en la Memoria.

Es por ello que se recogerá la justificación de la delimitación de las distintas áreas en la memoria en concordancia con lo dispuesto tanto en el Fichero de Ordenación Urbanística como en el plano de ordenación O-06 Estrategia de actuación.

B- En relación al cálculo del aumento de edificabilidad

Recoge este informe que para las Actuaciones de Dotación del área homogénea E, en las fichas de las actuaciones de dotación se fijan los coeficientes de uso y localización, si bien el cálculo de estos coeficientes se desarrolla en el Estudio Económico y Financiero, con lo que deberá incluirse un apartado en la Memoria del PMM donde se justifique que son el resultado del cálculo del valor de repercusión del suelo en el PMM, así como, indicar el valor de estos coeficientes, ya que son determinantes para el cálculo del aprovechamiento.

Por lo tanto el PMM incorporará en la memoria el cuadro de los coeficientes de homogenización por zonas de valor y por uso así como el plano donde se recogen las áreas de valor que responden a la distinción de coeficientes.

C- En relación a la Especialización de usos

Se considera en este informe que se deberá ampliar la justificación de la incorporación de los núcleos residenciales de Morro de los Inciensos, Arguineguín y Valle de Puerto Rico. Los dos primeros incorporados sin alteraciones por este PMM, sin embargo, el área residencial de Valle de Puerto Rico se incluye en el Plan de Modernización recogiendo la misma ordenación pormenorizada que se estableció en su planeamiento de desarrollo.

A este respecto, el PMM justificará debidamente la incorporación de estos núcleos residenciales para entender de manera unitaria la lectura territorial del ámbito de actuación. Así mismo argumentará la incorporación de la ordenación de Valle de Puerto Rico desde el punto de vista de la "imagen del núcleo turístico" y su situación estratégica como puerta de entrada a la ciudad turística, a fin de que se tenga una lectura homogénea del ámbito.

D- En relación a la incorporación de determinaciones en el Litoral

En este PMM, se incorpora un Estudio del Litoral y un Fichero de Ordenación Urbanística - Intervenciones públicas donde se desarrollan las actuaciones en el litoral.

Si bien, en las fichas se delimita la ocupación en Dominio Público Marítimo-Terrestre y se indica el "Desarrollo de los usos y actividades para la ocupación del DPMT (según Ley 2/2013 de Protección y Uso Sostenible del Litoral y de Modificación de la Ley 22/1988 de Costas y Real

Decreto 876/2014 por el que se aprueba el Reglamento General de Costas", se deberá ampliar la justificación de la ocupación del litoral apoyándose en el articulado que le da cobertura, incorporándose en la Memoria del PMM en el apartado de intervenciones públicas en el litoral.

De esta manera se incorporará al documento en el apartado que se especifica toda justificación necesaria para la incorporación de la franja costera en el ámbito de ordenación del PMM. De tal manera que quede debidamente justificada la conveniencia de que sea el PMM Costa de Mogán como instrumento de ordenación urbanística, el que establezca las determinaciones de ordenación del litoral comprendido en su ámbito de actuación.

2. ERRORES MATERIALES

Se recogen los siguientes errores detectados en la documentación presentada.

- En la ficha del área homogénea A2 se fija un coeficiente como cesión por incremento de aprovechamiento de 0,39 m2s/Uda, sin embargo, este coeficiente debería ser 0,49 m2s/Uda.

- En la ficha del área homogénea de accesibilidad A1, A2 y A3 no se puede leer en la leyenda el significado del tramado a rayas.

- En la AD-02 se fija un coeficiente de 0,56 como uso recreativo cuando el coeficiente para este uso aplicado en la AD-01 es de 0,81. Se deberá corregir el erróneo y revisar todas las fichas de las Actuaciones de Dotación en este sentido.

Se procederá a corregir los errores materiales detectados.

INFORME AMBIENTAL

Del apartado Ambiental del Informe por la Dirección General de Ordenación del Territorio de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial, que se informa favorable, se plantea que se debe proceder a la “corrección de errores” y tomar en consideración “mejorar en su contenido”, según lo siguiente:

1. “No se toma en consideración la presencia de hábitat de interés comunitario. Esta observación debe considerarse como una apreciación formal, ya que en la práctica se constata que el Plan protege e incluso propone mejoras para los ámbitos en los que el tabaibal dulce está presente.”

RESPUESTA: En este sentido, se estima y se incorpora en el ISA (actualizado) el apartado 3.1.8 Hábitats, con su correspondiente representación gráfica (Plano I-03-10). Si bien, se hace necesario precisar que este aspecto ambiental había sido tratado, aunque de manera somera, en los apartados de áreas de interés florístico y florístico (3.1.6 y 3.1.7, respectivamente) del ISA.

2. “Coherencia con otros planes promovidos por la Administración General del Estado (especialmente Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar). Al respecto, puede resultar necesario que el ISA valore los objetivos ambientales de la Estrategias Marinas españolas

(aprobado por Acuerdo del Consejo de Ministros de 2 de noviembre de 2012), entre las que se encuentra la Demarcación canaria."

RESPUESTA; se estima necesario establecer la relación con los objetivos del Plan de Modernización

3. "Coherencia del PMM con planes y normas de Espacios Naturales Protegidos así como los Planes de Gestión de las Zonas Especiales de Conservación. Se valora como necesario justificar en mayor medida si el PMM puede guardar relación con los objetivos ambientales de los siguientes espacios naturales limítrofes:

- ZEC: Macizo de Tauro II.
- ZEC: Franja marina de Mogán."

RESPUESTA: En este sentido, se estima y se incorpora en el apartado 2.1 del ISA (actualizado) las tablas de relación existentes entre: los objetivos ambientales de la "ORDEN de 18 de noviembre de 2013, por la que se aprueban las medidas de conservación de las Zonas Especiales de Conservación integrantes de la Red Natura 2000 en la Comunidad Autónoma de Canarias, destinadas al mantenimiento o restablecimiento de sus hábitats" (en relación al ZEC Franja Marina de Mogán, al carecer de Plan de Gestión específico) y del "Plan de Gestión de la Zona Especial de Conservación ES7011004 Macizo de Tauro II", con los objetivos ambientales del Plan de Modernización.

4. "Determinaciones de otros planes con incidencia en el ámbito de estudio. Al respecto conviene justificar, en mayor grado de precisión, porque ningún otro plan puede generar sinergias y efectos ambientales adversos, especialmente teniendo en cuenta planes de desarrollo como los planes parciales o planes de índole sectorial como los planes de dinamización o excelencia turística, planes de zonas comerciales abiertas o inclusive estrategias turísticas."

RESPUESTA: Se estima y se citan en el apartado 2.2 del ISA (actualizado) los instrumentos de desarrollo vigentes que son susceptibles de generar sinergias y/o efectos ambientales adversos. Se especifica así mismo, que: "no se contemplan más sinergias ni efectos ambientales acumulativos que los propios, del desarrollo urbanístico, de suelos urbanos y/o urbanizables, generados por las determinaciones de las Normas Subsidiarias"; por lo que se remite al apartado 2.1 del ISA (donde se desarrolla la coherencia con las Normas Subsidiarias).

5. "En el análisis ambiental no se ha destacado suficientemente la calidad de las aguas en coherencia con los objetivos de la Directiva de Aguas y Ley de Protección del medio marino, tal como requiere el Documento de Referencia. Por lo tanto, resulta oportuno volver a tomar en consideración este aspecto (apartado 3.1.14)."

RESPUESTA: Se añade en el apartado 3.1.15 del ISA (actualizado), al estudio de la calidad de las "aguas subterráneas" y "aguas de baño" (que se exponía en el apartado 3.1.14 del ISA), la

caracterización de las “aguas superficiales” y las “aguas asociadas a las áreas protegidas”, tal y como estructura la Directiva de Aguas.

En cuanto a lo requerido por Ley 41/2010, de 29 de diciembre, de protección del medio marino, al ser su ámbito de aplicación las aguas marinas (incluidos el lecho, el subsuelo y los recursos naturales), se entiende que el mismo queda fuera del ámbito de referencia territorial. No obstante, estos aspectos son tratados en cierta medida en la caracterización de la calidad de las “aguas de baño” y de aquellas “asociadas a las áreas protegidas”.

6. “Aunque implícitamente se observa que las actuaciones del espacio privado AH-A1, A2, A3 Accesibilidad en las áreas homogéneas, están consideradas en las fichas de evaluación de las distintas áreas homogéneas, conviene exponer con claridad el alcance ambiental de las mismas, máxime cuando se proponen medidas ambientales específicas en las fichas urbanísticas.”

RESPUESTA: Se estima y se incorpora la ficha de evaluación de la propuesta “AH-A1, A2, A3 Accesibilidad en las áreas homogéneas”, al fichero de evaluación ambiental, anexo al ISA (actualizado). Por otro lado, se incorporan los resultados obtenidos de la evaluación a la tablas de: “Evaluación de las intervenciones propuestas en el espacio privado” y de concreción de resultados (de la anterior), ubicadas en el apartado 6.3.3 del ISA (corregido). Así mismo, se incorpora la modificación de la tabla de concreción de resultados en el “Resumen”, apartado 9 del ISA (actualizado).

7. “Debe adecuarse la codificación de las actuaciones del espacio privado del fichero de evaluación ambiental al del fichero urbanístico. En las fichas de evaluación ambiental de las intervenciones se detecta que con frecuencia el cuadro dedicado a la descripción de la intervención propuesta presenta un espacio para el texto, quedando este cortado o incompleto.”

RESPUESTA: En este sentido, se estima y se corrigen las discrepancias de codificación, en el fichero de evaluación ambiental, anexo al ISA (actualizado). Del mismo modo, se adaptan los caracteres de formato de texto y las dimensiones del cuadro dedicado a la descripción de la intervención propuesta, para solucionar los problemas detectados, en el fichero de evaluación anexo al ISA (actualizado).

De todo ello se deduce que, si bien se ha procedido a introducir en el documento cambios en atención a los informes y alegaciones recibidos y se han realizado correcciones materiales al mismo, no se han incorporado cambios sustanciales al Plan de Modernización.

4.3 CORRECCION DE ERRORES MATERIALES

Se detallan a continuación los errores materiales corregidos en el documento:

4.3.1 MEMORIA DE INFORMACIÓN

Modificación del Apartado 2.5.10 Otra legislación de aplicación.

En base a la alegación suscrita por la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones y para la Sociedad de la Información, en el aparatado 2.5.10 de Otra legislación aplicable, en referencia a la legislación sectorial de telecomunicaciones, se sustituye la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones (BOE Nº 264, 04/11/2003) por la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones (BOE Nº 120, 17/05/2014).

4.3.2 FICHERO DE ÁREAS HOMOGÉNEAS Y ACTUACIONES DE DOTACIÓN

Se han corregido los siguientes errores detectados:

- En la ficha del área homogénea A2 se fija un coeficiente como cesión por incremento de aprovechamiento de 0,39 m2s/ud, sin embargo, este coeficiente debería ser 0,49 m2s/Uda.

- En la ficha del área homogénea de accesibilidad A1, A2 y A3 no se puede leer en la leyenda el significado del tramado a rayas.

En la AD-02 se fija un coeficiente de 0,56 como uso recreativo cuando el coeficiente para este uso aplicado en la AD-01 es de 0,81. Se deberá corregir el erróneo y revisar todas las fichas de las Actuaciones de Dotación en este sentido.

4.3.3 PLANOS

Se corrigen y desglosan las leyendas y se corrigen errores de delimitación de la planimetría de información y diagnóstico ambiental (Tomo II), planos: I-03-08 Vegetación y áreas de interés florístico y D-01-01 Unidades Ambientales.

4.4 MEJORAS TÉCNICAS AL PMM

Se detallan a continuación las mejoras técnicas aportadas al documento:

4.4.1 MEMORIA

4.4.1.1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

Se modifica en el Apartado 5.1 el ámbito de actuación del Plan, donde se justifica la motivación del cambio.

En relación a la incorporación de determinaciones en el litoral, se incorpora en el Apartado 8.1 Estrategia del PMM Costa Mogán, la justificación para la incorporación de la franja costera en el ámbito de ordenación del PMM. Asimismo, se incorpora la justificación los núcleos residenciales para la lectura unitaria del ámbito de actuación y la ordenación de Valle de Puerto Rico.

Se recoge en los Apartado 8.3.2.1 y 8.3.2.2, Áreas homogéneas A1 A2 y A3 y Área Homogénea E, respectivamente, la justificación de la delimitación de las distintas áreas en relación con lo

dispuesto tanto en el Fichero de Ordenación Urbanística de las Areas homogéneas y actuaciones de dotación como en el plano de ordenación O-06 de Estrategia de actuación.

Se incorpora en el Apartado 8.3.2.3 la justificación del cálculo de aprovechamiento urbanístico, los coeficientes establecidos para la obtención del aprovechamiento medio, el cuadro de los coeficientes de homogenización por zonas de valor y por uso, así como el plano donde se recogen las áreas de valor que responden a la distinción de coeficientes.

Se incorporan las modificaciones en el Apartado 9.3.1 Descripción de las intervenciones públicas, de las intervenciones IM-01 e IM-07.

4.4.1.2 ANEXO I DE LA MEMORIA DE ORDENACIÓN – ESTUDIO DEL LITORAL

Se incluyen los **Apartados 2 y 5** de Definición de la ribera del mar en Costa Mogán y Zona de influencia, respectivamente, así como el plano AI.2 en referencia.

4.4.2 PLANOS

Se realizan modificaciones en los planos de Estrategia (E) y Ordenación (O) en relación a la modificación del ámbito de actuación e intervenciones públicas, y ajustes en las áreas homogéneas y actuaciones de dotación específicas.

Para facilitar la lectura y comprensión de la planimetría de información y diagnóstico ambiental (Tomo II), se mejoran los planos: I-03-01 Topográfico e hipsométrico; I-03-03 Geológico y áreas de interés geológico; I-03-04 Geomorfológico y áreas de interés geomorfológico; I-03-06 Edafología y áreas de interés agrícola; I-03-07 Hidrología; I-03-09 Fauna y áreas de interés faunístico; I-03-11 Impactos Ambientales; I-03-12 Riesgos naturales; D-01-02 Problemática ambiental; D-01-03 Calidad para la conservación; D-01-04 Limitaciones de uso; D-01-05 Potencialidades.

Se incorpora el plano de información ambiental: I-03-10 Hábitats. Así mismo, se modifica el plano de evaluación “EA-04 Evaluación Ambiental de las intervenciones privadas”. Estos cambios se derivan del proceso de consulta.

4.4.3 NORMATIVA

Se incorpora en relación al régimen de los usos el uso ambiental en el apartado 1, y el alternativo en el apartado 2 del artículo 9, omitidos por error. Asimismo se elimina la referencia a plan parcial por incorrecta.

Se modifica el artículo 4 estableciendo la ordenación conforme a la sistematización de las actuaciones distinguiendo en el Área Homogénea E entre Actuaciones de Dotación específicas y aquellas que podrán instituirse en Actuación de Dotación.

Se mejora la redacción del equipamiento turístico complementario prevista en el artículo 13- Usos turísticos

Se elimina el uso de alojamiento temporal no turístico.

Se mejora la redacción del uso ambiental.

Se incorpora un artículo 17 para la especialización del uso.

Se elimina el apartado 4 del artículo 19. Incremento de edificabilidad y ocupación del Plan de Modernización, de conformidad con el informe jurídico de la Consejería.

Se introducen cambios en el artículo 20 para su mejor redacción.

Se modifica el artículo 22 en relación a la aplicación de las plusvalías.

Se elimina el artículo 25 relativo a la aplicación de la densidad por estar repetido.

Se han redefinido los usos y se ha añadido la superficie de parcela en la Ordenación pormenorizada de Valle de Puerto Rico.

Se modifican los parámetros urbanísticos de las parcelas 02B y 3 de Valle de Puerto Rico.

Se renombran las parcelas 3 y 3´.

Se añade el apartado q) en las condiciones de implantación del uso tericario.

Se modifica la redacción del artículo 23 relativo al cálculo de las plusvalías, puntualizando que las plusvalías que se generen con las actuaciones de dotación serán las correspondientes al incremento de edificabilidad respecto a una licencia ya otorgada en su caso.

Modificación del art. 47 relativo a los plazos de ejecución, introduciendo puntualizaciones en el mismo atendiendo a alegaciones y supresión de un apartado en atención al informe jurídico de la Consejería.

Modificación del artículo 48, aclarando la incorporación de la ordenación urbanística de Valle de Puerto Rico.

Se elimina el artículo 46 relativo a los convenios por estar repetido en el 24.

Se incorpora un artículo relativo a la ejecución y gestión del PMM.

Se incorpora una Disposición Transitoria para la aplicación de la densidad.

Se modifica el Capítulo I, en su artículo 6 de Actuaciones en el espacio público y privado.

Se modifica el Capítulo V, en su artículo 40 de Medidas para la topografía del terreno, red hídrica, sustrato y suelo.

4.4.3.1 NORMATIVA. FICHERO DE INTERVENCIONES PÚBLICAS

Se modifican las fichas de las intervenciones públicas IM-01 e IM-07.

4.4.3.2 NORMATIVA. FICHERO DE ÁREAS HOMOGÉNEAS Y ACTUACIONES DE DOTACIÓN

Se incorporan diversas aclaraciones en las fichas de las distintas áreas homogéneas y en los parámetros de ordenación de las actuaciones de dotación.

4.4.4 ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS

4.4.4.1 ESTUDIO DE MOVILIDAD URBANA (EMU)

4.4.4.1.1 *MEMORIA*

Se incorpora el Apartado 12.1 de Delimitación del ámbito de actuación.

Se incorpora el Apartado 13.4.1.4 de Mejora de la intersección de la carretera GC-500 y la calle Miguel Marrero Rodríguez.

Se modifica el Apartado 13.4.3 de Actuaciones en Puerto Rico, donde se describe la modificación a la Intervención IM-07.

Se modifica el Apartado 14.3.3 de Peatonalización de la Avenida del Muelle en Arguineguín, donde se incorpora el segundo tramo de la intervención de movilidad IM-01.02.

En el apartado 17.4.3 se incorpora la nueva propuesta de aparcamientos disuasorios.

4.4.4.1.2 *PLANOS EMU*

Se recogen en los planos de propuesta del Estudio de Movilidad Urbana las modificaciones llevadas a cabo en la memoria.

Funny Day

5. INFORMACIÓN

5.1 DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El **ámbito de referencia territorial** del presente Plan de Mejora y Modernización de Costa de Mogán se localiza en el extremo suroeste de la isla de Gran Canaria. Situado en la costa del municipio de Mogán, está formado por los núcleos urbano-turísticos de Arguineguín, Patalavaca, Anfi del Mar, Balito, Puerto Rico , Amadores, Tauro y Playa del Cura. La costa del municipio es eminentemente acantilada, aunque en la desembocadura de sus numerosos barrancos se sitúan varias de las principales playas de la Isla, donde se han configurado las urbanizaciones de estudio.

Ámbito de referencia territorial y ámbito de estudio

El **marco territorial**, señalado en morado cuenta con una superficie de 407 hectáreas, y se extiende longitudinalmente a lo largo de 7 Km de costa, que se desarrolla desde su extremo oriental en el cauce de Barranco de Arguineguín (límite con el Término Municipal de San Bartolomé de Tirajana) hasta el límite occidental en Playa del Cura. El borde septentrional del ámbito está en el frente litoral y meridionalmente limita con la GC- 500, salvo en los sectores de Puerto Rico y Amadores que se configura a través de sus barrancos y colinas alomadas.

El **ámbito de estudio** se encuentra representado por el área sombreada en naranja, y es el ámbito de mayor intensidad urbana que se da en el municipio, donde además de concentrarse los principales centros turísticos se observa un acelerado crecimiento urbanístico, que a lo largo de las últimas décadas ha dado lugar a la unión de la trama urbana a lo largo de la costa.

El casco urbano de Arguineguín se desarrolló originariamente entre la GC-500 y la costa como poblado de pescadores y aparceros y fue consolidándose poco a poco como uno de los núcleos de población más importantes del municipio gracias a su facilidad de acceso desde la red de carreteras insulares. Arguineguín es el mayor asentamiento poblacional del municipio y se estructura en torno al puerto y a la playa de Las Marañuelas, contando con un paseo marítimo intermitente que comunica Arguineguín y con la franja hotelera de Patalavaca.

Situada entre Arguineguín y la Playa de la Verga, el enclave de Patalavaca ofrece una importante infraestructura de establecimientos turísticos hoteleros y extrahoteleros, todos en primera línea de playa, configurando un frente lineal entre el borde del litoral y la carretera general.

Si se continúa bordeando la costa por la GC-500 en dirección noroeste, se encuentran las urbanizaciones de Aquamarina y Anfi del Mar, separadas únicamente por la Playa de la Verga. Anfi del Mar cuenta con un pantalán para embarcaciones deportivas y amarre de embarcaciones de recreo y transporte de pasajeros en una isla artificial con dotaciones de ocio y un jardín tropical, además de las instalaciones hoteleras en régimen de time-sharing. A espaldas de esta urbanización, siguiendo el recorrido de la GC-500 hacia Puerto Rico nos encontramos con la Playa de Balito, que es un enclave de fondo de barranco y está compuesta de bolos y grava. Y la urbanización residencial de Los Caideros orientada hacia Balito.

Puerto Rico configura la mayor urbanización turística del municipio Mogán. Está ubicada en la desembocadura de un barranco donde su playa en forma de concha se encuentra encajada entre la desembocadura del propio barranco y el Puerto Deportivo. Este puerto dispone de dos dársenas bien diferenciadas: la dársena este, que alberga el Puerto Base y la dársena oeste, en la que se sitúa el Puerto Escala. Ambos espigones se conectan a través del paseo marítimo.

La urbanización de Puerto Rico ha crecido de forma longitudinal hacia el interior del barranco y transversalmente en altura, colonizando las laderas que conforman el valle y conectando con el sector de Amadores por su extremo más occidental.

En el frente litoral, un paseo marítimo de cerca de un kilómetro comunica peatonalmente Puerto Rico con la Playa de Amadores. Esta bahía contiene una playa artificial enmarcada entre dos espigones a modo de “brazos” que albergan oferta complementaria para turistas y visitantes. Estos brazos conectan con el paseo marítimo, que incorpora una variada actividad comercial y zonas ajardinadas.

El ámbito de estudio dispone de cerca de treinta mil plazas de alojamiento, concretamente 29.926, de las cuales se mantienen en explotación 19.647 plazas, habiéndose perdido 10.279 por el proceso de residencialización sufrido en los últimos años. Este número de plazas supone alrededor del 15% de las plazas de alojamiento de la isla y un 7,5% de la capacidad de alojamiento de la comunidad autónoma de Canarias.

La estrategia de transformación del espacio turístico de Costa de Mogán se aborda mediante el desarrollo de cuatro sistemas; el Sistema Litoral, el Sistema de Espacios Libres, Sistema de

Actividad y Sistema de Movilidad, que se entrelazan configurando una estrategia global, acometiendo desde la ordenación actuaciones en espacios representativos que generan actividad acogiendo dotaciones, concesiones o unidades de concesión de pequeña escala que enriquecen y mejoran la calidad del entorno, a la vez que implementan actividad a dicho espacio.

Una vez realizado el análisis jurídico y el trabajo de campo, se evidenció que la urbanización Anfi Tauro, inicialmente considerada en el ámbito de estudio del plan, se encuentra condicionada tanto por la aprobación de instrumentos de ordenación que adopten las determinaciones urbanísticas relativas a la adecuada clasificación del suelo en orden a la urbanización ejecutada, como a la culminación de la tramitación y aprobación de instrumentos de ordenación territorial que condicionará la futura ordenación del mismo.

Como consecuencia de ello, habida cuenta que la ordenación que se apruebe para ese ámbito por el Plan Territorial Especial-29 Litoral de Tauro condicionará la ordenación tanto en el eje dinámico marítimo como en eje costero, es por lo que se ha considerado oportuno diferir la intervención tanto en el ámbito de Anfi Tauro como de Playa del Cura, entendiendo que ambos se encuentran afectados por la influencia del citado Plan y que las actuaciones que propone el PMM Costa de Mogán entienden el Sistema Litoral como uno de los ejes fundamentales de la estrategia del plan, sin que pareciera oportuna la intervención en tales ámbitos sin que se pudiera abordar considerando conjuntamente la interacción de los cuatro sistemas.

Es por ello que el **ámbito de actuación del PMM** se ajusta a lo representado:

Ámbito de referencia territorial y ámbito de actuación

Tras la información pública y el análisis de las alegaciones pese a las intervenciones previstas inicialmente en las parcelas próximas a la playa de Balito y a las actuaciones públicas analizadas para desarrollar en la misma, se ha excluido del ámbito del plan la franja costera entre Los Caideros y el puerto base de Puerto Rico en atención a la unidad de gestión y ordenación de la que forman buena parte de esos suelos y considerando que debe ser el Plan General el que debe adoptar decisiones relativas a la situación subyacente de los mismos para posteriormente adoptar medidas para abordar la renovación.

En el mismo sentido, respecto a las parcelas D1.1 y D1.2 de Las Lomas, y a la vista de la alegación recibida en relación a las mismas se ha considerado oportuno excluirla del ámbito y consecuentemente redefinir la alteración de la Pieza Territorial Turística, en tanto resulta conveniente que sea el Plan General el que aborde de una forma integral la adecuación de los usos y aprovechamientos precisos para dar solución a los problemas que presenta el entorno.

Ámbito de actuación

Geología y geomorfología

Considerando los aspectos **geológicos,** en el ámbito de referencia territorial del Plan, se pueden observar sustratos pertenecientes a distintos ciclos formativos de la Isla, derivados tanto de eventos volcánicos como sedimentarios. Desde el punto de vista superficial, sólo afloran materiales volcánicos cuyos centros de emisión estuvieron localizados en el sector central de la

Isla, presentándose únicamente materiales pertenecientes: al Ciclo I, al Ciclo Roque Nublo y al Holoceno superior.

Las diferentes fases del magmatismo del Ciclo I aparece representadas mediante: lavas basálticas o basaníticas, que constituyen la base sobre la que se asientan el resto de formaciones aflorantes, siendo su aspecto más característico es el apilamiento de coladas delgadas de tipo “pahoehoe”, con alternancia de coladas de tipo “aa”; lavas fonolíticas de la formación Traquítico-Riolítica, compuestas por un apilamiento de unidades piroclásticas con algunas lavas intercaladas, localizándose desde la zona de Playa del Cura hasta Balito; las lavas fonolíticas ocupan un área muy significativa, conformando esencialmente las rampas y laderas que van desde Arguineguín hasta Amadores, y puntualmente en Patalavaca, Balito y Lomo la Verga.

Pertenecientes al Ciclo Roque Nublo se localizan: facies deslizadas de la brecha Roque Nublo en Barranco de Tauro, que han sufrido un deslizamiento en sentido N-S, llegando a alcanzar la costa en la zona entre las playas del Cura y Tauro, constituidas por fragmentos tefríticos así como por algunas fonolitas; y la unidad del miembro superior de la formación detrítica de Las Palmas, que aparece representada desde las estribaciones de la Montaña de Amadores hasta el Lomo de La Verga, que en la mayoría de los casos se sitúa al techo de los conglomerados fonolíticos que constituyen esta formación.

En cuanto a los materiales sedimentarios holocenos y actuales, aparecen: coluviones y depósitos de ladera, como una acumulación caótica de cantos y bloques angulosos y sub-angulosos, que tapizan las laderas con un espesor muy reducido, localizándose en su gran mayoría en las laderas del barranco de Taurito; depósitos aluviales y de fondo de barranco, sobre todo en los barrancos del Lechugal-Cura y Arguineguín; y playas restringidas exclusivamente a las desembocaduras de los barrancos.

Las áreas de interés geológico se concretan en la costa acantilada, debido a que presenta una amplia variedad de formas y procesos geológicos y geomorfológicos.

Desde un punto de vista geomorfológico, cabe destacar el predominio superficial de las geoformas erosivas o del modelado sobre las de acumulación y del litoral. Así, como formas erosivas destacan: los barrancos del Cura, Tauro, el Lechugal, Amadores, Puerto Rico, Balito y la Verga, o laderas como la de playa del Cura; los interfluvios alomados de Amadores, Puerto Rico y morro de los Inciesos; e interfluvios en rampas como los de las montañas de Amadores y de Llamaderas. Las terrazas aluviales, como forma de acumulación, se localizan en el núcleo de Arguineguín. Mientras los acantilados y playas, como formas del litoral, se suceden alternativamente a lo largo de toda la franja costera.

Por su parte, como ocurre en el caso de **las áreas de interés geológico**, las áreas de interés geomorfológico se concretan en la costa acantilada, debido a que presenta una amplia variedad de formas y procesos geológicos y geomorfológicos

5.1.1 Hidrología

El ámbito de referencia del Plan se desarrolla sobre un territorio surcado por numerosas cuencas hidrográficas de distintas entidad. Así, como barrancos de mayor entidad, con cabeceras que parten desde la cumbre, a partir de la cual se abren las respectivas cabeceras hídricas en dirección norte-sur, aparecen los de Tauro (con desembocadura a SE del Peñón del Cura, colindando con el Camping Guantánamo) y el de Arguineguín (como límite del ámbito territorial de referencia al este).

En un orden inferior, aunque aún constituyendo cuencas hidrográficas de cierta entidad, aparecen: los barrancos del Cura, el Lechugal, Puerto Rico, Balito y la Verga; y las cañadas de Agua de la Perra, Patalavaca y Pino Seco. Todos ellos excavados a lo largo del tiempo por las aguas de escorrentía, merced a una erosión hídrica acentuada por la baja permeabilidad del soporte geológico (que propicia la torrencialidad de la escorrentía ocasional) las fuertes pendientes.

5.1.2 Clima

La localización del ámbito del Plan al suroeste de la isla, a sotavento, y por tanto al abrigo del influjo de los Alisios, produce que posea un ambiente de escasas precipitaciones y con un alto número de horas de sol, contribuyendo de manera significativa a incrementar la evapotranspiración y acentuar la aridez.

La temperatura media diurna anual se sitúa en los 20,2ºC, con una temperatura media diurna mínima de 17,1 ºC en el mes de enero, una máxima de 23,5º C para el mes de agosto y una oscilación térmica anual de 6,8 ºC. Por su parte, los datos de precipitaciones registran un total anual de 94,2 mm, una máxima mensual de 21,1 mm en el mes de noviembre y una máxima diaria de 64 mm. Estas escasas precipitaciones se concentran en los meses de invierno, observándose una estación seca desde mayo a agosto.

En conclusión, Costa de Mogán se manifiesta como un área idónea para la implantación turística, dadas las condiciones de benignidad climática que imperan y que forman parte de la demanda de este sector.

5.1.3 Vegetación

La vegetación existente presenta una distribución territorial discontinua, a causa de la antropización a la que se ve sometida el territorio desde hace varias décadas. Asimismo, la actividad turística y el desarrollo urbanístico en la zona contribuyen al descenso de especies o al cambio de origen (de autóctonas a alóctonas). Ello determina que, en conjunto, en las calles y espacios libres públicos del ámbito domine la **vegetación alóctona**; mientras la **vegetación autóctona**, representada por el ecosistema de cardonal-tabaibal, se sitúe en las laderas

periurbanas soportando un considerable estrés hídrico y una alta insolación, a lo que se añade que los suelos no transformados son pobres, con alta erosión y baja fertilidad.

Las especies de porte arbustivo (principalmente las Euphorbiaceae) dominan en las laderas y en los taludes, como son las laderas de Amadores y Puerto Rico, espacios que lindan con la GC-1 y la GC-500; y en algunos espacios libres. Las especies de porte arbóreo (entre las que destacan las Phoenix y Tamaricaceae) se emplazan en los espacios libres y ajardinamientos, en algunas rotondas y en las medianas de las calles. Por su parte, las especies vegetales tapizantes –que registran en una menor superficie-, se localizan en áreas de cultivos abandonados, en jardines (césped) y en los fondos de cauces de barrancos.

La distribución de la vegetación determina la existencia de distintas **áreas de interés florístico**:

Se detectan una serie las áreas de terrestres de interés florístico, localizadas en las laderas de las montañas de Amadores y de Puerto Rico, donde destacan las especies como el tabaibal-cardonal. Además, resulta interesante mencionar, aunque quede fuera del ámbito mencionado, la existencia de un área marina de interés florístico, denominada “Franja Marítima de Mogán”.

5.1.4 Fauna

La fauna presente en el sur grancanario contribuye a la amplia biodiversidad insular. Incluso en las áreas costeras más áridas, como es el caso de Costa de Mogán, preponderan las especies animales, tanto vertebradas como invertebradas.

Las aves son las especies dominantes del área de estudio. Entre las más representativas destacan el mirlo común (Turdus merula), el bisbita caminero (Anthus berthelotii) y el cernícalo vulgar (Falco tinnunculus dacotiae). Las especies de mamíferos que proliferan en el ámbito son introducidas (Felis silvestres catus, Mus musculus y Atelerix algirus, entro otras). Los reptiles están fundamentalmente representados por lagarto de Gran Canaria (Gallotia stehlini).

La distribución de la fauna determina la existencia de distintas **áreas de interés faunístico,** vinculadas a las áreas de interés florístico terrestres y marina (donde destaca la presencia de Tursiops truncatus).

5.1.5 Calidad visual del paisaje

La evaluación de esta variable se basa en los valores estéticos que se perciben en el paisaje del ámbito a analizar. En este sentido, la metodología utilizada supone la evaluación de unidades de paisaje previamente establecidas, considerándose, por un lado la “calidad visual del paisaje intrínseca” de cada unidad, o nivel de integración de las actuaciones humanas presentes en el territorio (edificaciones, viales y espacios libres); y por otro lado la “calidad visual extrínseca” de cada unidad, en donde se aprecia la variable de fondo escénico, es decir, de qué manera el paisaje estudiado se ve influenciado por el paisaje circundante, positiva o negativamente.

Del análisis general de los resultados obtenidos se deriva que: las unidades definidas con una calidad visual “baja”, ocupan el 29,6% del territorio; un 26,8% de la superficie está ocupada por

unidades con calidad visual “moderada”; un 21,1% de la superficie por unidades con calidad visual “muy baja”; un 18,3% de la superficie engloba dentro de los valores de calidad visual “altos”; y, de manera casi testimonial, un 4,2% de la superficie total posee valores “muy altos”.

En función de tales resultados, se puede afirmar que la calidad visual del espacio turístico de Costa de Mogán se encuentra marcada, por un lado, por la morfología del territorio, generalmente con carácter litoral, de topografía fundamentalmente escarpada y organizada a través de distintos interfluvios de marcado relieve, que inciden directamente y de forma determinante sobre la valoración intrínseca y extrínseca de las distintas unidades ambientales; y por otro, por el carácter predominantemente urbano del área, con las distintas tipologías edificatorias que se dan, los espacios libres existentes y la funcionalidad de los viales, que de manera predominante, no influyen negativamente sobre el territorio de ordenación, excepto en aquellos casos en que presentan un deterioro notable de las construcciones, un tratamiento de fachadas inadecuado o una falta de mantenimiento de zonas ajardinadas.

5.1.6 Patrimonio cultural

El municipio de Mogán posee una gran riqueza patrimonial a lo largo de todo su territorio, encontrándose diversas tipologías de bienes arqueológicos y etnográficos. No obstante, en el ámbito territorial del Plan de Modernización no se detecta la presencia de ningún bien patrimonial digno de reseña.

5.1.7 Riesgos

En el análisis de los riesgos presentes en el ámbito del Plan se han tenido en cuenta tanto los de origen natural como antrópico. Así, dentro de los riesgos naturales se han evaluado las áreas con potencial de desprendimientos, las avenidas e inundaciones con afección sobre espacios urbanos y las áreas expuestas al oleaje fuerte. Por su parte, el análisis de los riesgos antrópicos se ha centrado en la caída de antenas, edificios en ruina, cartelería y del tendido eléctrico.

Se detecta una clara predominancia de los riesgos de origen natural sobre los antrópicos, de tal forma que las áreas con potencial de desprendimientos predominan de manera evidente en las laderas con pendientes acusadas del interior y en los escarpes costeros. Respecto a las zonas de riesgo por avenidas se concentran en los principales cauces y en los viales con baja capacidad de desagüe y la afección por oleaje fuerte predomina -en mayor o menor medida- a lo largo de todo en el frente litoral.

Por su parte, los riesgos antrópicos detectados se encuentran distribuidos de manera sectorizada, donde: el riesgo por la caída de antenas predomina en el sector de Arguineguín, Puerto Rico y Playa del Cura; el derivado de la caída de edificaciones en ruina es más representativa en Arguineguín; la caída de cartelería predomina en los espacios comerciales; y la caída del tendido eléctrico está ligada a la zona periurbana (entorno a la GC-1).

5.1.8 Impactos preexistentes

Dado que la detección de los impactos supone un análisis exhaustivo en campo, la misma se ha circunscrito al ámbito de actuación del Plan y, en concreto, a espacios libres públicos, establecimientos turísticos, centros comerciales, calles e infraestructuras. La proliferación de impactos detectados en esas áreas ha determinado la necesidad de establecer la siguiente clasificación:

- **Impactos derivados de las edificaciones y construcciones:** se han detectado una serie de impactos, de distribución más o menos generalizada por el ámbito de actuación en función de sus características propias, señalando el mal estado de conservación general (edificaciones de Playa de Tauro; las obras no finalizadas en Motor Grande -en la ladera este del barrando de Puerto Rico-; y, de manera muy puntual, en Balito y en Arguineguín.), el exceso volumétrico (en playa del Cura, Puerto Rico, Balito y, de manera generalizada, a lo largo de la costa), tratamientos inadecuados de fachadas (asociado a edificaciones residenciales escasamente integradas que generan una palpable perturbación en la calidad visual del entorno), elementos sobresalientes en la cornisa (aparecen de manera puntual en los centros comerciales de Playa del Cura, Cívico de Puerto Rico y Ola´s -en la cañada de Agua de La Perra-), concentración de cartelería en fachadas (concentrado en el núcleo de Puerto Rico: principalmente en el entorno de la playa y del centro comercial) y ubicación inadecuada por razones ambientales y/o paisajísticas (se manifiestan a lo largo de todo el ámbito territorial, afectando incluso a núcleos urbanos como el de Arguineguín).

- **Impactos derivados de las infraestructuras: e**ntre ellos destacan los derivados de la red de infraestructuras viarias: Mal estado de conservación de la red viaria (en la zona de Playa del Cura, se detecta a lo largo de calle El Alcaraván y el vial que bordea el Camping Guantánamo; y en la zona de Puerto Rico, las calles Tasartico y La Cornisa, y las avenidas de Las Palmeras y Los Cardones), vías con excesiva sección transversal (se limita a la calle Juan Manuel Santana García, en el tramo que se encuentra paralelo a la playa de Arguineguín), accesos a playas obsoletos o degradados (existen numerosas playas –como las de Tauro, Balito, La Junquera, La Carrera o La Lajilla- que quedan descolgadas de una franja viaria en buen estado); de la red de telecomunicaciones y alumbrado: antenas con escasa integración visual (en el barranco de Puerto Rico se localizan en la ladera oeste, colindando con la calle Isla de Lobos -al sur del Centro Comercial Europa- y en el entorno del complejo Colina del Mar; y en la ladera este, limitando con la avenida Roque del Este. En Anfi del Mar se detecta una entre la calle Dalí y el Club Monte Anfi), concentración de tendido eléctrico y/o telefónico (en el núcleo de Arguineguín, en el entorno de las calles Juan Manuel Santana García, Manuel Pérez de La Barrera, Miguel Marrero Rodríguez y Tomás de Iriarte) y de la red de saneamiento, elementos del saneamiento escasamente integrados (generalizados en núcleos de Arguineguín y Puerto Rico).

- **Impactos derivados de los elementos de los espacios libres públicos:** en este grupo destacan especialmente la degradación del mobiliario urbano (en algunos de los espacios

libres existentes come en Playa del Cura, al este del cruce entre las calles Paiño y Pardela. Además, incluir en Puerto Rico, el Parque Urbano y el mirador de la avenida Roque del Este) y falta de mantenimiento de las zonas ajardinadas (es digno de destacar el mal estado del Parque de La Cornisa y diversas áreas ajardinadas situadas en la ladera oeste del barranco de Puerto Rico; y algunas zonas verdes en cañada de Agua de La Perra).

- **Impactos sobre el espacio no ocupado:** se dan sobre todo en espacios libres no tratados, siendo parcelas con escasa integración paisajística (localizados principalmente en el núcleo de Puerto Rico), taludes (en la franja costera de Amadores y en las laderas de su barranco; en algunas parcelas no urbanizadas al norte de Motor Grande; y, de manera muy significativa, asociados a la cabecera de cañada de Agua de La Perra y al norte de Cueva del Canario), desmontes (las laderas del barranco de Amadores -debido a lo abrupto de la zona-, la ladera SE de Cueva del Canario y la inacabada Urbanización Balito Beach) y escasa integración visual del borde urbano con respecto al medio no ocupado (de manera generalizada en la ladera este del barranco de Puerto. Puntalmente se aprecia en las zonas de: el Peñón del Cura, en el núcleo de Playa del Cura; el hotel Punta del Rey de Mogán, Puerto Rico; y en el Complejo Balito Beach, en su relación con la playa de Balito).

- **Impactos indicadores de contaminación ambiental:** entre ellos destacan los asociados a la contaminación atmosférica: gases contaminantes por tránsito rodado excesivo (especial incidencia en el tramo de la GC-500 que se extiende desde Arguineguín a Patalavaca) y partículas procedentes de espacios sin tratar (grande solares); Contaminación acústica: ruido por tránsito rodado excesivo (especial incidencia, asociada a un mayor volumen de tráfico, en el tramo de la GC-500 que se extiende desde Arguineguín a Patalavaca) y ruido por actividades nocturnas; contaminación olfativa: percepción constante de malos olores (especialmente relevante de dos zonas determinadas: en el área septentrional del barranco de Puerto Rico, relacionado con el EDAR existente; y al norte del Colegio Noruego, en la zona de Anfi del Mar); contaminación visual: concentración lumínica excesiva por cartelería (grandes zonas de ocio nocturno de Puerto Rico); contaminación por vertidos: sólidos (en concentración más relevantes, en la ladera este de la cañada de Amadores, en las parcelas no ocupadas al norte de Motor Grande y en la cabecera de la cañada de Agua de La Perra) y líquidos (de manera dispersa en las laderas del barranco de Puerto Rico, asociados a los complejos turísticos; de manera puntual a lo largo de toda la franja litoral, aglutinándose principalmente entre Arguineguín y Balito).

5.2 TRANSFORMACIÓN DE LA TRAMA-SERIE EVOLUTIVA

La ocupación aborigen en el municipio de Mogán se asentó en sus inicios tanto en las terrazas de sus barrancos como en las zonas costeras, encontrándose así pequeños poblados en el valle de Veneguera y en la cuenca del barranco de Mogán. Centrándonos en nuestro ámbito de actuación, de forma paulatina aparecieron asentamientos de pescadores y aparceros en Arguineguín así

como en Playa de Mogán. De esta manera se fueron desarrollando los núcleos residenciales ligados a la costa del municipio.

El desarrollo de la actividad turística en Costa de Mogán es posterior a la de San Bartolomé de Tirajana, estando íntimamente ligada al período de máxima bonanza de los años 80.

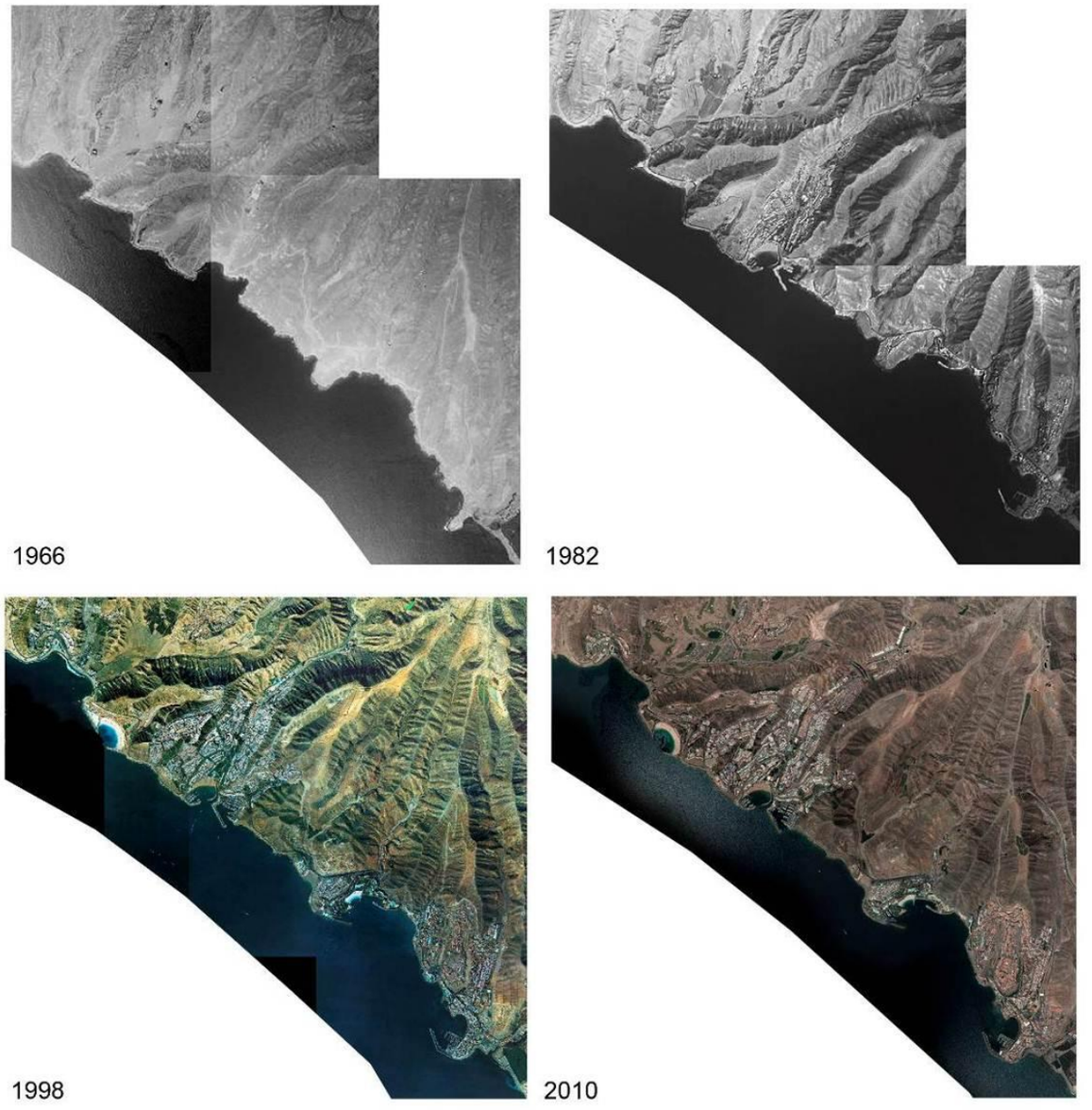
El crecimiento de los sectores se puede diferenciar en las siguientes fases:

- La primera fase comprende hasta finales de la década de los 60, en la que se localiza únicamente el núcleo pesquero de Arguineguín en torno a la playa. Este núcleo tiene su origen en el poblado de pescadores y aparceros de la Playa de Las Marañuelas, existiendo además una serie de almacenes para los útiles de pesca.

- La segunda etapa concluye hacia finales de los años 70, que es cuando comienzan a aparecer cambios considerables en los distintos sectores que se pasa a detallar:

  Arguineguín: En este sector, continúa el crecimiento paulatino de Arguineguín con carácter residencial y la construcción del puerto de Arguineguín. En el entorno de la Playa de La Verga aparece la primera zona de baño artificial gracias a una concesión administrativa, la playa artificial de Aquamarina. En el lado opuesto de la playa se construye la urbanización de Los Caideros.

  Puerto Rico: La ejecución gracias a la concesión administrativa del binomio Playa-Puerto Deportivo (Puerto de Escala y Puerto de Base) fue el detonante para la expansión del núcleo, favoreciendo el crecimiento turístico de la zona central de la Urbanización de Puerto Rico y valle, en las cercanías del cauce del barranco.



Evolución histórica del ámbito de estudio.

- La tercera fase, a principios de la década de los 80, se caracteriza por la consolidación de lo que se conoce actualmente como Urbanización de Puerto Rico y se corresponde con la tercera y cuarta fases de la urbanización de Puerto Rico. Se basa en el desarrollo de las

ladera este del barranco y la zona interior del valle. El carácter turístico de la zona, propicia la construcción del Centro Comercial de Puerto Rico. A su vez, en torno a la playa se consolida una zona comercial complementaria en las plantas bajas de las edificaciones y a lo largo del paseo marítimo y el Puerto Base.

- La cuarta fase, que coincide con finales de los años 80, se caracteriza por el desarrollo de la ladera oeste de la Urbanización de Puerto Rico, en consonancia con su opuesta.
- La quinta fase, ejecutada durante los años 90, que se centra en dos grandes intervenciones: por un lado, en el desarrollo urbanístico de la Playa de Amadores y la concesión de la playa, y en segundo lugar, en la urbanización de Anfi del Mar y la concesión del puerto deportivo y la isla artificial.

5.3 USOS URBANOS PORMENORIZADOS ACTUALES

Debido a su extensión, se detallan a continuación los usos urbanos de cada núcleo o sector que conforma el **ámbito de actuación**:

Arguineguín

El ámbito del Plan de Mejora y Modernización para este sector contempla la franja comprendida entre la GC-500 y el frente litoral. El pueblo de Arguineguín se consolidó como núcleo de población costera vinculado a la actividad pesquera a principios del pasado siglo. Su desarrollo se ha producido conformando un tejido cartesiano de pequeña escala y naturaleza residencial. Cabe destacar el uso del Puerto Pesquero de Arguineguín.

Casco urbano de Arguineguín

Desde Costa Alegre hasta Anfi del Mar, emergen de forma aislada diferentes edificaciones de tipología turística sin más conexión entre sí que el recorrido ligado a la carretera general. Cabe destacar en este sentido que en el límite costero se producen una serie de discontinuidades en el recorrido peatonal que dificultan la conexión entre las diferentes playas y establecimientos turísticos del sector. Se produce en este tramo un importante cambio de cota entre las dos fachadas principales de las edificaciones debido al desnivel existente. Por lo tanto se desarrolla una doble conexión peatonal con una diferencia de cota de aproximadamente 30m.

En el extremo oeste del sector el desarrollo lineal se transforma: donde el espacio entre la GC-500 y la costa antes era mínimo para incluir la edificación, ahora se ensancha. Se conforma así una bolsa de tejido edificado donde se distinguen dos áreas: por un lado, en el espacio vinculado a la playa de La Verga surge la urbanización Anfi del Mar, destino turístico de referencia. Por otro lado, y con una configuración que establece un claro contraste con la de Anfi, se encuentra la zona de

Los Caideros, de mayor antigüedad y que, orientada hacia la playa de Balito, se compone de edificaciones de tipología residencial.

Puerto Rico

Este núcleo presenta un crecimiento desde la costa hacia el interior que se ha producido al amparo de las diferentes fases concebidas por el planeamiento. Por tanto, al producirse una ocupación extensiva del territorio, la imagen del tejido urbano está determinada por la orografía de la zona, donde se produce una marcada presencia de laderas, con especial protagonismo de las que confluyen en el Barranco de Puerto Rico.

De este modo, la edificación de uso principalmente turístico, se dispone de forma mayoritaria en pendiente, presentando en muchos casos una imagen obsoleta y decadente, consecuencia de la antigüedad de las construcciones (se trata del primer plan turístico del municipio) y de la falta de mantenimiento.

Cabe destacar el uso del eje de actividad preferentemente comercial de la urbanización de Puerto Rico donde se acogen usos predominantemente comercial y de oferta complementaria al uso turístico y el Puerto Deportivo lo que supone el mayor foco de actividad del sector. En el recinto portuario existen aproximadamente 30 empresas de actividades náuticas, esta oferta aunque numerosa no se encuentra ordenada y se ofrece al turista de una manera casi individualizada y sin ningún criterio estético.

Núcleo turístico de Puerto Rico.

Amadores

Comenzó a urbanizarse a finales de los años 90, al amparo de un Plan Parcial turístico, de ahí que sea el núcleo turístico del municipio que presenta el menor grado de consolidación. Muchas de las parcelas del sector se encuentran sin edificar, ofreciendo una imagen urbana dispersa, siendo la única parte consolidada la que se desarrolla entre la GC-500 y la costa.

Parte de su crecimiento, especialmente a partir de la carretera general hacia el interior, se desarrolla en ladera, por lo que muchas de las edificaciones se disponen en pendiente, a una distancia considerable de la playa.

Es precisamente en el área de influencia de la playa donde se concentran los únicos servicios complementarios existentes actualmente en el sector, así como la práctica totalidad de espacios libres tratados y de esparcimiento público. Esta zona se encuentra conectada con la costa de Puerto Rico por medio de un paseo litoral que establece una alternativa peatonal a la conexión rodada que configura la carretera general. Cabe destacar que el desarrollo de la franja costera y el paseo conector con Puerto Rico se ha producido fruto de una concesión administrativa de costas, con lo cual podemos concluir que la práctica totalidad de los espacios de disfrute público han sido desarrollados por la iniciativa privada.

Amadores. Núcleo turístico.

Al tratarse de la zona turística de más reciente crecimiento del ámbito, la planta de alojamiento turístico de Amadores presenta por lo general un buen estado de conservación, siendo junto con Anfi del Mar, el área donde se concentra gran parte de los establecimientos de mayor calidad. La mayor parte de las parcelas edificadas se destinan a equipamientos o usos turísticos, observándose en este caso una ligera predominancia del uso extrahotelero sobre el hotelero, no existiendo por el momento casos de residencialización en los establecimientos.

5.4 ELEMENTOS Y ÁREAS DE INTERÉS

Los elementos y áreas más relevantes que se hallan dentro del ámbito de estudio, ya sea por su repercusión ambiental, territorial o económica, y que actúan como focos de atracción turística son los siguientes:

- Casco urbano de Arguineguín – interés cultural.
- Puerto Pesquero de Arguineguín – actividad económica pesquera y deportiva, borde marítimo.
- Costa Alegre (La Lajilla - Patalavaca) – borde marítimo.
- Paseo Mirador Arguineguín / Anfi del Mar – interés ambiental (No por los valores del elemento sino como punto de visualización) / borde marítimo.
- Aquamarina – Borde marítimo.
- Anfi del Mar – “Isla corazón”, embarcadero y playa de la Verga – borde marítimo.
- Playa de Balito – Borde marítimo.
- Puerto Deportivo de Puerto Rico – Actividad económica y deportiva, borde marítimo.
- Playa de Puerto Rico - borde marítimo.
- Paseo Mirador Puerto Rico/Amadores – interés ambiental (No por los valores del elemento sino como punto de visualización) / borde marítimo.
- Playa de Amadores – borde marítimo.

5.5 MORFOLOGÍA URBANA

Se pueden distinguir seis ámbitos diferenciados en la trama urbana, bien por el desarrollo del planeamiento, por la evolución histórica del lugar o por las características orográficas de cada zona:

- **El pueblo de Arguineguín:** Núcleo residencial de población costera vinculado a la actividad pesquera. Posee una trama urbana de tejido cartesiano de pequeña escala y naturaleza residencial. Cabe destacar el Puerto Pesquero de Arguineguín.

- **Cornisa del Sur:** Engloba desde Arguineguín hasta Anfi del Mar, limita hacia el interior con la GC-500 y con el litoral. Se caracteriza por la consecución de diferentes edificaciones de tipología turística aisladas conectadas entre sí por la GC-500. El litoral presenta pequeñas zonas de baño, playas y charcos sin ensamblar y sin continuidad peatonal en el borde costero.

- **Aquamarina - Anfi del Mar:** Presentan ambos una estructura más compacta frente al recorrido más lineal de Cornisa del Sur. Estos enclaves nacieron originariamente como dos concesiones administrativas diferentes, por un lado la zona de baño con la playa artificial y espigones de Aquamarina y por otro el puerto deportivo y la isla tropical pertenecientes a la urbanización de Anfi del Mar. En esta última es donde se concentran la mayor parte de los complejos hoteleros además de los de mayor categoría del sector, siendo a su vez es la que mejor se adapta a las condiciones del mercado turístico actual.

- **Urbanización residencial Los Caideros - Playa de Balito**: A espaldas de Anfi del Mar e inmediatamente cercana a la carretera general se sitúa la urbanización residencial de Los Caideros, que se asienta en la loma de manera escalona hacia la Playa de Balito. Frente a Caideros y volcando hacia la playa se encuentra la urbanización de Balito, principalmente turística. Estando parte de ella en explotación turística y parte en baja administrativa, sin explotación turística.

- **Urbanización de Puerto Rico:** El sector de Puerto Rico se configura por el área delimitada por los dos planes parciales desarrollados en la zona más la concesión administrativa en la costa. Tenemos por tanto las áreas de la urbanización de Puerto Rico, Cortadores y el Puerto Deportivo.

  La urbanización de Puerto Rico configura la zona central, que es atravesada por la GC-500 y se asienta en el valle en torno al barranco de Puerto Rico y sus laderas. Esta área es colindante con Cortadores, situado hacia el interior del barranco y hacia el litoral con la Playa y el Puerto Deportivo. Este sector se caracteriza por la colonización indiscriminada de las laderas del barranco, con una infinidad de volúmenes edificatorios escalonados que contrastan con las edificaciones de baja densidad de la explanada del valle. Una serie de zonas ajardinadas, dotaciones y espacios libres acompañan el cauce del barranco de Puerto Rico en su recorrido hasta la desembocadura situada entre dos espigones junto al Puerto Deportivo y la playa. El uso turístico, que en sus orígenes era predominante en este sector, está sufriendo un proceso de transformación en el cual los alojamientos turísticos se han convertido en edificaciones para residencia permanente, segunda residencia o alojamiento temporal de larga duración de población extranjera.

  Cortadores ocupa el fondo del valle y se caracteriza por ser un suelo de reciente urbanización con carácter residencial e industrial y con la fuerte presencia de los puentes de la GC-1 que fragmentan en dos grandes bolsas el área.

  El frente litoral está compuesto por la playa y el Puerto Deportivo.

- **Amadores:** Se trata de una urbanización relativamente reciente en comparación con el resto de los núcleos, de similares características al de Puerto Rico, limitando con el mismo en su extremo oriental y con la Playa de Tauro en su ladera occidental. Sus edificaciones se disponen en torno a la playa y paseo marítimo en primera línea y escalonadamente en sus laderas. A diferencia de Puerto Rico, que ha colmatado prácticamente todo su suelo urbano, Amadores cuenta con varias parcelas sin edificar. Los establecimientos hoteleros y extrahoteleros se encuentran en su mayoría en explotación turística, son de reciente construcción y presentan en general un buen estado de conservación y mantenimiento.

5.6 ALOJAMIENTO TURÍSTICO

5.6.1 Tipología de alojamiento turístico

Los tipos de establecimientos turísticos de alojamiento existentes en el ámbito de actuación se clasifican dentro de las modalidades hotelera y extrahotelera.

Los establecimientos hoteleros se definen, según el Decreto 142//2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento, como los establecimientos turísticos de alojamiento que ofrecen los servicios de alojamiento y alimentación.

Este mismo Decreto define como establecimientos extrahoteleros a aquellos establecimientos turísticos de alojamiento que ofrecen servicio de alojamiento acompañado o no de otros servicios complementarios.

En el ámbito de estudio, se localizan un total de 231 establecimientos turísticos activos.

En Arguineguín existen una gran diversidad de alojamientos turísticos en dos zonas principales: en primer lugar, Anfi del Mar, que concentra la categoría hotelera de 5 estrellas y extrahotelera de 3 llaves. Esta modalidad da un producto de alta calidad con ocupaciones relativamente estables, aunque existe también oferta extrahotelera en esta área, dirigida a una clientela diferente. En segundo lugar, la costa de Patalavaca, que ofrece la modalidad hotelera de 3 estrellas como oferta más abundante. Esta zona se caracteriza por una mayor afluencia de turismo y usuarios locales en torno a las playas y calas que salpican el litoral hasta el pueblo de Arguineguín donde la oferta es testimonial, extrahotelera y dos pensiones de una llave.

En Puerto Rico predominan los establecimientos extrahoteleros, cuya proporción es mucho mayor a los hoteleros, concretamente el 93,3 %. Los hoteles se localizan en mayor proporción en las inmediaciones del puerto y el valle, en las situaciones más cercanas a la playa, quedando el resto repartidos por el área interior y ladera Sureste sobre todo.

Las categorías predominantes para el tipo extrahotelero son de 1 y 2 llaves, siendo más abundante la primera, con aproximadamente el doble de establecimientos más. En cuanto a los hoteles, son mayoría los establecimientos de 3 y 4 estrellas, sin ningún ejemplo de 5 estrellas en todo el sector, salvo el caso de las villas Sunshine, aunque de carácter extrahotelero. Los establecimientos extrahoteleros se reparten de manera dispersa a lo largo de todo el sector, sin un

patrón apreciable del proceso de residencialización, produciéndose éste de manera generalizada por todo el núcleo.

El sector de Amadores es bastante homogéneo y predominan los establecimientos extrahoteleros en una proporción cuatro veces mayor respecto a los hoteleros: ocho establecimientos frente a dos hoteles, con categorías predominantes en apartamentos de 3 y 4 llaves.

Explotación de los establecimientos turísticos

De los 231 establecimientos turísticos activos en el ámbito de actuación, se mantienen de alta 162, lo que supone un porcentaje del 52,19 %. Este dato deja de manifiesto el alto grado de residencialización, con una pérdida significativa de capacidad. Los establecimientos que se mantienen activos mantienen un porcentaje alto de explotación, la mayor parte de ellos entre el 81 y el 100% de su capacidad de alojamiento, y en torno a un 5% corren un peligro serio de residencialización, que son los establecimientos que se sitúan por debajo del 60% de explotación de sus plazas.

Los establecimientos turísticos en situación de alta en Arguineguín, incluyendo las zonas de Patalavaca y Anfi del Mar, tienen un porcentaje de explotación que supera el 80% en la mayoría de casos. Sólo en los apartamentos Don Paco el porcentaje baja a la franja entre el 41 y el 60%. Así mismo, se reconoce un acusado proceso de residencialización en la costa de Patalavaca entre las zonas de Tablero de Patalavaca y Casa del Portillo, en complejos que en su totalidad han pasado a ser propios del turismo local como segunda residencia o alojamiento permanente.

Si se analizan las unidades de alojamiento actualmente en explotación en el sector de Arguineguín, el escenario pone en evidencia que los hoteles explotan toda su capacidad y es el sector extrahotelero el que baja un tanto la proporción, aunque el dato global sigue siendo alto ya que se explotan 5.544 de 6.653 unidades, el 83,3%. En cuanto a las plazas explotadas, estas representan el 75% del total.

En el caso de Puerto Rico el porcentaje de residencialización es elevado: de los 193 establecimientos que enumera el patronato de turismo de Gran Canaria, se mantienen activos 128, en torno al 66,3% del total. Este proceso se ha producido de forma paulatina, con complejos turísticos en explotación que han pasado a ser segunda residencia o explotados de forma individualizada a lo largo del tiempo. No se puede decir que una zona esté más afectada que otra, ya que el fenómeno se localiza de manera muy dispersa, aunque algo menos acusado en el valle y puerto, donde tampoco se distingue un patrón claro de núcleos de residencialización.

En los establecimientos que se mantienen en activo hay un porcentaje de explotación del 73,9% de las plazas alojativas, en concreto son 21.607 explotadas sobre las 29.240 totales. Las 7.633 plazas perdidas se encuentran repartidas en mayor o menor número entre 30 establecimientos. Esto hace que la fluctuación entre la capacidad de alojamiento y la explotada sea un elemento a tener en cuenta.

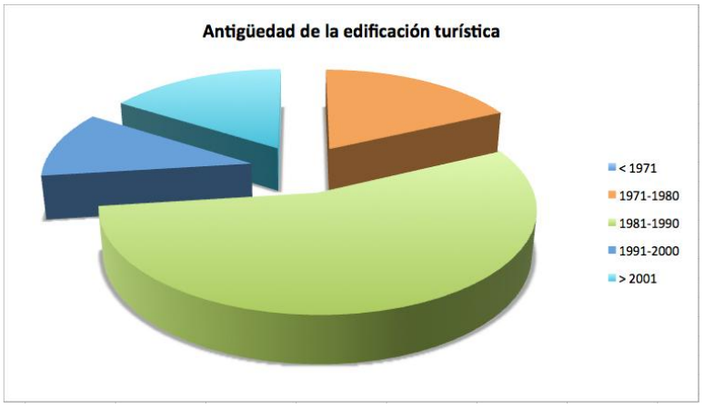
En Amadores se mantienen en activo los 10 establecimientos existentes, el 100%, sin pérdida de ninguna de las 1.712 plazas alojativas, con lo que también se obtiene un 100% de explotación en el sector.

Si se analiza por separado la actividad hotelera de la extrahotelera, resulta que los hoteles explotan sus plazas prácticamente en su totalidad, no siendo así en el sector extrahotelero. Hay que tener en cuenta todos aquellos complejos cuyas plazas se han perdido definitivamente al haberse extendido la residencialización, insertándose de forma discontinua en la trama urbana.

5.6.2 Categoría y estado del alojamiento turístico

El análisis de la antigüedad de los alojamientos se ha realizado con los datos catastrales de las parcelas y las fechas de inauguración facilitadas por el Patronato de Turismo de Gran Canaria. Las horquillas que se han manejado son las siguientes: anterior a 1970; de 1971 a 1980; de 1981 a 1990; de 1991 a 2000; y a partir de 2001 en adelante. Estos rangos nos permiten reconocer fácilmente los períodos de apogeo de cada uno de los núcleos turísticos de Costa de Mogán, donde se pone de manifiesto como cada uno de ellos creció rápidamente durante un periodo relativamente corto de tiempo.

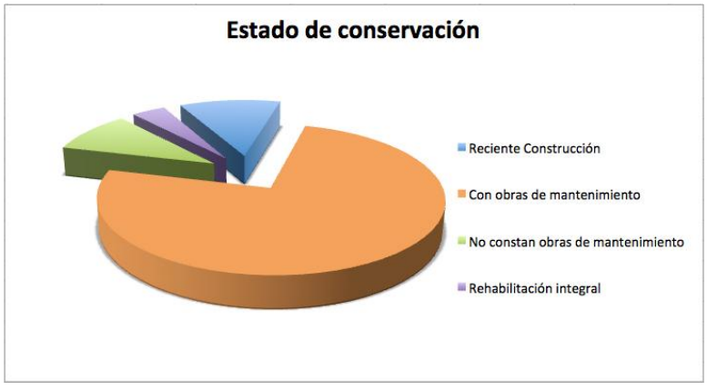
Las edificaciones turísticas más antiguas del ámbito de estudio tienen en torno a 30 años, en su mayoría en el sector de Puerto Rico y poco más de 10 años las áreas más moderno. Sin embargo la característica común de la planta alojativa es la obsolescencia, comprobándose que las obras de mantenimiento no son suficientes para mantener una buena imagen de competitividad en el sector. La concentración de establecimientos de más antigüedad se encuentra en la zona del Valle de Puerto Rico, con una media de antigüedad de entre 25 a 30 años. La expansión del núcleo de Puerto Rico se produce pues en la década de los ’80 frente a otras zonas como Amadores o Anfi que se desarrollaron mucho más recientemente, en las décadas de los ´90 y ´00 por lo que tienen una antigüedad media de 10 años.



Elaboración propia. Antigüedad de los establecimientos turísticos de Costa de Mogán.

El estado de conservación de los establecimientos turísticos se ha definido según la siguiente clasificación: establecimientos de reciente construcción, con reforma integral reciente, con obras de mantenimiento, cerrado por reformas y por último los casos donde no constan obras de mantenimiento.

En la mayoría de los establecimientos turísticos del Municipio se han ejecutado obras de mantenimiento como las descritas en los apartados anteriores, aunque un porcentaje muy importante no han realizado obras de mantenimiento. Las edificaciones antiguas sin obras de mantenimiento, afectan al resultado del producto turístico, tanto a la calidad del mismo como en algunos casos a la seguridad. Las reformas integrales se empiezan a desarrollar en los diferentes ámbitos de la zona, sobre todo en la costa de Patalavaca – Aquamarina y Puerto Rico.



Elaboración propia. Estado de conservación de los establecimientos turísticos de Costa de Mogán.

La mayor parte de la oferta turística de Puerto Rico presenta un alto grado de deterioro y obsolescencia. Esto es debido quizás a que en el sur de la isla a partir de la década de los ´80 se comienza a construir con un criterio más funcional, sin apostar tanto por la calidad de los materiales e integración con el entorno. Todo ello repercute en la imagen general que ofrece el destino turístico, tanto en la calidad de la edificación como en el aspecto general de los espacios libres públicos como parques y calles, así como en la valoración general del ambiente urbano.

En general el aspecto de la masa edificatoria no ofrece integración visual con el entorno o el tratamiento de fachadas y cerramientos, donde no se han seguido ningún tipo de criterios estéticos salvo la generalizada utilización del color blanco en fachadas y la profusión de muros de mampostería de piedra en cerramientos y basamento de establecimientos situados en ladera.

Antigüedad y estado de los establecimientos turísticos de Puerto Rico. Elaboración propia.

Las edificaciones no turísticas como son dotaciones o equipamientos son las que peor aspecto ofrecen, tanto centros comerciales como dotaciones de ocio y recreativas tienen mucha predominancia visual en el centro del valle de Puerto Rico, encontrándose en algún caso en estado de abandono o seriamente deterioradas.

Mención aparte merece el núcleo residencial de Motor Grande, por debajo de la autovía GC-4, que junto a la zona de ocio recreativo representan una imagen significativa del Sector turístico de Puerto Rico. Dicho conjunto no ofrece un aspecto óptimo para ser referente del paisaje urbano turístico, que desde la autovía será importante debido al gran número de vehículos que transitan diariamente.

En la franja costera de Patalavaca el estado de conservación de los establecimientos de los establecimientos en torno a la playa de La Verga es bueno, en todos los hoteles de la zona se han realizado los trabajos de mantenimiento desde su alta administrativa, ofreciendo un aspecto general bueno. Esta zona es de las más nuevas, datando del 2001 en adelante.

Las reformas integrales de la costa tienen como referente actual el Hotel Radisson Blue, de reciente reapertura.

Las obras de mantenimiento que se han detectado en las visitas de campo a los establecimientos del ámbito del generalmente se realizan en las piscinas, zonas comunes y ajardinamientos. En interiores se limitan ocasionalmente a la pintura de los diferentes paramentos o cambios de baños; siendo muy pocas ocasiones donde se acomete un cambio del mobiliario.

5.6.3 Densidad de plazas de alojamiento

En Arguineguín se puede diferenciar entre la casuística de Playa de La Verga, donde se encuentran los establecimientos de Anfi del Mar, y la de la franja costera de Patalavaca (el pueblo de Arguineguín no constituye objeto de análisis por la escasa participación de suelo turístico en el mismo). La zona de Anfi del Mar tiene una densidad media homogénea debido a la tipología de

los establecimientos y el tipo de explotación de los mismos. Los 3 establecimientos poseen 1.497 plazas en explotación, un 5,1 % del total del ámbito de estudio.

En la línea costera se encuentran una serie de establecimientos turísticos de tipología y uso diferentes a las anteriores. Se trata de edificaciones adheridas al acantilado con gran capacidad de plazas alojativas donde se localizan algunos ejemplos de residencialización o explotación individualizada.

En Puerto Rico el fenómeno de residencialización, junto con la heterogeneidad de la tipología, de los establecimientos hace que el análisis sea más complicado. La densidad de plazas de alojamiento en todo el sector de Puerto Rico se podría clasificar en dos grupos, por un lado los grandes establecimientos, que poseen una capacidad de alojamiento de 501 a 1.000 plazas, y un segundo grupo que tienen entre 101 a 300 plazas.

Sin embargo, debido a la heterogeneidad del sector de Puerto Rico, haciendo un análisis por áreas podemos encontrar diversas particularidades. En la zona del puerto deportivo y el Valle de Puerto Rico, los establecimientos en explotación se alternan con los residencializados sin configurar agrupaciones claras, y la densidad de plazas alojativas varía bastante. Podemos encontrar establecimientos residencializados en las posiciones más ventajosas en cuanto a cercanía a la playa y accesibilidad a centros comerciales y espacios libres, mientras que complejos con una alta capacidad de alojamiento para la explotación quedan en los lugares más desfavorables respecto a los mencionados puntos de interés.

Los complejos que tienen mayor capacidad de alojamiento en general son los hoteles, que en todo el sector de Puerto Rico se encuentran en las proximidades del valle. Estos establecimientos hoteleros tienen, según datos del patronato de turismo, una capacidad de alojamiento media de 151,5 plazas, contando el mayor de ellos con una capacidad de 1.000 plazas, el hotel Puerto Azul. En Puerto Rico el fenómeno de residencialización es singular: la pérdida de plazas de alojamiento se sitúa en torno al 23%, uno de los más claros ejemplos de residencialización en suelo turístico.

Ocurre algo similar en cuanto a la capacidad, ya que la densidad de establecimientos turísticos se ve drásticamente afectada por la gran residencialización de la zona. Así, en el ámbito existen 26 complejos con capacidad de 0 a 50 plazas, 29 de 51 a 100, 35 de 101-200, 38 de 201 a 500 y 13 de más de 500, encontrándose el resto de establecimientos residencializados o en modo de explotación individual por los propietarios.

En Amadores la pérdida de plazas extrahoteleras es bastante inferior a Playa del Cura, siendo la media relativamente baja en comparación. Cabe destacar que la estructura del casco urbano turístico se ha consolidado más en las inmediaciones de la playa, encontrándose en una situación más dispersa hacia el interior. Por todo ello la densidad de plazas alojativas es mayor en un área que en la otra siendo la media del sector de 171,1 plazas por establecimiento, que en cualquier caso se considera óptima habida cuenta de la tendencia generalizada de otros sectores del ámbito de estudio.

5.7 ESTADO Y CAPACIDAD DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

5.7.1 Red de infraestructura viaria

El sistema viario está formado por la plataforma reservada a la circulación de peatones, vehículos y algún modo o tipo de transporte, tales como los sistemas de transporte colectivo, carriles específicos para guaguas y carriles para bicicletas, así como a los estacionamientos de éstos.

Atendiendo a los criterios de jerarquización funcional, se ha clasificado la red viaria en dos niveles, ya sea por las características básicas de trazado y sección que presentan, como características referentes a las funciones que desempeña la vía dentro de la trama urbana:

- Viario exterior o estructurante.
- Viario urbano.

Viario estructurante

Se trata de aquellas vías que canalizan el tráfico de paso de media y larga distancia, conectando el ámbito de estudio con el resto de la isla o con otros núcleos o municipios.

Está formado principalmente por la autopista GC-1 que inicia su recorrido en Las Palmas de Gran Canaria y finaliza en el municipio de Mogán, en la intersección con la carretera GC-200. Constituye el elemento más importante de la red viaria de Gran Canaria y atraviesa el municipio de Mogán, convirtiéndose en el principal eje de comunicación con el resto de la isla entre las poblaciones del Este y Sur de la isla.

En el ámbito de estudio presenta dos enlaces, el primero de ellos en Arguineguín, al sureste del ámbito objeto del estudio, tipo trébol modificado, formado por 2 ramales directos y 2 lazos adyacentes, realizándose todos los cruces a distinto nivel y permitiendo el cruce de la GC-1 con la GC-500.

El segundo de ellos se encuentra en el barranco de El Lechugal, partiendo de ella un acceso al núcleo de Puerto Rico, conectando con la Avda. Tomás Roca Bosch y la calle Madrid. Parte del trayecto de esta conexión trascurre por un túnel de 290 m. de longitud aproximadamente. Además, parte de ella otra conexión hasta la carretera GC-500 en Playa de Tauro.

Por otro lado, la carretera GC-500 es la principal vía de circulación dentro de zona turística y la que mayor intensidad de tráfico soporta. Actúa como vía de servicio de la autopista GC-1, repartiendo el tráfico hacia la vías urbanas básicas y locales.

Su trazado dentro del municipio de Mogán va desde el PK 66,600 en Arguineguín hasta el PK 84,900 en la intersección con las carreteras GC-200 y GC-174, ésta última de acceso a Playa de Mogán. Atraviesa los núcleos urbanos de Arguineguín, Cornisa del Suroeste, Puerto Rico, Playa del Cura y Taurito, desde donde se accede a las urbanizaciones de Anfi del Mar, Los Caideros, Balito, Amadores, Pueblo de Tauro, Halsodalen y El Platero.

Viario urbano

El ámbito de estudio también cuenta con una red de carreteras conformada por otras vías y calles que sirven de apoyo a la red estructural, constituyendo la ordenación de los núcleos y dando acceso a las viviendas. Ofrecen una capacidad de tráfico media que canalizan los grandes flujos hacia la red territorial.

Atendiendo a los criterios de jerarquización funcional del viario, se ha clasificado la red urbano de los núcleos en tres niveles: viario de primer orden, viario de segundo orden y viario terciario o restringido.

- Vías de primer orden

Se trata de aquellas vías que dan servicio al tráfico de paso urbano y a los movimientos exteriores de penetración. Están provistas de cruces o intersecciones reguladas por semáforos o glorietas, así como paradas de guagua o taxi, en su mayoría con apartaderos.

- Vías de segundo orden

Se trata de vías cuya función principal es la de dar acceso a las viviendas y comercios de la zona. Permiten el aparcamiento de vehículos en combinación con las zonas de carga y descarga. Están provistas de aceras y pueden incluir en su trazado vías exclusivas, o en convivencia por el peatón o vehículo, ciclistas.

- Vías de tercer orden

Son calles sin tráfico rodado o con tráfico restringido, en las que no se permite la circulación de vehículos, salvo acceso a garajes u operaciones de carga y descarga controladas. Los peatones o ciclistas tienen prioridad sobre el vehículo motorizado.

5.7.2 Red de abastecimiento de agua

El agua que abastece al municipio de Mogán se obtiene en un 25% por recursos propios a partir de las captaciones existentes en el municipio, y en un 75% se compra a varios proveedores, desde donde se clorifica y se impulsan hasta distintos depósitos reguladores. A partir de estos, existe una red ramificada con la que se distribuye el agua de abasto a la población.

Esta red está formada por tuberías de diámetros y materiales distintos. Los materiales utilizados son fibrocemento, PVC, fundición dúctil, polietileno y otros.

Son varias las empresas suministrados del abastecimiento de agua en el ámbito de estudio, entre las que caben citar: el propio Ayuntamiento de Mogán, Aguas de Arguineguín S.A. y Puerto Rico S.A.

5.7.3 Red de saneamiento y pluviales

En líneas generales, en el término municipal de Mogán el agua residual se recoge a través de la red unitaria existente a la vez que se conduce hacia las E.B.A.R., donde es bombeada hasta las

E.D.A.R. para proceder al posterior tratamiento de la misma y así poder ser reutilizada o vertida directamente al mar.

La red de saneamiento es mayormente unitaria, recibiendo aportaciones tanto de aguas fecales desde las acometidas de las casas como de aguas pluviales desde imbornales, aunque hay ciertas zonas en donde la red es separativa, de forma que hay conductos que tan solo reciben agua desde imbornales y que tienen sus puntos de vertido en barrancos cercanos.

En grandes urbanizaciones, la red de saneamiento sea separativa, existiendo una red de aguas fecales que recoge el agua de las acometidas de las casas y otra red de pluviales donde hay conductos que tan solo reciben agua desde imbornales y que tienen sus puntos de vertido en barrancos cercanos. Las aguas recogidas en la zona baja de las urbanizaciones son impulsadas mediante diferentes fases de bombeo a través de las E.B.A.R.. Desde la última, se impulsa el agua residual de forma directa hasta la E.D.A.R.

5.7.4 Red de energía eléctrica y de telecomunicaciones

La energía eléctrica llega a través de las redes de alta tensión que discurren paralelas a la autopista GC-1. Estas redes de transporte están constituidas por una línea de 66 KV que se desarrolla sucesivamente desde la central hasta la subestación de Arguineguín. De esta subestación parte el tendido eléctrico de 66 Kv hasta la subestación de Mogán, situada encima del cruce de la GC-500 con la GC-200.

La subestación de Mogán 66/20 Kv, alimentada mediante línea de doble circuito 66 kV desde la SE Arguineguín, descarga parcialmente la subestación Arguineguín, única subestación que atiende la zona turística del municipio de Mogán, mejorando la alimentación de importantes zonas en desarrollo turístico.

Las líneas de Media Tensión (M.T.) se distribuyen de forma aérea hasta la periferia de las ciudades turísticas, una vez dentro de éstas la red continúa de forma subterránea. Estas redes trasportan la electricidad desde las subestaciones hasta las estaciones transformadoras de baja tensión, de ahí se distribuye la electricidad a los abonados.

Por otro lado, el rápido avance de las telecomunicaciones durante los últimos años ha facilitado la expansión de las infraestructuras destinadas a permitir la correcta emisión y recepción de las señales y ondas electromagnéticas. Durante este desarrollo, la telefonía móvil ha sido una de los principales artífices en la rápida y constante innovación tecnológica y la liberalización del mercado en este sentido.

El Plan Territorial Especial de Ordenación de las Infraestructuras e Instalaciones de Telecomunicación en la isla de Gran Canaria (PTE 33), realiza una base de datos en la que se muestra los emplazamientos de las instalaciones existentes en suelo rústico de Gran Canaria para la telefonía móvil, televisión, radiodifusión y otros servicios como instalaciones de radioenlaces y telefonía móvil privada (PMR).ciudades turísticas, una vez dentro de éstas la red continúa de forma subterránea. Estas redes trasportan la electricidad desde las subestaciones hasta las estaciones transformadoras de baja tensión, de ahí se distribuye la electricidad a los abonados.

5.7.5 Infraestructura de gestión de residuos

Actualmente el núcleo de Mogán se encuentra enmarcado dentro de la Zona VI del Plan Territorial Especial de Residuos de Gran Canaria, zona atendida por el Complejo Ambiental de Juan Grande. Este Complejo Ambiental se sitúa al Sur de la Isla, próximo a las localidades de Juan Grande y La Caleta, y a menos de 1 km del PK 36 de la autopista GC-1, dentro del término municipal de San Bartolomé de Tirajana.

La empresa concesionaria de este servicio, y que se encarga de la recogida de residuos en el Término Municipal de Mogán es la empresa CANARIA DE LIMPIEZA URBANA, S.A. (CLUSA).

En el ámbito de estudio se puede observar que los distintos contenedores, tanto para recogida domiciliaria como de recogida selectiva, se suelen agrupar juntos, y normalmente están dispuestos en las calles principales, en donde se tienen mayores radios de giro, condición necesaria para que los vehículos de recogida puedan acceder y prestar el servicio en las mejores condiciones posibles.

5.8 ENCUESTAS

Se anexan las encuestas a turistas e informe conclusiones focus group a empresarios hoteleros en documento adjunto (Anexo II: Memoria).

6. DIAGNÓSIS

6.1 ANÁLISIS DAFO

El análisis DAFO (o SWOT en inglés) es una potente herramienta, para conocer el posicionamiento y vulnerabilidades de una empresa o tecnología, mediante la distinción de sus Debilidades, Amenazas, Fortalezas y Oportunidades.

El objetivo del análisis DAFO es determinar las ventajas competitivas de la empresa bajo análisis y la estrategia genérica a emplear por la misma que más le convenga en función de sus características propias y de las del mercado en que se mueve. Aunque el análisis DAFO fue desarrollado como instrumento al servicio de la gestión empresarial, ha mostrado su utilidad en los procesos de planificación estratégica territorial y sectorial, por lo que se ha venido utilizando como una forma de estructuración de la información, recogiendo las principales características y las conclusiones más relevantes del estudio.

La utilidad de este instrumento se basa en que nos permite descubrir de una manera simple y estructurada la situación de una organización, de un territorio o de una propuesta, facilitando la elección de las acciones más adecuadas para resolver las cuestiones y los problemas identificados a través de la información y análisis.

Antes de tomar cualquier decisión estratégica, es imprescindible realizar un diagnóstico de la situación. El análisis DAFO es un método sencillo y eficaz para decidir la estrategia a seguir en el futuro para resolver los problemas detectados en ese diagnóstico; ayuda al equipo que diseña el plan a encontrar sus factores estratégicos críticos para apoyar en ellos los cambios organizacionales: consolidando las fortalezas, minimizando las debilidades, aprovechando las ventajas de las oportunidades, y eliminando o reduciendo las amenazas.

- Debilidades: también llamadas puntos débiles. Son aspectos que limitan o reducen la capacidad de desarrollo efectivo de la estrategia, constituyen una amenaza para la organización y deben, por tanto, ser controladas y superadas.

- Fortalezas: también llamadas puntos fuertes. Son capacidades, recursos, posiciones alcanzadas y, consecuentemente, ventajas competitivas que deben y pueden servir para explotar oportunidades.

- Amenazas: se define como toda fuerza del entorno que puede impedir la implantación de una estrategia, o bien reducir su efectividad, o incrementar los riesgos de la misma, o los recursos que se requieren para su implantación, o bien reducir los ingresos esperados o su rentabilidad.

- Oportunidades: es todo aquello que pueda suponer una ventaja competitiva para la empresa, o bien representar una posibilidad para mejorar la rentabilidad de la misma o aumentar la cifra de sus negocios.

A partir de estas consideraciones se ha elaborado la siguiente matriz de DAFO para el ámbito de estudio:

FORTALEZAS	DEBILIDADES
- CALIDAD VISUAL DEL PAISAJE. - CLIMATOLOGÍA FAVORABLE Y ESTABLE. - EXISTENCIA DE ELEMENTOS CULTURALES CON VALORES DE PATRIMONIO HISTÓRICO. - CALIDAD Y CERCANÍA A LOS ESPACIOS NATURALES Y BUENA CALIDAD AMBIENTAL. - SEGURIDAD Y ESTABILIDAD POLÍTICA. - PERFIL DEL TURISTA CON PODER ADQUISITIVO MEDIO-ALTO. - ALTO NIVEL DE SATISFACCIÓN Y CONSECUENTE FIDELIZACIÓN DEL TURISTA. - CERCANÍA/CONEXIONES A LOS PRINCIPALES MERCADOS EMISORES.	- DEFICIENCIA Y DETERIORO DE LAS INFRAESTRUCTURAS. - FALTA DE TRATAMIENTO DE LA ACCESIBILIDAD PARA PERSONAS DE MOVILIDAD REDUCIDA. - DEFICIENCIA Y DETERIORO DEL MOBILIARIO URBANO. - ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS SIN MANTENIMIENTO E INDEBIDAMENTE TRATADOS. - PARCELAS CON ESCASA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA. - FALTA DE CONTINUIDAD PEATONAL Y/O CARRIL BICI. - PRESENCIA DE VERTIDOS (ESCOMBRERAS) POR OBRAS. - ESTRUCTURA URBANA FALLIDA. - AUSENCIA TOTAL DE ZONAS DE SOMBRA Y ESTANCIA. - MEZCLA DE USOS. - OBSOLESCENCIA DE LA PLANTA DE ALOJAMIENTO. - BAJA PROPORCIÓN DE ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS DE CATEGORÍA ALTA. - EXCESIVA OFERTA DE HOSTELERÍA-RESTAURACIÓN Y PRECIOS ELEVADOS. - ESCASA VARIEDAD DEL COMERCIO Y BAJA CALIDAD DE LOS MISMOS. - ABANDONO DE LOS CENTROS COMERCIALES. - IMAGEN DE MARCA POCO POTENTE DE LA ZONA TURÍSTICA. - DEPENDENCIA DE DIFERENTES MERCADOS EMISORES. - SUJECIÓN Y DEPENDENCIA A LAS CONDICIONES DE LOS TT.OO. - CONTINUO CRECIMIENTO DE LA POBLACIÓN EXTRANJERA RESIDENCIAL.-

OPORTUNIDADES	AMENAZAS
- APOYO LEGISLATIVO PARA LA RENOVACIÓN. - POBLACIÓN VINCULADA. - CAPACIDAD PARA VARIAR LA OFERTA COMPLEMENTARIA. - POTENCIAR ACTIVIDADES DE OCIO. - PROMOCIONES EN FERIAS. - FACILIDAD LEGISLATIVA DE CARA A LA RENOVACIÓN. - INSEGURIDAD EN OTROS DESTINOS COMPETIDORES. - INVERSIÓN DE CAPITAL AJENO. - PROMOCIONAR LOS SELLOS DEL GOBIERNO DE CANARIAS Y/O COMPATIBILIZARLOS CON LOS SELLOS DE LOS TT.OO. - NUEVAS TECNOLOGÍAS. - PODER ADQUISITIVO DEL TURISTA MEDIO-ALTO.	- FORTALEZA DE LA MONEDA DE LA ZONA EURO RESPECTO A OTROS DESTINOS. - CONTINUO CRECIMIENTO DE LA POBLACIÓN EXTRANJERA RESIDENCIAL. - CRECIENTE COMPETITIVIDAD DE OTROS MERCADOS TURÍSTICOS. - COMPLEJIDAD DEL MERCADO TURÍSTICO. - MERCADO FINANCIERO INESTABLE. - FORTALEZA DE LA MONEDA DE LA ZONA EURO RESPECTO A OTROS DESTINOS. - AUMENTO DEL PRECIO DE LOS CARBURANTES. - EXCESIVA DEPENDENCIA DEL TRANSPORTE AÉREO. - EXTINCIÓN DE ACUERDOS DE LAS COMPAÑÍAS DE BAJO COSTE. - INCREMENTO DE LA DEMANDA DEL “TODO INCLUIDO” - DEPENDENCIA DE LOS TOUR OPERADORES - REDUCCIÓN DE LA ESTANCIA MEDIA Y DEL GASTO DEL DESTINO.

6.2 DIAGNÓSTICO AMBIENTAL

Los parámetros ambientales expuestos en los apartados anteriores, permiten establecer -en conjunción con otras variables de índole urbanística y de aprovechamiento de usos-, un sistema de unidades ambientales homogéneas sobre el que poder diagnosticar las características territoriales existentes, y prever las posibles afecciones generadas por las determinaciones del Plan de Modernización.

6.2.1 Diagnóstico descriptivo: unidades ambientales

En el proceso de definición, caracterización y delimitación de las unidades ambientales se combina el estudio de los elementos del paisaje existentes, el de su estructura interna, o sistema de organización que lo identifica, y el de su dinámica, incorporando en algunos casos las claves de su transformación temporal. En este sentido, se considera que el ámbito del Plan se encuentra formado por dos grandes sistemas o tipologías de unidades: por un lado las unidades del "espacio edificado" y por otro las unidades del "soporte territorial". Ambos sistemas se subdividen a su vez en distintos subsistemas, que se organizan de la siguiente manera:

A. Espacio edificado: compone un espacio en el que la dominancia de los elementos antrópicos, representados principalmente por las edificaciones, condiciona el funcionamiento y la dinámica del mismo.

- A.1. Área urbano-turística: son aquellas áreas en las que se conjugan las actividades turísticas y urbanas en general, caracterizándose por una morfología física y una funcionalidad propia.
- A.2. Frente urbano litoral: es el corredor, construido o no, que constituye el tránsito entre el espacio netamente urbano y el litoral no ocupado.

B. Soporte territorial: son aquellas zonas constituidas por el soporte natural (zonas con dominio de elementos bióticos y abióticos).

- B.1. Unidades con dominio de elementos naturales: son aquellos ámbitos escasamente transformados, que presentan unas características o valores ambientales dignos de preservación, constituyendo el contrapunto natural al medio urbano construido.
- B.2. Franja litoral: se trata del corredor litoral no transformado.

La caracterización de las unidades pertenecientes al espacio edificado se ha desarrollado teniendo en cuenta criterios como el uso existente, las tipologías edificatorias y la relación que se aprecia entre el espacio construido y el espacio libre, dando como resultado diferencias notables en base a estos aspectos, con un total de 12 unidades ambientales (8 del área urbano-turística y 4 del frente urbano-litoral). En general la tipología edificatoria "en bloque abierto" se diferencia positivamente del resto en cuanto a la proporción de espacios libres o ajardinados que presenta, correspondiendo en su mayoría a grandes instalaciones hoteleras como las que se ubican en la Amadores. A su vez, son muy notables dentro de esta tipología de unidades, las que poseen un carácter funcional relacionado con el uso turístico, aunque sin embargo, llegan a darse contrastes significativos entre las distintas unidades del espacio urbano-turístico, como por ejemplo la presencia de parcelas urbanas sin uso que son unidades en sí mismas, ya que rompen totalmente el carácter funcional de su contexto inmediato.

El segundo gran grupo de unidades ambientales, las pertenecientes al soporte territorial, presentan un total de 19 unidades. Se caracteriza por la presencia de unidades con dominancia de elementos naturales o grandes ejes ambientales. Es de destacar que el ámbito de estudio se

enmarca en una zona atravesada por barrancos e interfluvios con unas características físicas de pendiente y desembocadura dignas de mención, del mismo modo que la vegetación existente en las mismas es de marcado interés, por la presencia de un tapiz importante de cardonal-tabaibal. Dentro de este grupo nos encontramos con el litoral, de carácter abrupto y muy marcado.

6.2.2 Diagnóstico de problemática ambiental

Una vez detectados, en la fase de análisis, los impactos ambientales existentes, se han identificado los diferentes problemas dominantes que contribuyen al detrimento de la calidad ambiental de las unidades ambientales definidas, dando como resultado la siguiente clasificación:

- Unidades con dominio de problemática **relacionada con las infraestructuras**, siendo los problemas ambientales más relevantes que se han detectado los relacionados con infraestructuras en mal estado, concentración inadecuada de tendidos eléctricos y/o telefónicos, tipología inadecuada de luminarias y elementos de la red de saneamiento escasamente integrados.

- Unidades con dominio de **problemática relacionada con la calidad estética de las edificaciones**, destacándose por el mal estado de conservación de las edificaciones, edificaciones con exceso volumétrico, tratamientos de fachadas inadecuados, elementos sobresalientes en las cornisas, concentración excesiva de cartelería en fachadas y concentración lumínica excesiva por cartelería.

- Unidades con dominio de **problemática relacionada con espacios libres públicos**, siendo los problemas ambientales más significativos la degradación y presencia escasa del mobiliario urbano (papeleras, barandillas, luminarias,…) y la falta de mantenimiento de zonas ajardinadas.

- Unidades con dominio de **problemática relacionada con el espacio no ocupado**, vinculada a parcelas con escasa integración paisajística, escasa integración del borde urbano con respecto al espacio no ocupado y presencia de taludes y desmontes.

- Unidades con dominio de **problemática relacionada con la funcionalidad urbana y la accesibilidad**, asociada a la sección transversal excesiva de vías, accesos en mal estado y falta de continuidad de vías peatonales y/o carril bici.

- Unidades con dominio de **problemática relacionada con la contaminación ambiental**, siendo los problemas más destacados la presencia de gases por tráfico rodado excesivo, así como de vertidos sólidos y líquidos.

6.2.3 Diagnóstico de la capacidad de uso

El diagnóstico de la capacidad de uso del territorio supone su valoración en función de su mérito para ser conservado, así como de sus posibilidades para ser aprovechado. En este sentido, se

estructura a partir de tres diagnósticos específicos: **calidad para la conservación, limitaciones de uso y potencialidades,** que toman como referente de valoración las unidades ambientales previamente caracterizadas.

A) Diagnóstico de calidad para la conservación

La representación espacial de este valor índica donde se localizan los elementos territoriales más importantes que deben conservarse, restringiendo, en lo posible, las actividades más agresivas hacia zonas menos valiosas. Así, del diagnóstico general de los resultados alcanzados se deriva que de los 71 polígonos pertenecientes a las 31 unidades ambientales disgregadas existentes (que se encuentran representadas dentro del ámbito de actuación): el 23,9% de las unidades (17 polígonos), poseen una calidad para la conservación **muy baja**; 39 polígonos, un 54,9% de las unidades, tienen un valoración **baja**; 8 polígonos, que constituyen algo más del 11,3% de las unidades, ostentan una valoración **media**; casi un 4,2% de las unidades (3 polígonos), gozan de una calidad para la conservación **alta**; mientras que solamente 4 polígonos, un 5,6% de las unidades del ámbito de actuación, poseen una valoración **muy alta.**

Se puede concluir que la calidad para la conservación del espacio de Costa de Mogán, se encuentra muy condicionada por las características de las áreas con vegetación, la calidad visual del paisaje y la proximidad al litoral. De tal modo, se detecta una cierta sectorización: en la que la calidad alta y muy alta predomina en la parte alta del mismo; mientras que los valores bajos y muy bajos prevalecen en el espacio interior. Del mismo modo, se manifiestan unos mejores potenciales de conservación en las unidades urbano-turísticas con una planta de alojamiento más moderna, que en las de aquellos ámbitos que resulta más obsoleta, como se desprende de la comparación de Amadores y Anfi con la zona más vieja (como Puerto Rico o Playa del Cura).

B) Diagnóstico de las limitaciones de uso

Las limitaciones de uso derivadas de las condiciones ambientales están relacionadas con la coincidencia, en determinados puntos del territorio, de un cierto número de recursos o limitaciones físicas (paisajes singulares, elementos singulares de la flora y la fauna, los valores patrimoniales, etc.), que determinarán el grado de restricciones para el desarrollo de usos y actividades asociadas al turismo, que impliquen una transformación sustancial de las condiciones del sistema natural o del patrimonio cultural existente. En este sentido, el diagnóstico evidencia que un 11% de la superficie del ámbito de actuación presenta limitaciones de uso por condiciones ambientales de algún tipo, siendo los resultados obtenidos los siguientes:

- Limitaciones de uso derivadas de la calidad visual del paisaje en unidades naturales

Una vez se ha diagnosticado el territorio con respecto a esta variable, los resultados denotan la existencia en el ámbito considerado de unidades con estas características, por lo que se precisa la implantación de limitaciones al respecto, las cuales se corresponden con las siguientes unidades:

La unidad B.3.12 se corresponden con las zonas de Amadores, lomo de las Tabaibas, la Cueva de los Canarios, Lomo la Verga y Mesa de las Vacas. La B.3.5 situada en la zona alta del Lomo

de la Tabaiba, Playa del cura. La B.3.6 localizada en las laderas de Amadores. B.3.7 laderas de la Cañada del Canario (trasera de Puerto Rico). B.4.1 costa Arguineguín. B.4.2 Playa de Tauro. B.4.4 con los cantiles costero que va desde Balito a Puerto Rico.

- **Limitaciones de uso derivadas de los elementos bióticos terrestres**

Corresponde a aquellas unidades ambientales que en razón de su interés, por la presencia de vegetación o de fauna, cuya preservación se plantee como un factor limitante para determinadas actuaciones antrópicas en el territorio:

B.3.12 se corresponden con las zonas de Amadores, lomo de las Tabaibas, la Cueva de los Canarios, Lomo la Verga y Mesa de las Vacas. B.3.5 en la zona alta del Lomo de la tabaiba. B.3.7 laderas de la Cañada del Canario (trasera de Puerto Rico). B.3.8 Laderas de Puerto Rico. B.4.1 Arguineguín. B.4.2 las Playas de Arguineguín, Patalavaca, Balito y Playa del Cura. B.4.4 con los cantiles costero

Limitaciones de uso derivadas de la calidad para la conservación de unidades con dominancia de elementos naturales

Se considera un factor limitante para el uso turístico, en unidades con dominio de elementos naturales, el hecho de que estas posean una valoración alta o muy alta en cuanto a la calidad para la conservación que presentan. Se corresponden con: B.3.11 Lomo de la Tabaiba, en la parte alta de Puerto Rico, B.3.12 se corresponden con las ladera Norte de Amadores, la Cueva de los Canarios, Lomo la Verga y Mesa de las Vacas. B.3.5 en el Lomo de la Tabaiba y las laderas de playa del Cura. B 3.6 ladera sur Amadores B.3.7 Lomas de Puerto Rico

- **Limitaciones de uso derivadas de la pendiente del terreno**

Unidades ambientales que poseen pendientes superiores a los 35º de inclinación, que presentan notables limitaciones de uso (excepto para aquellas actuaciones relacionadas con la mejora, conservación y restauración de su patrimonio natural y cultural). Concretamente: La B.4.4, constituido por los cantiles costeros del ámbito de estudio, la B.3.5, conformada por las laderas de Playa del Cura y de la montaña de Llamadera, la B.3.6 en la ladera de Amadores, la B.3.7, B.3.8, B.3.9, estas tres unidades, se distribuyen por las lomas de Puerto Rico y en el Peñón del Cura y las B.3.12 y B.3.11, se corresponden con las Laderas de Amadores y Puerto Rico.

- **Limitaciones de uso derivadas de los elementos de valor cultural**

Una vez se ha diagnosticado el territorio con respecto a esta variable, los resultados denotan la inexistencia en el ámbito considerado de unidades con estas características, por lo que no se precisa la implantación de limitaciones al respecto.

C) Diagnóstico de potencialidades

Se entiende como tal diagnóstico, la evaluación o estimación de las unidades ambientales para acoger determinadas actividades, que repercutiendo de manera efectiva sobre el desarrollo

económico del ámbito de ordenación, no impliquen o tengan como resultado una modificación negativa del entorno. En otras palabras, la potencialidad se define como el conjunto de elementos positivos para la óptima utilización del territorio, en este caso, desde el punto de vista turístico. A continuación se hace una descripción de las potencialidades detectadas atendiendo a las tipologías definidas:

- **Unidades con potencial para la mejora de la accesibilidad y funcionalidad**

Las unidades que ocupan todo el frente litoral, desde Arguineguín hasta Playa del Cura, junto con los espacios libres públicos, tratados y sin tratar, que existen en el ámbito de actuación, se constituyen como unidades ambientales del espacio urbano-turístico, vertebradoras de los flujos poblacionales, sobre el que se emplaza gran parte de la oferta comercial complementaria y que posee una calidad visual del paisaje, generalmente, media o alta. Todos estos elementos del paisaje urbano son susceptibles de mejorar sus conexiones, principalmente dentro de la franja litoral y entre ésta y la zona de interior en todo el ámbito; de homogeneizar los elementos del mobiliario urbano (papeleras, luminarias, elementos de sombra, etc.); de mejorar visualmente el espacio viario, mediante la revitalización de zonas verdes; y de generar o implantar una red de carril bici, para mejorar el funcionamiento y la calidad estética de la ciudad turística. Siendo las unidades ambientales A.1.3 y A.1.10 Localizadas en playa del Cura, la A.2.2 localizada en la punta de La Carrera, las unidades B.1.9, B.1.8 y B.1.11 viales y la B.1.7 de espacios libres.

- **Unidades con potencial para la reconversión de usos y mejora de espacios libres públicos**

En el ámbito de actuación de este plan existen varias unidades ambientales que contienen en su interior espacios libres públicos que están tratados y desaprovechados, o carecen de tratamiento alguno que permita explotarlos como recurso territorial. En la actualidad, la problemática relacionada con la calidad estética urbana que presenta y el tratamiento inadecuado que poseen los paseos anexos, hacen necesaria una intervención que reconvierta los usos actuales de acuerdo a la demanda existente, mejorando la calidad estética del entorno y aportando un recurso complementario de uso turístico.

Tanto en la costa como en el interior del ámbito de actuación existen varias unidades con parcelas urbanas sin edificar, que generan efectos nocivos sobre la calidad escénica de la ciudad turística. Tienen especial trascendencia debido a su dimensión, a su proximidad a las principales áreas receptoras y de canalización de flujos, y al enorme potencial que poseen para acoger nuevas urbanizaciones o actividades turísticas. Siendo necesario tener en cuenta que la activación de un vacío urbano es siempre una oportunidad para la ciudad turística, por lo que se hace necesaria una intervención que reconvierta los usos actuales y/o que minimicen el impacto que generan estas parcelas sobre la calidad estética del ámbito. Las unidades afectadas son la A.2.10 referentes a infraestructuras de protección costera, la A.2.5 situada en la zona de Costa Alegre, la A.2.6 situado en el cantil costero en la zona de la punta de la Carrera, la A.2.9, que afecta a las infraestructuras portuarias, las unidades B.1.2, B.1.3, B.1.4, B.1.5, B.1.6 de espacios ajardinados,

las unidades B.3.1 correspondiente a los cauces de barrancos canalizados, B.3.11 laderas con pendientes y degrada ambientalmente.

- **Unidades con potencial para el aprovechamiento de recursos territoriales infrautilizados**

El frente litoral, que transcurre desde Arguineguín hasta Playa del Cura, posee un potencial natural y recreativo muy alto, además se muestran como unidades ambientales con recursos viables para la oferta de actividades complementarias para el sector turístico. El predominio de ajardinamientos, de áreas transformadas por la mano del hombre (desmonte y posterior relleno del cantil costero), la amplitud y distribución de estos elementos como ejes de conexión este-oeste y norte-sur, les permiten proponerse como conexiones alternativas a viales de carácter peatonal.

El ámbito de estudio carece de grandes espacios públicos para su aprovechamiento, lo que si existes son grandes áreas de un cierto carácter natural o espacios con escaso tratamiento en los aledaños a los espacios urbanizados con un alto potencial para la generación de estos elementos.

Las unidades afectadas, como se refleja en el mapa correspondiente, son: A.1.2, A.1.14, A.2.9, B1.1, B.2.1, B.2.4, B.2.5, B.3.10, B.3.2, B.3.4, B.4.2, B.4.4, B.4.5.

- **Unidades con potencial para la mejora del tratamiento estético y gestión de residuos**

Unidades ambientales que albergan en su interior zonas comerciales de distintas tipologías, que presentan en la actualidad un estado de conservación bastante malo, aportando un valor negativo en cuanto a la calidad del paisaje de la zona. Se detecta en ellas, la potencialidad para ofrecer un mejor servicio al turista, mediante la renovación o adecuación del tratamiento estético general, favoreciendo así, tanto la calidad visual de las propias áreas comerciales, como sinérgicamente la de su entorno.

Otro aspecto a mejorar en cuanto a la calidad y el confort ambiental de las zonas comerciales, se relaciona con el tratamiento de los residuos que generan. Más concretamente, la ubicación de los distintos contenedores son fuente de malos olores, lo cual, es un aspecto muy negativo para el usuario de la zona comercial. La solución pasa por la correcta ubicación de éstos en zonas aisladas de los propios centros comerciales, evitando así que el usuario pueda transitar por ellas o por sus inmediaciones.

Las unidades que se encuentran dentro de esta potencialidad son: A.1.12, A.1.7, A.1.8, A.1.15, A.2.3

6.3 DIAGNOSTICO URBANISTICO DEL ÁMBITO

6.3.1 Puntos clave del diagnóstico urbanístico

De la información obtenida y del diagnóstico realizado se concluye que los problemas urbanísticos, socioeconómicos y ambientales que actualmente presenta este núcleo, son consecuencia principalmente de los siguientes factores:

- **Estructura urbana fallida**

El ámbito de actuación presenta diversos problemas de morfología urbana y movilidad de los usuarios, que evidencian no solo una falta de conexión entre unos núcleos y otros, sino también una movilidad peatonal dificultosa en el interior de cada uno.

En **Arguineguín,** la estructura de manzanas mínimas es propia de un pequeño enclave pesquero, sin concordancia alguna con el desarrollo de grandes parcelas hoteleras que salpican la costa en este sector. El crecimiento lineal y constreñido entre la GC-500 y el frente litoral ha ocasionado que la conexión peatonal sea siempre paralela a la carretera (Y a la cota de la GC-500 que dista aproximadamente 30m sobre el nivel de la costa) ya que el paseo marítimo no es continúo y en muchos puntos se encuentra en mal estado. Además, el mantenimiento de varios tramos de dicho paseo corre a cuenta del establecimiento hotelero, detectándose heterogeneidad en los materiales, acabados, tipo de mobiliario etc., así como en su estado de conservación.

En **Puerto Rico** se concentra una desmesurada masa edificatoria con gran cantidad de construcciones en ladera, muchas de ellas en avanzado estado de obsolescencia, e infinitas escaleras “cremallera” que cosen trasversalmente las calles serpenteantes que comunican el núcleo urbano turístico del enclave. Dichas conexiones se encuentran en estado de abandono y en muchos casos son impracticables, debido a la longitud de los recorridos, la diferencia de cota y la ausencia de zonas de descanso intermedias.

En **Amadores**, la problemática reside en el gran número de parcelas destinadas a uso turístico sin edificar en la zona alta e interior del Plan Parcial de Amadores, dando un aspecto desolador e inacabado a la zona. La urbanización es un diseminado de edificaciones que deja inconexos los establecimientos hoteleros respecto a la zona de actividad cercana a la playa y sin relación funcional con el resto del núcleo turístico. En lo referente a la movilidad de los usuarios, y al igual que en Puerto Rico, el escarpado relieve de las laderas del barranco dificulta en gran medida el tránsito, sin ningún tipo de comodidad ni facilidades en el recorrido a pie, como áreas de descanso, en sombra o ayudas a la movilidad.

Excepto en Arguineguín, en la mayoría de sectores la GC-500 marca claramente la configuración urbana, produciendo una división mal resuelta entre la zona litoral y las áreas interiores de cada sector. Además, a lo largo del ámbito se detectan soluciones de continuidad mal resueltas, como la presencia de pasos soterrados con medidas de accesibilidad deficientes

- **Carencia de una imagen potente y homogénea.**

Al igual que otros enclaves del Sur de Gran Canaria, Costa de Mogán ha perdido su identidad característica como destino turístico. No se están aprovechando al máximo los elementos que le imprimen valor al ámbito, aún a pesar de poseer hitos identificativos y distintivos, como el Puerto Deportivo de Puerto Rico o el núcleo pesquero de Arguineguín y el entorno natural protegido que envuelve al ámbito de actuación. Esto no ha sido suficiente para imprimir carácter al resto de la localidad, que tiene un aspecto e imagen heterogéneos y sin cohesión alguna.

- **Ausencia de zonas de sombra y estancia.**

Es uno de los problemas más destacables de Costa de Mogán, agravado por el hecho de ser el municipio de la Isla con más días de sol al año. Tanto los espacios libres como las calles carecen de zonas de estancia y elementos de sombra, evidenciándose la escasa influencia que han tenido en la configuración de las áreas de esparcimiento de todo el ámbito. Esta falta de sombra es aún más evidente en las plazas, paseos miradores y puntos de oteo, muchos de las cuales se encuentran desiertos en horario de máximo soleamiento, produciéndose como consecuencia una infrautilización del espacio público. Sólo los espacios libres públicos del fondo del barranco de Puerto Rico garantiza ciertas horas de sombra al día, aunque no esté debidamente dotado de zonas estanciales adecuadas para su disfrute.

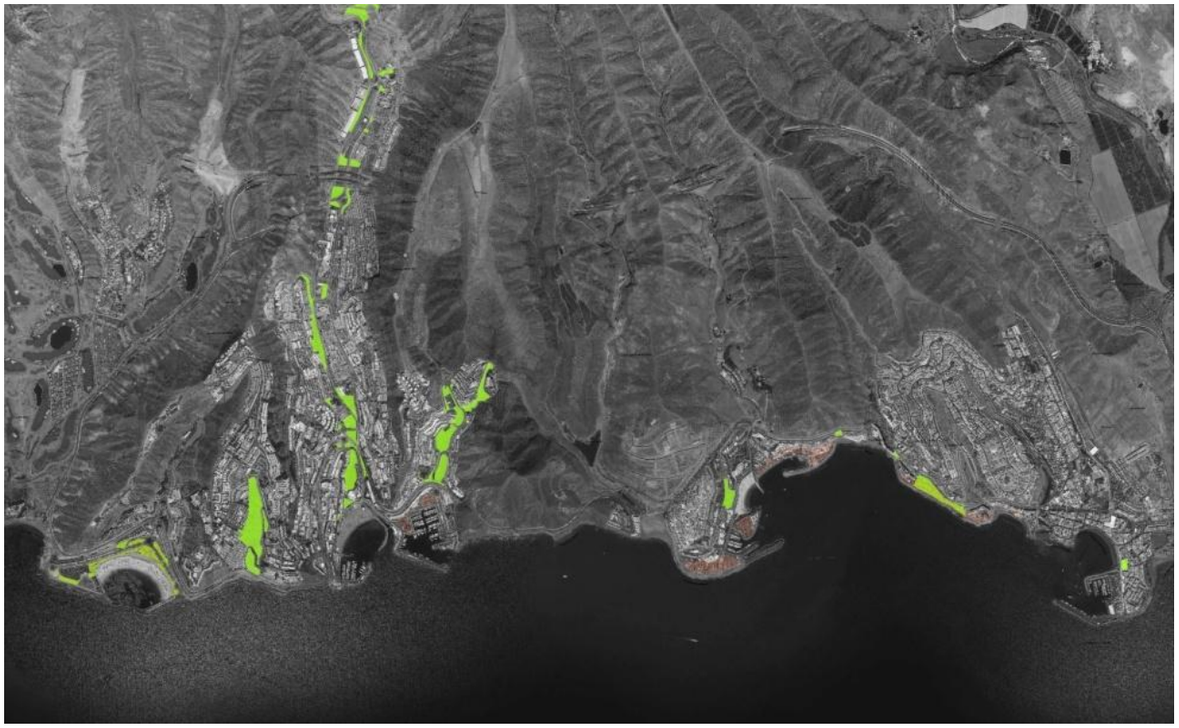
Ausencia de sombras y elementos de estancia en el Parque de Puerto Rico.

En cuanto a las calles, a excepción del núcleo Arguineguín, donde su trama urbana compacta aporta sombra gracias a la edificación, también se da una ausencia absoluta de elementos de

protección solar, lo cual supone un agravante en los sectores donde el tejido urbano se desarrolla en ladera, ya que esto deviene en travesías a pie de larga distancia entre los establecimientos y las zonas de ocio y actividad.

- **Espacios libres públicos**

El ámbito de estudio comprende una extensa área donde se localizan diferentes sectores cuyos condicionantes son muy diversos, lo cual repercute de manera directa en los distintos tipos de espacios libres que se pueden encontrar a lo largo del mismo.



Espacios libres públicos de carácter urbano en el ámbito

Arguineguín tiene un sistema de áreas de esparcimiento atomizadas y de pequeña escala. El único espacio de entidad es la plaza de las Marañuelas, localizada en un lugar estratégico y con potencial entre la urbanización y el paseo marítimo, y con una superficie adecuada a demandas de alta intensidad de uso. Cuenta además con una serie de bajos comerciales hacia el paseo. En cuanto a zonas verdes de entidad para el disfrute público, estas se reducen a elementos lineales

de borde. El resto de espacios libres relevantes se localizan en Anfi del Mar, encontrando desde laderas ajardinadas y caminos que conectan peatonalmente la playa con establecimientos en cotas superiores, hasta grandes superficies para el esparcimiento vinculadas con el límite costero, que si bien presentan un muy buen estado de conservación, no proporcionan zonas de estancia.

En **Puerto Rico**, los espacios libres inciden notablemente sobre la estructura urbana aunque son cuantitativamente deficitarios los espacios libres con capacidad de uso y disfrute. Destaca sobre todo el eje verde de Puerto Rico, situado en el Valle, que conecta la playa con la zona interior del sector, hasta el C.C Puerto Rico. Si bien es el espacio libre más transitado de todo el ámbito, se debe más a su localización estratégica que a su propia configuración. A pesar de estar bien dotado de zonas de sombra, presenta un deficiente estado de conservación en general, y no explota todo su potencial como elemento de conectividad urbana, al no estar debidamente equipado acorde a su escala y características. Cabe destacar otros dos parques localizados en los extremos este y oeste del sector, y vinculados también con la actividad comercial de los centros comerciales de las Olas y Europa, lo cual los habilita como espacios potencialmente utilizables. Si bien la orografía del sector impide la creación de un sistema fácilmente transitable que conecte los tres espacios mencionados, todos tienen potencial para configurarse como espacios dinamizadores, capaces de absorber gran parte de la actividad urbana si se les da el tratamiento adecuado. Tanto en Puerto Rico como en Amadores, el resultado de las cesiones dio lugar a espacios libres en ladera totalmente impracticables que no pueden ser disfrutados y no se encuentran en buen estado.

En **Amadores**, la falta de consolidación de este sector tiene como consecuencia que los espacios libres tratados se concentren en la zona comprendida entre la playa y la GC-500 y que forman parte de una concesión administrativa de costas, reforzando la imagen de dispersión urbana que se aprecia al otro lado de la carretera general. Así, sólo se localizan dos espacios reseñables en esta zona, con un muy buen estado de conservación, pero sin elementos de sombra que generen zonas de estancia en horas de máximo soleamiento.

- **Obsolescencia de la planta turística de alojamiento**

Se evidencia un desequilibrio en los diferentes sectores del ámbito. El fenómeno de residencialización total o parcial en diferentes sectores, especialmente de las zonas de actividad turística más antigua, está afectando a la calidad del ámbito como destino turístico. En general, se aprecia una considerable diferencia en la obsolescencia en función del tipo de explotación, hotelero u extrahotelero.

Ejemplos de obsolescencia en distintos establecimientos del ámbito

En **Arguineguín**, a excepción de unas pensiones muy antiguas y de oferta complementaria mínima, y muy difíciles de dinamizar, los establecimientos son de media-gran escala y de oferta mayoritariamente hotelera. Con una antigüedad general entre los 25 y los 30 años, presentan un bajo nivel de cumplimiento de los estándares turísticos, a excepción del complejo Radisson Blue, en Aquamarina, recientemente rehabilitado de forma integral. Sorprende incluso la escasa adaptación de algunos establecimientos en Anfi del Mar, posteriores al Decreto 10/2001.

Puerto Rico, principal sector de actividad turística del ámbito, es la zona que por antigüedad y dimensión presenta un mayor grado de obsolescencia de la planta de alojamiento. La mayor parte de los establecimientos son de la década de los 80, presentando un estado de conservación insuficiente en muchos casos. Una pequeña proporción de complejos son de construcción posterior a 2001. Aun así, no se aprecia una relación directa entre el cumplimiento de los estándares turísticos y la antigüedad de los establecimientos, puesto que varios de los más recientes cumplen menos parámetros de servicios complementarios que otros anteriores. Por lo general, el grado de obsolescencia se encuentra más vinculada a la antigüedad de la edificación y, sobre todo, al tipo de oferta turística: la oferta hotelera presenta un mayor nivel de mantenimiento que la extrahotelera, la cual está siendo víctima de un proceso de residencialización que resulta clave en la decadencia de la misma.

Amadores, al ser el área de desarrollo más reciente, presenta un grado prácticamente nulo de obsolescencia, apreciándose un buen estado de conservación, independientemente del tipo de explotación turística (hotelera o extrahotelera), así como un alto cumplimiento de los estándares de calidad.

- **Dificultad en el aumento de la capacidad de alojamiento turística**

Es complicado revertir el proceso de residencialización del ámbito, pero detenerlo se debe convertir en objetivo prioritario del presente Plan de Modernización. Conseguir la paralización de este proceso, si bien no garantiza evidentemente un aumento del número de camas turísticas,

significaría la desaparición de una de las causas principales de la obsolescencia de Costa de Mogán. En cuanto a una ganancia tangible de plazas de alojamiento, esta debería producirse principalmente en Amadores a causa de las diversas parcelas destinadas a uso turístico aún sin edificar. Una vez se incentive el desarrollo urbanístico de esa zona, se producirá un aumento de las camas turísticas.

- **La mezcla de usos**

La coexistencia del uso turístico residencializado y del turístico en Costa de Mogán genera una imagen poco atractiva y desordenada del ámbito de actuación, por lo que el residente y el turista conviven en un espacio donde los usos se entremezclan. A esto hay que añadir que las necesidades de cada perfil son diferentes, lo cual genera un cierto conflicto: el turista busca un lugar de descanso, en contraste con la vida cotidiana del residente. En la actualidad no representa un gran problema, pero si se pretende reactivar el turismo del ámbito, el horario del turista afecta a la actividad habitual del residente, y viceversa.

- **La accesibilidad como elemento clave de dinamización**

Una de las deficiencias más flagrantes del ámbito es la falta de accesibilidad en su práctica totalidad, ya que se trata de una condición necesaria para la participación de todas las personas independientemente de las posibles limitaciones funcionales que puedan tener. De este modo, estas carencias no hacen más que acentuar la obsolescencia del destino turístico. Es indispensable e imprescindible implantar una correcta política de accesibilidad que debe ser una prioridad en el proceso de dinamización, no solo ya por su importancia como solución de integración social, sino porque aumenta exponencialmente la horquilla de posibles visitantes, más aún cuando se ha detectado en los últimos años un descenso en la edad media de los visitantes.

En cuanto a la movilidad, se aprecia una ausencia casi total de aparcamientos reservados, y los existentes no cumplen con las exigencias mínimas requeridas. Los itinerarios urbanos tampoco cuentan con las condiciones idóneas, presentando discontinuidades, cambios de nivel difícilmente asumibles e interrupciones ocasionadas por elementos de mobiliario urbano. En los espacios de uso público, el grado de adaptabilidad es casi nulo.

El tramo de la costa, como principal reclamo turístico del ámbito, carece prácticamente de facilidades para su uso. Sólo Amadores cumple con algunos requerimientos, aunque a todas luces insuficientes, para su uso por parte de visitantes con discapacidad.

Problemas de accesibilidad en puntos del litoral

- **Cambio en los usos del suelo**

Se ha detectado un notable proceso de cese de la actividad turística en varios establecimientos de alojamiento, que se concentra sobre todo en las zonas de mayor antigüedad del ámbito. En este aspecto destaca sobre todo Puerto Rico por el gran número de establecimientos residencializados, algo en cierto modo lógico teniendo en cuenta que se trata del sector con mayor número de complejos turísticos, además de ser de los más antiguos del ámbito.

- **Elevado nivel de obsolescencia de los establecimientos turísticos**

Muchos de los complejos turísticos tienen treinta o más años de antigüedad, y ni mucho menos han tenido un mantenimiento adecuado que les permita estar actualizados frente a las demandas actuales. Las intervenciones en muchos de ellos se han limitado a operaciones de mantenimiento superficial, sin obras que hayan favorecido la modernización de la edificación. Este hecho es más evidente en la oferta extrahotelera que en la hotelera, lo que sumado a su mayor presencia en el ámbito resulta determinante en la imagen general de decadencia que transmite Costa de Mogán.

- **Alta densidad de plazas de alojamiento**

La densidad de plazas de alojamiento pone de manifiesto la repercusión de superficie de parcela neta por cliente en el supuesto de máxima ocupación del establecimiento. Se contemplan cinco niveles de densidad: muy alta (7-19 m^2/plaza), alta (19-33), media (34-49), baja (50-59) y muy baja (60-107). Realmente, sólo los grados bajo y muy bajo se ajustan a los parámetros reflejados en el Decreto 10/2001 del Gobierno de Canarias, si bien es cierto que muchos de los complejos de Costa de Mogán son anteriores a la publicación de dicho documento.

Como tónica general, los establecimientos se mueven en una horquilla de densidad entre muy alta y media, destacando una escasa proporción de los mismos que presenta una densidad alta o muy alta. Amadores destaca claramente como el sector donde hay más superficie por cama turística, un hecho bastante lógico teniendo en cuenta que ha sido el último sector del ámbito en desarrollarse, con lo que las parcelas se han edificado con parámetros adaptados a las demandas turísticas actuales.

Si bien el diagnóstico de la densidad de plazas de alojamiento sirve para concluir que existe una excesiva concentración de camas de acuerdo a los requerimientos actuales, este hecho es muy difícil de cambiar, ya que ajustarse a la normativa actual requeriría un descenso del número de camas, con la consiguiente merma de la capacidad de la planta de alojamiento del destino.

- **Cumplimiento de estándares turísticos**

Se produce en general un bajo nivel de cumplimiento de los demás parámetros del Decreto 10/2001 del Gobierno de Canarias. En cierto modo este hecho no sorprende, debido al elevado grado de obsolescencia general y a que el documento de referencia es posterior a la gran mayoría de los establecimientos del ámbito. Aún así, muchos complejos que comenzaron su actividad con posterioridad al mismo tampoco cumplen con todos los estándares.

Sólo tres establecimientos cumplen en su totalidad con los requerimientos: uno en Amadores (zona de desarrollo más reciente) y dos en Puerto Rico, los cuales suponen la excepción a la tónica general de dicho sector, que tiene por lo general un nivel de cumplimiento muy bajo.

En este apartado sucede algo similar a lo explicado anteriormente referente a la densidad de plazas de alojamiento. En la mayoría de los casos, para que el establecimiento logre un mayor cumplimiento de estándares éste debería perder plazas, lo cual va en perjuicio del propio Plan de Modernización y Mejora. En este sentido, una de las posibles soluciones sería la de la renovación y actualización de los complejos, ofreciendo servicios que mitiguen las carencias ya mencionadas.

- **Morfología urbana**

Los establecimientos turísticos de alojamiento reúnen unas características comunes fácilmente identificables que determinan su morfología pero también la imagen del núcleo turístico.

Los edificios escalonados, son la tipología predominante en Puerto Rico y que además aparecen en otras zonas del ámbito como Amadores o las Lomas, se define como aquellos edificios que en cada planta presentan su fachada retranqueada, con respecto a la de la inmediatamente inferior de manera que la construcción se adapta a la topología natural del terreno. Otra característica de estos edificios es que al estar la rasante medida en el punto medio de la parcela y presentar estas un desnivel importante, suelen aparecer sótanos que se encuentra en las calles a cota inferior totalmente descubiertos. Estos sótanos se dedican principalmente a cuartos de instalaciones y almacenes y están recubiertos de piedra natural. La percepción desde la calle del complejo turístico es casi nula ya que quedan por encima de la rasante de la calle y lo único perceptible son los muros de piedra.

Los edificios con planta calada son una solución llamativa que se desarrolla a lo largo de la venida de Los Canarios en el tramo entre Arguineguín y Anfi del Mar. Se caracterizan por no materializar la planta sobre rasante medida a la vía antes nombrada permitiendo ver el mar a través de ella. La misma finalidad tiene la limitación a otros edificios de crecer por debajo de la rasante de la vía. En ambos casos la aparición de multitud de pilares en el caso de la tipología con planta calada y la aparición de conductos de ventilación y otros elementos en las tipologías bajo rasante han hecho que el resultado final diste bastante de la imagen idílica que se perseguía.

Todas estas conclusiones se recogen en el plano de diagnóstico urbanístico: “Morfología Urbana”

- **Estado dispar de concesiones administrativas en la costa**

En Costa de Mogán, varios de los tramos del litoral se encuentran bajo concesión administrativa. Cabe distinguir entre las CAC (concesiones administrativas otorgadas por la Demarcación de Costas de Canarias) y las CAP (concesiones otorgadas por la Dirección General de Puertos del Gobierno de Canarias). Englobadas en la primera se encuentran Amadores, la playa de Puerto Rico, Anfi del Mar, Aquamarina en Patalavaca y otras concesiones menores en el frente litoral entre Patalavaca y Arguineguín, mientras que la segunda comprende los puertos de Escala y Base de Puerto Rico y el tramitación la concesión de la dársena deportiva del Puerto de Arguineguín.

Esta situación resulta en un alto grado de heterogeneidad en el litoral, apreciándose flagrantes diferencias en los distintos tramos de la costa, tanto en su formalización como en su estado de conservación, mermando gravemente la imagen del principal activo turístico del ámbito. Se producen muchas discontinuidades en el recorrido costero, impidiendo el tránsito peatonal continuo, aún en zonas presuntamente habilitadas para el mismo, que conecte los diferentes sectores por la franja marítima. Esta falta de una imagen de calidad y homogénea en el litoral es uno de los principales problemas a resolver, máxime cuando una de las actividades turísticas de mayor reclamo consiste en recorridos marítimos que ponen al descubierto todas las carencias de esta situación.

Heterogeneidad del estado de los paseos del litoral: Anfi del Mar (izq.) y Patalavaca (der.)

6.3.2 La oferta complementaria en Costa de Mogán

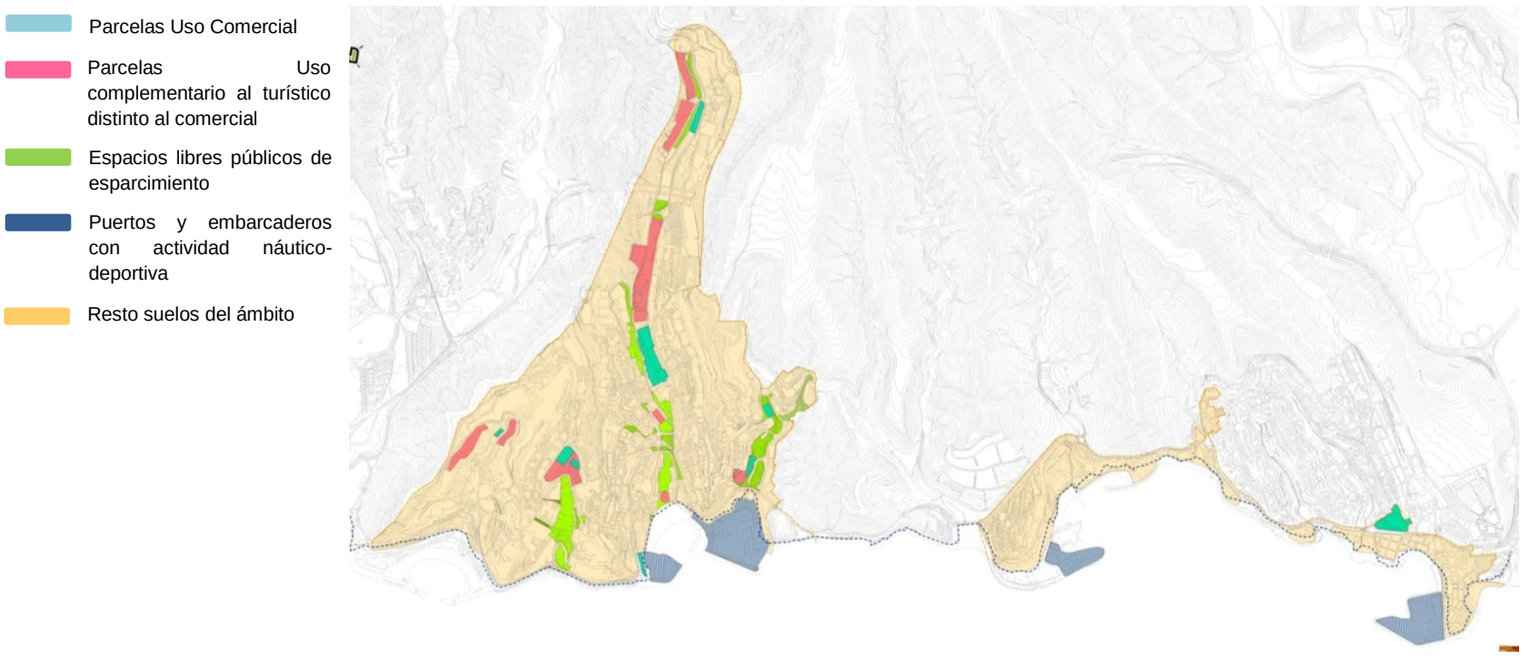
La oferta complementaria en Costa de Mogán consta de: los espacios libres públicos, los espacios en concesión de uso público, los puertos y embarcaderos con carácter náutico-deportivo, las parcelas de uso comercial y otras parcelas de usos propios del esparcimiento y los servicios complementarios tales como el deportivo, recreativo, hostelería etc.

Los espacios libres están vinculados a los fondos de barranco, que a su vez en donde se desarrollan las parcelas comerciales, deportivas, mini golf, recreativas etc.

En contacto con el borde costero encontramos los usos de espacio libre en concesión adminsitrativa de costas y los recintos portuarios ligados a la oferta náutica y deportiva.

También consideramos dentro de este grupo las parcelas con cualquier uso, de los anteriormente recogidos, sin edificar.

Como característica general las parcelas comerciales se ubican en el entorno de las playas y en el fondo de los barrancos, (Barranco de Amadores, Puerto Rico, Agua La Perra), se repite de esta manera la estructura en la que el barranco actúa de eje de conexión.



Oferta complementaria

6.3.2.1 Criterios territoriales para las piezas turísticas.

Los instrumentos de planeamiento territorial analizan el estado de las piezas territoriales turísticas, lo que nos da una visión para nuestro ámbito.

- PTEOTI

Art. 33 PTEOTI Piezas Turísticas a rehabilitar.

La totalidad o parte de la PTTC está saturada de forma que su densidad bruta supere las 200 plazas por hectárea, incluidas piezas alojativas residenciales.

Obtenemos que con respecto a las plazas turísticas activas los valores nos salen cercanos a los que propone el PTEOTI como pieza saturada. Si a este valor le añadimos las plazas residencializadas el valor que obtenemos supera ampliamente el valor que nos da el PTEOTI.

- Plazas turísticas (activas) / Superficie suelo turístico= 179 plz / ha
- Plazas turísticas (activas+ residencializadas) / Superficie suelo turístico= 284 plz / ha

Por lo tanto con la máxima capacidad alojativa en carga nos encontraríamos en un ámbito con piezas saturadas.

En cuanto a lo que especifica el PTEOTI como indicador de piezas en declive se sustrae lo siguiente: *"En las piezas túristicas que cuenten con un al menos un 60% de la planta alojativa con una antigüedad superior a los 15 años, nos encontramos ante una pieza en declive."*

En el ámbito de Costa Mógan nos encontramos con que el 88% de los establecimientos turísticos alojativos tienen más de 15 años. Por lo que se confirma la situación de declive que sufre el ámbito, que manifiesta la necesidad de reforma y mejora del ámbito del PMM.

La suma de estos indicadores confirma la necesidad de rehabilitación en el núcleo. Todos los elementos que forman el núcleo turístico de Costa Mogán, tanto los establecimientos turísticos como la oferta complementaria, han llegado a un punto de agotamiento. Es necesaria una rehabilitación utilizando todas las herramientas de las que disponen los Planes de Modernización, Mejora e incremento de la Competitividad en los núcleos turísticos.

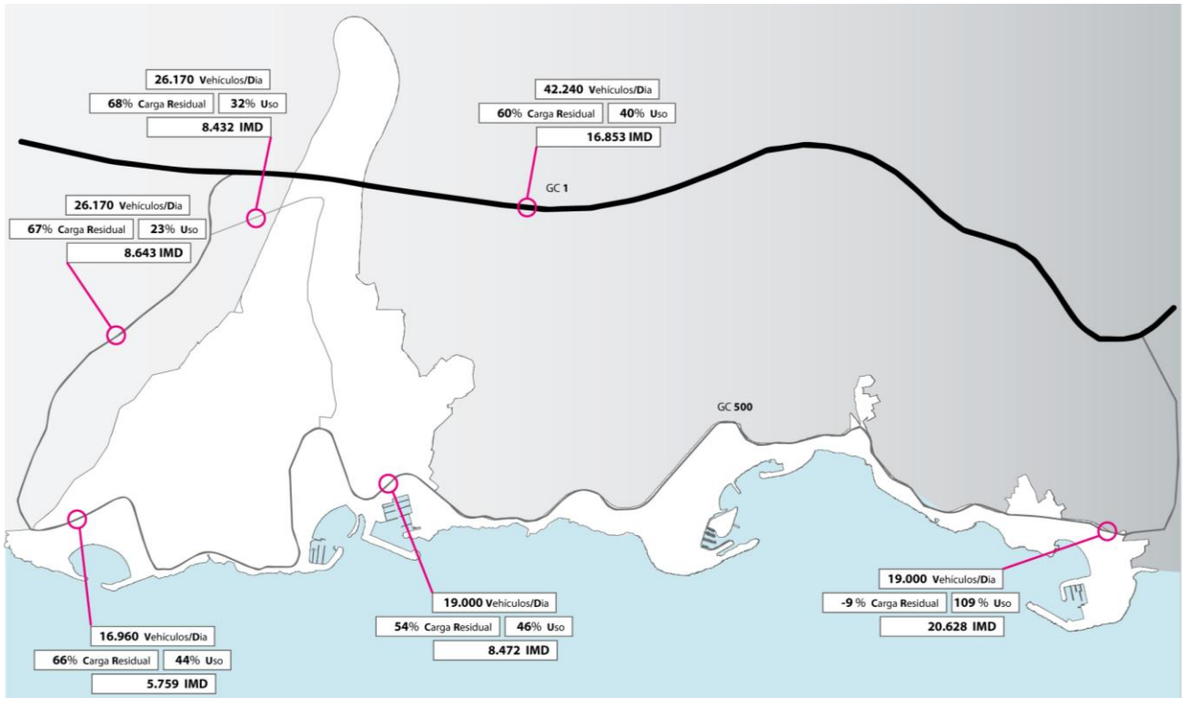
6.3.2.2 Accesibilidad y conectividad

La costa de Mogán en su conjunto se define como uno de los principales centros atractores turísticos de la isla, ya sea por sus condiciones climatológicas, capacidad alojativa, o su uso del litoral con las playas y puertos deportivos existentes. Presenta una oferta complementaria marcada principalmente por los centros comerciales existentes, siendo el Centro Comercial Puerto Rico el de mayor escala.

En cuanto a su accesibilidad y conectividad con el resto de la isla, la costa de Mogán cuenta con la autopista GC-1, mayor arteria viaria insular, que canaliza los movimientos de larga distancia y cumplen funciones de conexión distribución de vehículos que acceden al ámbito o lo atraviesan sin detenerse; y los enlaces de Arguineguín y Barranco del Lechugal, este último con ramificaciones a las urbanizaciones de Puerto Rico y Amadores. Asimismo, cuenta con la carretera GC-500 que sirve de conexión entre los núcleos turísticos costeros.

Por tanto, será necesario conocer la capacidad real de las infraestructuras viarias estructurantes que, junto a sus enlaces, deberán soportar la movilidad generada por los nuevos equipamientos implantados o revitalizados.

Existen diversos elementos directamente relacionados con la capacidad y el nivel de servicio de una determinada vía, y que atañen tanto a las características geométricas de ésta, ya sea su sección transversal y trazado; como a las del tráfico que contienen, mediante el número de vehículos pesados que ostenta, frecuencia y distribución de los tráficos, y fluctuaciones diarias de la intensidad.



Capacidad de carga de las redes viarias estructurantes

Desde el punto de vista de la capacidad residual de la red viaria estructurante, la práctica totalidad podría **aumentar su intensidad media diaria en aproximadamente un 65%,** siendo entre **35.000 y 40.000 vehículos** de la actual; excepto el tramo de la carretera GC-500 a su paso por Arguineguín que en la actualidad ostenta un nivel de servicio elevado.

El corredor del barranco de Puerto Rico presenta un nivel de servicio excedentario, con los accesos directos tanto de la GC-1 como de la GC-500, ambas vías de primer nivel. Asimismo, dadas las características de enlace con la autopista, se garantiza que cualquier concentración de tráfico generada en los puntos de acceso no interrumpe el tráfico urbano.

Respecto a la afluencia máxima de vehículos que pudiera generar los equipamientos implantados o revitalizados, el **incremento** alcanza alrededor de los **24.000 vehículos el día de máxima afluencia**, siendo éste el 25% de la afluencia sobre la influencia total que se genera durante la semana, una vez estimada la distribución de la afluencia a lo largo de la semana. Por tanto, será este el número de vehículos que deberá ser capaz de soportar la infraestructura viaria existente. Sin embargo, la **afluencia media diaria** que generarían sería inferior a los **14.000 vehículos al día.**

Cabe destacar que los datos vertidos se estiman para el escenario más desfavorable, considerando que el 60% de las visitas serán realizadas en vehículo propio, un ratio de influencia media diaria máximo y una superficie total edificada en vez de una superficie útil de ventas.

Una vez analizada la capacidad de la red viaria actual y la afluencia máxima que deberán soportar en el ámbito de Costa Mogán, se consideran aquellos núcleos potenciales capaces de soportar este incremento de la movilidad generada, siendo éstos los núcleos de Puerto Rico y Amadores los que preferentemente podrán acoger las principales actuaciones de dotación.

Los incrementos en los flujos peatonales y ciclistas que pudiera ocasionar los nuevos equipamientos serán atendidos por las intervenciones de movilidad plantadas por el Plan de Modernización, donde, mediante una adecuada jerarquización de los espacios públicos y la red viaria, cada necesidad de desplazamiento es atendida con los medios adecuados, aplicando medidas y actuaciones que facilitan principalmente los desplazamientos blandos en la movilidad.

En cuanto a la dotación de aparcamientos y zonas de carga y descarga, los equipamientos a implantar o revitalizar, deberán prever y dar respuesta a la movilidad generada.

6.3.2.3 Estado de conservación y grado de obsolescencia de los centros comerciales en Costa de Mogán

En el ámbito de actuación del PMM Costa Mogán se localizan 9 Centros Comerciales y una Zona Comercial Abierta. Estos establecimientos comerciales se agrupan en su mayoría, ocho, en la zona de Amadores - Puerto Rico y uno en la zona de Arguineguín. Además en Arguineguín la oferta se complementa con una Zona Comercial abierta.

Los centros comerciales localizados en Costa de Mogán son los siguientes:

- Centro Comercial Amadores (Playa de Amadores) *(Concesión administrativa de Costas)*

- Centro Comercial Paraíso Amadores (Avda. Ministra Anna Lindh, Amadores)

- Centro Comercial Europa (Avda. La Cornisa, Puerto Rico)

- Centro Comercial Family Center (Avda. La Cornisa, Puerto Rico)

- Centro Comercial Pasarela (Avda. Olímpicos Doreste y Molina, Puerto Rico)

- Centro Comercial de Puerto Rico (Avda. Tomás Roca Bosch, Puerto Rico)

- Centro Comercial Puerto Base (Calle Juan Díaz Rodríguez, Puerto Rico) *(Concesión administrativa de Puertos)*

- Centro Comercial Las Olas (Calle Juan Díaz Rodríguez, Puerto Rico)

- Centro Comercial Ancora (Avenida Francisco Navarro Navarro,2, Arguineguín)

Ámbito de Arguineguín:

El Centro Comercial **Ancora** construido en 1987. Es un edificio de 5.635 m2 de dos plantas de altura. Se distribuye en 260 locales de unos 25 m2 de superficie media. Los locales están

dedicados al consumo cotidiano, recreativo y ocio y sobre todo a la hostelería/restauración. El aspecto general del edificio es malo, incluido los escaparates, cartelería, la integración con el entorno y el estado del mobiliario.

Ámbito de Puerto Rico:

-Barranco Agua La Perra

El Centro Comercial **Las Olas** de 1988 es un edificio de dos plantas de 2.127 m2 cada una. Consta de 38 locales dedicados en su mayoría a hostelería/restauración. El aspecto general del edificio es malo, incluido los escaparates, cartelería, la integración con el entorno y el estado del mobiliario.

-Barranco de Puerto Rico

El Centro Comercial **Pasarela** es una pieza en paralelo a la GC500 y en contacto directo con la avenida de la playa de Puerto Rico a la altura del Muelle de Puerto Rico. Consta de dos plantas de 3.900 m2 cada una. Existen 48 locales dedicados sobre todo a hostelería/restauración y a perfumería. En este centro comercial la cartelería y los toldos se encuentran en buen estado, en cambio la estética del edificio , escaparates, la integración con el entorno y el estado del mobiliario es deficiente.

El Centro Comercial **Puerto Base** forma parte de la concesión del Puerto Base de Puerto Rico, es un edificio de una sola planta de 939 m2 . En general la estética visual del edificio, escaparates, cartelería, integración con el entorno y estado del mobiliario es malo.

El Centro Comercial **Puerto Rico** es el de mayor entidad del ámbito del PMM. Construido en 1.975 cuenta con una superficie de 24.186 m2 desarrollados en tres plantas. Tiene una compartimentación de locales excesiva y de pequeñas dimensiones, mas de 500 locales. Estos locales están dedicados en su mayoría a Informática/electrónica, hostelería/restauración y recreativo. Debido a su antigüedad el aspecto general del edificio es malo, incluido los escaparates, cartelería, la integración con el entorno y el estado del mobiliario.

-Avenida de la Cornisa

El Centro Comercial **Europa** construido en 1984 es un edificio de dos plantas de altura con una superficie de 4.034 m2 por planta. Consta de 107 locales . Dedicados en su mayoría a hostelería/restauración y a perfumería. Este centro comercial destaca por el mal estado de la cartelería , la estética visual del edificio, escaparates , la integración con el entorno y el estado del mobiliario es en general deficiente.

El Centro Comercial **Family Center** es un único local de 659 m2 construido en 1.970, es el centro comercial más antiguo del ámbito del PMM. Está dedicado a la hostelería/restauración. Su aspecto es deficiente en general, tanto en escaparates, integración con el entorno y el estado del mobiliario. Destaca el mal estado de la cartearía y de los toldos.

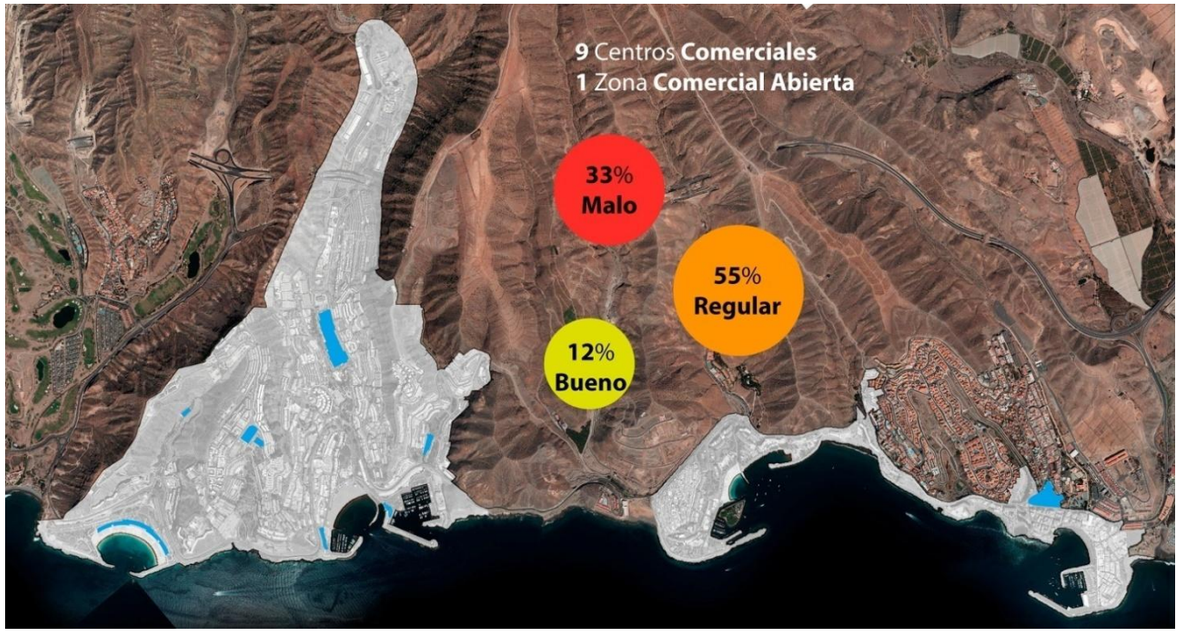
Ámbito de Amadores:

El Centro Comercial **Amadores** es un edificio que se extiende a lo largo de la Avenida de la playa, formando parte de una concesión administrativa de costas. Se desarrolla en una planta de 7.874 m2 .Se construyó en 1.999 por lo que su estado en general es bueno, tanto en aspecto del edificio, escaparates, cartelería y estado del mobiliario. Cuenta con 64 locales en su mayoría dedicados a la hostelería y restauración. Restaurantes con terraza y algunos locales de consumo cotidiano.

El Centro Comercial **Paraíso Amadores** es de nueva construcción. Consta de tres plantas con una superficie de 1088 m2. En general su estado es bueno. Pero al encontrase en la cabecera del barranco y carecer de complejos turísticos cercanos su contexto refleja un aspecto de ciudad turística inacabada. El uso del centro comercial se basa en la visita directa o en el tránsito de turistas a la playa.

En general los Centro Comerciales tienen un aspecto obsoleto, debido por un lado a la falta de flexibilidad en cuanto a usos en el planeamiento vigente que les impide implementar ofertas adaptadas al mercado o que combinen varios usos generando por ejemplo un mix comercial–equipamiento atractivo.

De la planta comercial se puede extraer que el 33% se encuentra en mal estado, el 55% en un estado regular y solo 12% se encuentran en buen estado.



Localización de los Centros Comerciales y su estado de conservación. Elaboración propia.

6.3.2.4 Indicadores de superficie comercial

El estado obsoleto de la planta comercial poco tiene que ver con los valores en el mercado de venta y alquiler de locales comerciales. Se realiza una comparativa con San Bartolomé de Tirajana por cercanía y con Puerto del Carmen (Tías) por ser de similares características.

	VENTA (locales comerciales)				2.539,76	promedio	
		m2	euros	euros / m2			
1	fotocasa	cc puerto rico	66,00	120.000,00	1.818,18	4.052,37	MOGAN	159,56%
2	fotocasa	cc puerto rico (cheers)	54,00	240.000,00	4.444,44			
3	idealista	cc cívico 1ª fase (pub)	58,00	360.000,00	6.206,90			
4	idealista	cc mogán plaza	58,00	129.000,00	2.224,14			
5	idealista	mogan	88,00	490.000,00	5.568,18			
		m2	euros	euros / m2				
1	idealista	cc yumbo (2ª planta)	40,00	90.000,00	2.250,00	2.023,45	SBT	79,67%
2	remax	cc nilo (el veril)	400,00	790.000,00	1.975,00			
3	fotocasa	cc meloneras nº 102	204,00	575.000,00	2.818,63			
4	fotocasa	cc cita	32,00	36.420,00	1.138,13			
5	fotocasa	local restaurante	62,00	120.000,00	1.935,48			
		m2	euros	euros / m2				
1	idealista	avenida de las playas	70,00	95.000,00	1.357,14	1.543,47	PUERTO CARMEN	60,77%
2	idealista	avenida de las playas	50,00	99.000,00	1.980,00			
3	idealista	bar de copas	70,00	90.000,00	1.285,71			
4	fotocasa	cc costa mar	65,00	99.000,00	1.523,08			
5	remax	bar	35,00	55.000,00	1.571,43			

Nota: En cuanto al mercado de compra y venta, se observa claramente como los precios por metro cuadrado de centros comerciales en Mogán, están por encima de la media con respecto a San Bartolomé de Tirajana (Gran Canaria) y Puerto del Carmen (Tías – Lanzarote), lo cual es un indicador de mucha demanda o escasez en la oferta.

	ALQUILER (locales comerciales)				22,35	promedio	
		m2	euros	euros / m2			
1	idealista	cc cívico 1ª fase	58,00	1.600,00	27,59	31,19	MOGAN	139,56%
2	idealista	tomás roca bosch 12	25,00	999,00	39,96			
3	idealista	cc europa 1ª planta	54,50	1.800,00	33,03			
4	idealista	cc puerto rico	58,00	1.600,00	27,59			
5	fotocasa	cc puerto rico (cheers)	54,00	1.500,00	27,78			
		m2	euros	euros / m2				
1	idealista	calle mar blanco (meloneras)	190,00	2.850,00	15,00	17,14	SBT	76,71%
2	idealista	calle mar blanco (meloneras)	70,00	1.750,00	25,00			
3	idealista	zona cc jumbo	105,00	1.600,00	15,24			
4	fotocasa	avenida tirajana	300,00	4.000,00	13,33			
5								
		m2	euros	euros / m2				
1	idealista	cc biosfera	140,00	4.000,00	28,57	18,71	PUERTO CARMEN	83,73%
2	idealista	avenida de las playas	50,00	950,00	19,00			
3	remax	bar cafeteria	75,00	1.500,00	20,00			
4	fotocasa	cc costa mar	65,00	950,00	14,62			
5	milanuncio	avenida de las playas	88,00	1.000,00	11,36			

Nota: Se observa claramente como los alquileres por metro cuadrado de centros comerciales en Mogán, están por encima de la media con respecto a San Bartolomé de Tirajana (Gran Canaria) y Puerto del Carmen (Tías – Lanzarote), máxime teniendo en cuenta las rentabilidades medias por alquiler en España, situadas en torno a los 6,77 euros al mes, lo cual es un indicador de mucha demanda o escasez en la oferta.

Pese a tener un aspecto obsoleto, de los datos expuestos se puede concluir que:

Aún teniendo una estructura de locales comerciales de tamaño demasiado pequeño, un estado de conservación malo y un alto grado de obsolescencia, los datos de alquiler y venta de nuestro ámbito se encuentran por encima de la media, por lo que podemos deducir que existe una fuerte demanda o escasez de oferta que respalda esos valores.

A continuación se detalla una comparativa de superficies comerciales por cada 1.000 habitantes con San Bartolomé de Tirajana, municipio turístico por excelencia de Gran Canaria, así como con el ámbito insular, provincial y autonómico.

En esta comparativa se extrae que los valores de Mogán se encuentra en casi todos los puntos en la media o por debajo de ella menos en el caso de el pequeño comercio, estructura principal de los centros comerciales del ámbito.

metros cuadrados de superficie por cada 1.000 habitantes

Municipio Isla Provincia Comunidad Autónoma	superficie m2 actividad comercial minorista	superficie m2 alimenta.	superficie m2 com. tradicional alimenta.	superficie m2 súper mercados	superficie m2 total no alimenta.	superficie m2 vestido y calzado	superficie m2 hogar
Total Mogán	986,07	316,02	42,60	273,42	381,90	109,28	83,06
Total San Bartolomé	956,27	337,85	28,40	309,45	437,80	126,39	123,57
Total Gran Canaria	1.801,53	415,66	67,84	347,83	1.018,51	195,62	366,03
Total Provincia (Las Palmas)	1.779,93	389,55	70,67	318,88	1.015,21	189,91	378,21
Total C.A. de CANARIAS	1.797,33	383,25	68,47	314,78	1.055,02	191,87	388,77
P R O M E D I O:	1.464,23	368,47	55,60	312,87	781,69	162,61	267,93

Municipio Isla Provincia Comunidad Autónoma	superficie m2 resto no alimenta.	superficie m2 c. mixto y otros	superficie m2 grandes almacenes	superficie m2 hiper mercados	superficie m2 almacenes populares	superficie m2 otro comercio	nº de centros comerciales
Total Mogán	189,56	288,15	-	-	-	288,15	0,02
Total San Bartolomé	187,84	180,62	-	-	-	180,62	0,06
Total Gran Canaria	456,86	367,35	104,85	100,79	5,38	156,33	0,03
Total Provincia (Las Palmas)	447,09	375,18	76,39	88,70	6,67	203,42	0,03
Total C.A. de CANARIAS	474,39	359,06	92,93	89,52	7,27	169,34	0,02
P R O M E D I O:	351,15	314,07	54,84	55,80	3,86	199,57	0,03

Para poder comparar los diferentes datos de las superficies comerciales, entre los diferentes ámbitos espaciales (municipio, isla, provincia y comunidad autónoma), se ha elaborado un indicador comparable como el dato de m2 de superficie por cada 1000 habitantes.

Número índice es aquella medida estadística que sirve para comparar una magnitud (o conjunto de magnitudes) en dos situaciones (temporales o espaciales) distintas; una de las cuales se considera como referencia. (Normalmente se tratará de comparar períodos de tiempo distintos).

De este modo, se puede poner en relación los diferentes ámbitos espaciales para esta variable, ya que los metros cuadrados de superficie de cada tipología comercial se han dividido por los habitantes totales de cada ámbito territorial.

En cuanto a los habitantes totales, se han considerado tanto a los que figuran como población residente en los censos padronales, como una estimación de la población de turistas media que puede pernoctar en el citado ámbito territorial, tomando como base el número de plazas alojativas totales de cada entidad territorial (municipio, isla…) se estima un 75% de ocupación media, para obtener la cifra de turistas pernoctantes, que sumados a los residentes ofrecen una mejor aproximación a la carga poblacional que soporta el ámbito territorial considerado

En resumen, los números índices de metros cuadrados por superficie de la última tabla, son absolutamente comparables al encontrase todos referidos a base 1000 habitantes, adicionalmente se ofrece el dato promedio de todos los ámbitos considerados, así como flechas de colores en función de su valor con respecto a este promedio, para su mejor comprensión y visualización.

Isla	Municipio	Superficie-m2 comerciales / Poblacion+ Plzas alojativas
Gran Canaria	San Bartolome de Tirajana	1,60
Gran Canaria	Mogán	1,32
Fuerteventura	La Oliva	1,66
Fuerteventura	Pajara	0,67
Fuerteventura	Antigua	1,44
Lanzarote	Teguise	1,15
Lanzarote	Yaiza	1,05
Lanzarote	Tias	2,17
	Valor medio	1,38

La media de la superficie comercial municipal es de **1,38 m²** en varios municipios turísticos, Costa Mogán tiene un valor de **1,32 m²**, por debajo de la media.

Se pretende por tanto abrir una línea estratégica basada en la mejora en los servicios a la actividad turística y la diversificación de usos complementarios al turismo mediante la

flexibilización del planeamiento para que las parcelas destinadas al efecto puedan reconvertirse en cada momento a las necesidades del turista.

En ciertos casos la superficie de la edificación es insuficiente para poder desarrollar la actividad en condiciones de competitividad adecuada.

6.3.3 Renovación de establecimientos turísticos. Prioridad de renovación

Tal y como fija el PETEOTI en su artículo 44, los planes territoriales parciales y especiales, así como el planeamiento municipal, identificarán, dentro de las Piezas Turísticas a Rehabilitar, las áreas que de forma prioritaria deben ser objeto de renovación.

En estas piezas territoriales turísticas conviven los establecimientos turísticos alojativos con los establecimientos de equipamiento turístico complementario. Merece especial consideración aclarar las definiciones que la Ley 2/2.013 hace en su *Artículo 2.- Definiciones*, a los efectos de la presente ley se entiende por:

b) Equipamiento turístico complementario: el conjunto de edificios, instalaciones y locales y con aprovechamiento lucrativo, que proporcionan servicios complementarios al alojamiento turístico. Usualmente integran los dedicados a usos y actividades de espectáculo, ocio y esparcimiento, actividades deportivas-turísticas, congresos y convenciones y similares.

c) Establecimiento turístico de alojamiento: se entiende por tal tanto los establecimientos de alojamiento, en sus distintas modalidades y categorías, definidos en la normativa sectorial, como los de equipamiento turístico complementario.

Desde esta concepción de las definiciones de los usos/establecimientos que nos ocupan, se detrae que, las instalaciones propias dentro del Ámbito son las de Establecimientos Turísticos, en unos casos de alojamiento y otros de equipamiento complementario. El PMM, incorpora las determinaciones necesarias para la reconducción de los usos actuales dentro del Ámbito hacia dichas definiciones, entendiendo que, son las que más se ajustan a la potencialidad de los suelos y hacia los procesos de renovación y diversificación.

Se establece a estos efectos una doble gradación en función de la obsolescencia y de la ubicación de los establecimientos de la siguiente forma:

- En función de la obsolescencia:

  OP1- Prioridad 1. Edificios especialmente deteriorados cuya imagen afecta no sólo al establecimiento sino al propio destino. La obra requerida supondría restaurar totalmente el edificio, unidades alojativas, instalaciones, zonas exteriores, etc. La rehabilitación podría incluir demoliciones parciales y reconstrucciones.

Se corresponden con los establecimientos turísticos de mayor antigüedad y que nunca han realizado obras más allá del mantenimiento propio de estos usos (pintura, instalaciones, mantenimiento de ascensores etc.). Se hace necesaria una rehabilitación total de estas edificaciones.
Forman parte de los establecimientos de entornos más representativos del ámbito y con tipologías edificatorias propias del lugar y fácilmente identificables con el destino.

OP2- Prioridad 2. Edificios especialmente deteriorados cuya imagen afecta al establecimiento pero no al destino. La obra requerida supondría restaurar totalmente el edificio, unidades alojativas, instalaciones, zonas exteriores, etc. La rehabilitación podría incluir demoliciones parciales y reconstrucciones.
Se corresponden con los establecimientos turísticos de mayor antigüedad y que nunca han realizado obras más allá del mantenimiento propio de estos usos (pintura, instalaciones, mantenimiento de ascensores, etc.) Se hace necesaria una rehabilitación total de estas edificaciones.

OP3- Prioridad 3. Establecimientos que necesitan una renovación importante. Sustitución total de baños y cocinas, mobiliario, carpinterías, acabados así como elementos comunes como piscinas, solárium, jardines, etc para los establecimientos alojativos. Y rehabilitación integral para el caso de los establecimientos de oferta complementaria.
Se corresponden con los establecimientos turísticos de construcción anterior a los 90 y que nunca han realizado obras más allá del mantenimiento propio de estos usos (pintura, instalaciones, mantenimiento de ascensores, etc.). Se hace necesaria una adaptación a la Ley Universal de Accesibilidad, además de obras de renovación total o parcial,

OP4- Prioridad 4. Establecimientos que, sin requerir de una renovación en profundidad, necesitan una notable mejora en el mobiliario, decoración, carpintería, pintura, etc.
Se corresponden con los establecimientos turísticos de construcción posterior a los 90 o que siendo de anterior construcción cuentan con obras de renovación total o parcial pero aún así es necesaria adaptación a distintas normativas sectoriales.

- En función de la ubicación:

UP1- Prioridad 1. Edificaciones en lugares estratégicos para el destino turístico por ser punto de entrada, tener una especial visibilidad o cualquier otra condición que los haga especialmente sensibles para la zona.
Serían UP-1 los establecimientos turísticos de alojamiento y de oferta complementaria vinculados a la costa y a los fondos de los barrancos donde se desarrolla la mayor parte de la actividad del ámbito.

UP2- Prioridad 2. Edificaciones en zonas de tránsito tanto peatonal como rodado.

Serían UP-2 los establecimientos turísticos vinculados a la GC-500 y los colindantes a los fondos de barrancos que se sitúan en las faldas de las laderas y se gradúan en función a la cercanía a la costa.

UP3- Prioridad 3. Edificaciones en otras ubicaciones.

Serían UP-3 las edificaciones de las zonas altas de las laderas, (siendo además las edificaciones con menor antigüedad) y en núcleos más jóvenes como sería el caso de Amadores.

Prioridad en función de la Ubicación

En función tanto de la ubicación como de la obsolescencia, se establecerán los enclaves donde las actuaciones de renovación sean más urgentes. Igualmente se indicarán las áreas que requieran medidas de esponjamiento identificando cuando se trata de una reducción de edificabilidad, cuando sea para mejorar las infraestructuras o la ubicación de equipamientos en los casos de que la zona esté infradotada.

Todo esto se recoge en el plano de diagnóstico: “Establecimientos de renovación prioritaria”

6.4 DIAGNÓSTICO SOCIOECONOMICO

6.4.1 Dimensiones de la calidad

La calidad del destino turístico, se analiza desde el punto de vista de la satisfacción turística. Ésta se obtiene de la comparación de las expectativas que tenían los turistas sobre diversos aspectos antes del viaje y el resultado final de cómo han satisfecho estas expectativas una vez visitado el destino.

Las dimensiones analizadas para el estudio de la satisfacción turística han sido las siguientes:

1. Imagen de la zona - Información
2. Características y singularidades
3. Saturación - Masificación
4. Accesibilidad - Lejanía
5. Servicios
6. Precios
7. Garantías

Un resultado negativo del estudio de satisfacción turística constituirá una amenaza para el destino turístico.

6.4.2 Factores de calidad

Logotipo actual de "Costa Mogán".

Cada una de las dimensiones de calidad anteriormente mencionada se descompone en los siguientes factores:

1. IMAGEN DE LA ZONA
   - *Marca:* "Costa de Mogán"
   - *Grado de conocimiento positivo:* bajo conocimiento de la marca
2. CARACTERÍSTICAS Y SINGULARIDADES
   - *Clima:* árido
   - *Temperatura media:* máxima 25,9°C mínima 19°C
   - *Días de sol al año:* 330 días
   - *Paisaje:* Parque Rural del Nublo

- *Playas:* artificial de arena blanca
- *Oferta lúdico paisajística, cultural y etnográfica:* baja
- *Vías públicas - entorno urbano y natural:* pavimento asfáltico/adoquinado (vías peatonales); estado general: bueno/regular

3. SATURACIÓN Y MASIFICACIÓN

- *Espacios abiertos:* 291.487'69 m^2
- *Volumen - altura de las edificaciones:* máximo 3 plantas.
- *Tránsito rodado:* nivel de servicio denso en vías de acceso al interior del núcleo.
- *Concentración poblacional:* 14,82 hab./Ha (población censada de Mogán: 22.638 hab. Carga poblacional: 79.247 hab. Superficie municipio de Mogán: 172,44 km^2).

4. ACCESIBILIDAD Y LEJANÍA

- *Distancia y medios de transporte desde aeropuerto:* 58,6 km - taxi, turismo y guagua.
- *Distancias interiores y movilidad peatonal:* distancia interior máxima: 2,5 km. Falta de continuidad peatonal.
- *Distancias a los lugares de interés turístico:* fuera del municipio (Dunas de Maspalomas, Cruz de Tejeda, parque acuático Aqualand, Karting de Tarajalillo…)
- *Información y señalización:* buena señalización viaria; pobre información direccional/turística (sólo 1 cartel de información en la plaza Rafael Neville)
- *Infraestructuras transportes:* Puerto deportivo (servicio marítimo a Puerto Rico y Arguineguín), parada de taxis, servicio de guaguas (6 líneas de Global a Mogán, Tasarte, Puerto Rico, La Aldea, San Bartolomé y Las Palmas de G.C.)

5. SERVICIOS

- *Alojamiento y tipos:* el 44'51% de las plazas alojativas son hoteleras, 53,56% extrahoteleras y 1'93% de pensiones. El 27,07% de la oferta es de categoría inferior a 3 estrellas y, además, obsoleta y homogénea.
- *Restauración:* 68,75% restaurantes, 31,25% bares y cafeterías.
- *Compras:* 1 centro comercial, 2 mercadillos semanales y tiendas repartidas por el núcleo.
- *Ocio – Deporte:* variedad de deportes acuáticos en el entorno del Puerto deportivo.

- *Médico - Hospitalario:* centro de salud de Playa de Mogán. Centro médico privado en el núcleo. Hospital más próximo: Hospital San Roque Maspalomas (26,8 km).
- Existe de una oficina de información turística en el núcleo turístico de Puerto Rico.

6. PRECIOS

- *Precios del alojamiento hotelero en el municipio de Mogán:*
  - temporada alta (desde octubre a marzo): 54'43€ (1, 2 y 3*), 83'44€ (4 y 5*)
  - temporada baja (desde abril a septiembre): 38'30€ (1, 2 y 3*), 62'72€ (4 y 5*); mayo de 2011 (mes de menor afluencia turística) 38'38€ (1, 2 y 3*), 52'72€ (4 y 5*).
- *Precio del transporte:* desde Aeropuerto a: Faro de Maspalomas 4,05€; Playa del Inglés 3,75€. A Playa de Mogán desde: Faro de Maspalomas 3,40€; Playa del Inglés 4'15€ (Global, 2011).
- *Precios de los servicios:* Submarino Amarillo: 28 € adultos, 14€ niños; Excursión en barco de 12 m de eslora con patrón: 33€/persona (medio día), 50€/persona (1 día).

7. GARANTÍAS

- *Seguridad ciudadana:* el 79,66% de los residentes opina que la localidad es segura.

Protección - respuestas ante reclamaciones del turista: está a disposición tanto de los residentes como de los turistas, la Concejalía De Sanidad y Consumo del Ayuntamiento de Mogán, con sede en Arguineguín, donde procederán a la recepción, mediación y resolución, en su caso, de denuncias, quejas, consultas y reclamaciones en lo referente a consumo.

6.5 CRITERIOS Y OBJETIVOS AMBIENTALES

Partiendo de la premisa de la necesidad de intervenir en el entorno urbano-turístico de Costa de Mogán, el presente documento recoge criterios y objetivos de carácter ambiental, como ejes estructurales para el desarrollo de las actuaciones derivadas de la ordenación propuesta por el Plan de Modernización:

a. Responder a la necesidad del municipio de abordar acciones encaminadas a la rehabilitación de su espacio urbano-turístico, en el marco ambiental, social y paisajístico de modo que repercuta en una imagen turística.

b. Incrementar el bienestar de los residentes y visitantes del área turística a través del desarrollo de la calidad ambiental y paisajística.

c. Contribuir a una ordenación racional del territorio municipal, incidiendo en la organización espacial del uso residencial y turístico en el suelo urbano, con el objetivo de evitar que su coexistencia no ordenada determine conflictos de funcionalidad.

d. Garantizar la protección y la conservación del patrimonio ambiental y cultural y de las potencialidades productivas del territorio mediante unas determinaciones para la ordenación del área de actuación.

e. Potenciar la calidad visual del ámbito urbano evitando la localización de elementos y actividades turísticas o residenciales negativas desde el punto de vista paisajístico.

f. Preservar el ámbito urbano de una tendencia al incremento de su problemática ambiental, de la alteración producida por el vertido de escombros, basuras, chatarras y de cualquier tipo de sustancias contaminantes mediante la adopción de medidas orientadas a la eliminación de los impactos que pudieras derivarse del desarrollo de los usos previstos.

g. Garantizar la protección y conservación de especies vegetales con mayor interés botánico y de las zonas verdes.

h. Fomentar el atractivo turístico propio de la zona fortaleciendo las diversas actividades acuáticas ofertadas, el paisaje litoral y de barrancos, los senderos y rutas que muestran los valores de la zona y su identidad.

6.6 CRITERIOS Y OBJETIVOS SOCIOECONÓMICOS Y URBANÍSTICOS

Los objetivos que se pretenden a través de la propuesta de ordenación del presente Plan de Modernización son los siguientes:

a. Destacar los valores y características singulares del ámbito a través de una ordenación urbanística que articule los distintos núcleos.

b. Realzar la condición de área de interés turístico y ambiental de los espacios y zonas de baño del litoral de Costa de Mogán incidiendo en su acondicionamiento y mejora. .

c. Reorganizar el viario público en con el fin de mejorar las conexiones y las condiciones de tránsito para el peatón, convirtiéndole en protagonista del espacio público de aquellas zonas de mayor interés ocupadas por los vehículos en la actualidad.

d. Establecer la diferenciación entre el uso turístico y el residencial, sobre todo en los núcleos más afectados por la residencialización (p.e. Puerto Rico).

e. Mejorar la accesibilidad en el ámbito, con especial atención a la comunicación entre la costa y las zonas elevadas a causa de la fuerte orografía existente.

f. Mejora de la infraestructura del transporte colectivo, con especial atención al transporte por vía marítima (water-taxi).

g. Creación de carriles bici en el ámbito, que fomenten el uso de este transporte y conecten los distintos núcleos o bien sirvan de conexión interior en cada núcleo.

h. Generar una imagen comercial uniforme distintiva de cada núcleo del ámbito.

i. Reorganizar las zonas de comercio ambulante al aire libre para ofrecer una mayor funcionalidad así como una oferta y entorno más atractivos para el usuario.

j. Localizar áreas de oportunidad que impulsen la inversión privada y/o pública y mejoren la competitividad del sector turístico.

k. Diversificar y enriquecer la oferta turística para impulsar la competitividad en el sector turístico.

l. Incidir en el desarrollo local favoreciendo la creación de una estrategia económica de cooperación encabezada por una locomotora turística mejorada.

7. EL MODELO TURÍSTICO EN CANARIAS

7.1 INTRODUCCIÓN

La definición del modelo turístico en Canarias, de conformidad con lo establecido en la Directriz 6 de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación del Turismo (DOT), deberá llevarse a cabo atendiendo a los siguientes principios:

1. El cambio en los modos de producción y gestión que permitan la paulatina implantación de un nuevo modelo de desarrollo turístico, apoyado en la renovación de la oferta turística existente y en el incremento de la competitividad del destino mediante el aumento de la calidad y la diversificación de los productos.

2. El nuevo modelo turístico fomentará, reforzará y facilitará el comportamiento sostenible de los turistas, promocionando especialmente los atributos y compromisos de sostenibilidad de las Islas Canarias como destino turístico.

3. La planificación turística orientará adecuadamente el desarrollo del modelo, conforme a los requerimientos del mercado, la demanda y los retos planteados por los destinos competidores, así como fomentar actuaciones con objeto de posicionar la oferta canaria más cohesionada y cercana a la demanda y los mercados emisores y propiciando alianzas estratégicas con este objetivo.

4. La dimensión territorial del modelo se define también mediante los objetivos y criterios establecidos en las Directrices de Ordenación General.

5. Un destino turístico competitivo y sostenible exige un entorno urbano y natural de calidad, adaptado al uso turístico y al disfrute del tiempo libre, y es incompatible con actividades o actuaciones que lo deterioren o reduzcan su atractivo, por lo que los espacios turísticos cobran una importancia estratégica y han de ser regulados de forma integrada.

6. La materialización del nuevo modelo habrá de ser protagonizada fundamentalmente por el sector privado. La coordinación entre el sector privado y el público, y de las administraciones entre sí, es requisito para el desarrollo eficiente de las actuaciones y la consecución de los objetivos enunciados.

7. La producción y explotación de la oferta turística debe adecuarse a los intereses de la sociedad canaria, a las condiciones naturales y a la prosperidad económica del archipiélago.

Partiendo de la situación actual y tomando como referencia de los anteriores principios, la planificación y ordenación de la materia, de conformidad con lo establecido en la Directriz 7, de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las DOT deberá orientarse a la consecución de los siguientes fines:

- El incremento de la rentabilidad de la actividad turística, en términos de aumento del gasto y del ingreso medio por estancia, en vez del incremento del número de visitantes.
- El beneficio para la población residente, impulsando las actividades con mayor generación de empleo y vinculación con las empresas locales.
- La diversificación de la oferta, a través de productos que permitan captar nuevos segmentos de mercado.
- La diferenciación de la oferta, apoyando los elementos más vinculados a los valores autóctonos.
- La adaptación y mejora de la oferta actual, estableciendo mecanismos que permitan adecuar los establecimientos y los modelos de gestión y servicios ofertados a los requerimientos del mercado.
- La gestión integral del destino turístico que, impulsada por las administraciones y con la participación de los agentes económicos y sociales, tenga por objetivo final la satisfacción del visitante.
- La conservación de los recursos naturales insulares, como objetivo propio del sector.

A tenor de lo establecido en la Directriz 7.2, para la implantación de un nuevo modelo turístico deberá tenerse en cuenta los criterios:

1. Reorientar las iniciativas hacia la rehabilitación del espacio turístico consolidado y la renovación de la planta de alojamiento existente, ordenando e incentivando el tránsito hacia la nueva orientación.
2. La determinación de los ritmos y límites de crecimiento de la zona turística deberá realizarse en función de la capacidad de carga de cada sistema insular, armonizando la expansión de la oferta con el desarrollo del resto de los sectores económicos, con la consecución del equilibrio social y con la previa o simultánea implantación de infraestructuras, servicios y equipamientos.
3. La ordenación de la actividad turística ha de contribuir a la mejora de la calidad de vida de la población, su bienestar social y la conservación de sus signos de identidad cultural, favoreciendo la integración de la actividad en el entorno económico, cultural, social y ambiental de la isla, el municipio y el núcleo de Playa de Mogán.
4. La ocupación del suelo con destino turístico deberá contar con las infraestructuras, equipamientos y servicios con calidad y capacidad adecuadas para satisfacer las necesidades de la población y de la actividad turística, de acuerdo con las características naturales del territorio y la calidad de los productos ofertados.

5. La sostenibilidad de los establecimientos turísticos constituye un elemento esencial de la sostenibilidad del producto y del destino turístico, por lo que se fomentará y regulará la utilización en el sector de las nuevas tecnologías orientadas al reciclaje, al ahorro energético y de agua y a la correcta gestión de los residuos.

6. La profesionalización de la gestión turística y la implantación de modelos avanzados de gestión pública y privada, constituyen requisitos para el éxito de la implantación del modelo, en especial en relación con la renovación de la oferta de alojamiento.

7.2 ESTÁNDAR DE DENSIDAD

El Decreto 10/2001, de 22 de enero (BOC, 17, de 5.2.2001), por el que se regulan los estándares turísticos, modificado parcialmente por Decreto 142/2010 (BOC, 204, de 15.10.2010), por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento, determina en su artículo 5 que el estándar mínimo de densidad del suelo turístico no podrá ser inferior a 60 metros cuadrados de superficie mínima de parcela neta por plaza de alojamiento, y a este se someterán las autorizaciones previas de los establecimientos de alojamiento turístico.

En el apartado 2 del mencionado artículo, referido a los supuestos de reducción del estándar mínimo de densidad hasta 50 metros cuadrados de superficie mínima de parcela, establece los siguientes casos:

a. *Cuando se trate de urbanizaciones turística unitaria en la que se justifique la conveniencia de agrupar la merma de superficie necesaria por parcela para la construcción de cada plaza de alojamiento por parcela para la construcción de cada plaza de alojamiento, para destinarla a equipamiento turístico complementario o espacio libres, independientes de los mínimos obligatorios conforme a este Decreto o al planeamiento siempre que su ejecución sea previa a la de los alojamientos o quede asegurada de acuerdo con el régimen general aplicable a la urbanización.*

b. *En suelo urbano, en núcleos turísticos sujetos a operaciones de rehabilitación, cuando la aplicación del estándar de densidad existente sea inferior a 50 metros cuadrados por plaza de alojamiento.*

Ante esta situación el estudio realizado en el ámbito de estudio, teniendo en cuenta los establecimientos de alojamiento en explotación, el estándar resultante, entendido como media de las superficies de parcelas de establecimientos de alojamiento turístico entre las plazas en explotación, es de 49,65 m^2 suelo/plaza para los hoteles, 37,22 m^2 suelo/plaza para los apartamentos y 7,07 m^2 suelo/plaza para las pensiones. El estándar global para el núcleo es de 42,15 m^2 suelo/plaza, todos por debajo de los previstos en la legislación vigente.

7.3 ESTRATEGIA TURISTICA NACIONAL

Con el fin de impulsar las mejoras necesarias y potenciar la cooperación y representación de las iniciativas pública y privada en materia de turismo nace el Consejo Español del Turismo (CONESTUR), compuesto por administraciones públicas con competencias en turismo, empresarios, trabajadores y profesionales que inciden en la actividad turística.

El Pleno del Consejo Español de Turismo acordó la realización de un ejercicio de revisión estratégica, fijando como horizonte de referencia el año 2020. Surge así el Plan del Turismo Español Horizonte 2020, impulsado por el Ministerio de Industria, Turismo y Comercio y realizado por el propio sector turístico.

Desde sus inicios, el Comité del Plan del Turismo Español Horizonte 2020 recoge la estrategia a medio y largo plazo para afrontar con éxito los retos del sistema turístico español en un proceso que ha permitido construir una solución.

A este respecto se plantean, a nivel nacional una serie de retos para mejorar la competitividad en el sector turístico:

1. Mejorar las metodologías y herramientas de soporte a la planificación turística y su traslación a la ordenación territorial y urbanística.
2. Adaptar a las nuevas tendencias el diseño, desarrollo y comercialización de los productos turísticos de los nuevos destinos emergentes.
3. Adecuar los sistemas de gestión y comercialización de las empresas turísticas a las necesidades del nuevo entorno.
4. Mejorar la presencia en mercados lejanos y segmentos de valor en los mercados europeos.
5. Establecer una estrategia de retención y fidelización de la demanda actual, especialmente de los españoles.
6. Romper la fuerte estacionalidad de los flujos turísticos.
7. Adaptar el modelo de gestión de recursos humanos para mejorar la capacidad de atraer y retener el talento.
8. Mejorar el entorno competitivo.

Estudiando el tipo de turismo incidente en Costa de Mogán, se observa claramente que el predominante es el turismo de sol y playa y, como consecuencia de éste, el turismo familiar. Por ello, el núcleo turístico debe afrontar los siguientes retos:

- Mejorar en aquellos aspectos que los turistas peor valoran del turismo de sol y playa: calidad paisajística y medioambiental, masificación y pérdida de identidad.
- Mejorar los niveles de servicio en todas las actividades turísticas implicadas en el producto sol y playa.
- Abordar la adaptación del sector a los nuevos canales de comercialización y avanzar en el conocimiento y gestión de las relaciones con el cliente.

7.4 NUEVOS PRODUCTOS TURÍSTICOS

El Gobierno de Canarias viene otorgando los sellos de clubes de producto a los establecimientos de alojamiento, de restauración y de ocio. Estos sellos forman un variado abanico de productos y servicios que potencian y enriquecen las experiencias en las Islas Canarias, correspondiendo a cada uno de los cuatro segmentos prioritarios en la estrategia turística de las Islas.

Los ya mencionados sellos se dividen en los siguientes tipos:

- **Wellness Delight:** crea una filosofía del bienestar y promociona de la mano de esencias autóctonas un marco perfecto para relajarse, olvidar el estrés y la rutina, para ello, utiliza recursos naturales propios y diferenciadores de las Islas Canarias.
- **Volcanic Experience:** engloba las características geográficas, culturales y tradicionales de Canarias, convirtiéndolo en el sello más diferenciador de la oferta y a la vez nexo de unión de todos los sellos.
- **Water Sports Experience:** pone en valor las cualidades náuticas de las islas para atender la demanda de los turistas que practican o deseen practicar deportes acuáticos.
- **Family Welcome:** destinado a satisfacer las necesidades familiares en materia de alojamiento, restauración y ocio. El turista tiene la certeza de que las instalaciones serán aptas para visitantes de todas las edades.

Actualmente se está desarrollando una segunda fase de este proyecto, que pretende hacer tangible la estrategia de especialización de los clubes de productos en los espacios públicos, así como incorporar aquellos espacios singulares que enriquezcan la visita del turista al archipiélago.

8. ESTRATÉGIA DE ACTUACIÓN

8.1 ESTRATEGIA DEL PMM DE COSTA MOGÁN

Este Plan parte de la base de la voluntad de promover la renovación y modernización de las urbanizaciones e instalaciones turísticas, así como las de los establecimientos turísticos regulando los procesos de recualificación de los núcleos turísticos.

La finalidad de este Plan de Modernización es:

- Incrementar los niveles de calidad de los establecimientos turísticos.
- Promover la renovación edificatoria de los establecimientos turísticos.
- Ordenar y modular la implantación de nuevos equipamientos turísticos complementarios y la diversificación de usos de los existentes.
- Evitar y, en su caso, reconducir la residencialización en el ámbito del PMM.
- Mejorar la imagen de los núcleos comprendidos en el ámbito y lograr unos servicios públicos satisfactorios en los mismos.

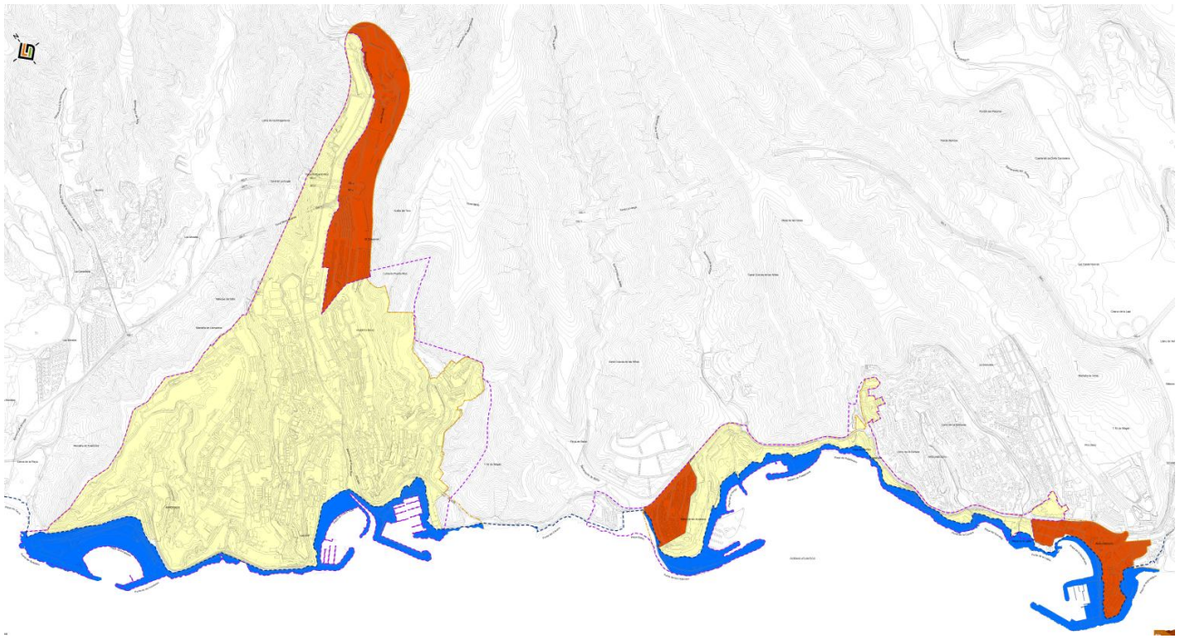
Estas finalidades entendidas como objetivos del presente PMM, se desarrollan en una extensión territorial denominada **Ámbito de Actuación,** definiéndose éste como un territorio formado por:

- Los **suelos residenciales** de Arguineguín y las Lomas, Los Caideros y la ladera sureste de Cortadores en los que este instrumento no determina parámetros urbanísticos, pero que forman parte del ámbito para entender de manera unitaria la lectura territorial del ámbito de actuación.
- El **borde costero** que enlaza los distintos núcleos identificados por un contexto litoral común desde el límite municipal coincidente con la playa del Perchel hasta la concesión administrativa de costas de la playa de Amadores.
- Los **núcleos turísticos** de Patalavaca-Anfi del Mar, Puerto Rico y Amadores, suelos a los que este PMM asigna determinaciones urbanísticas.

Suelos Residenciales

Borde costero

Núcleos Turísticos



Estrategia PMM Costa Nogán

Suelos residenciales

La incorporación de los suelos residenciales sin determinaciones urbanísticas en este PMM se justifica teniendo en cuenta los siguientes criterios:

-Tanto en el caso de Arguineguín como en el de Cortadores de Puerto Rico su posición estratégica hace que sean accesos directos desde la GC-1, con lo cual funcionalmente hacen de “puerta de entrada” a la zona turística.

-En los casos de Arguineguín, Los Caideros y Cortadores forman parte de los ejes de actividad que se describen en el sistema de actividad que se recoge en el punto de la ordenación y potenciación del espacio público.

-Para tener una lectura única desde el litoral se considera tanto Arguineguín como la playa de Balito (colindante a la urbanización de Los Caideros) nodos tensores del eje del paseo marítimo y el paseo mirador que a modo de corredores costeros recorren la costa del ámbito de actuación.

El borde costero

El relación a la incorporación de la franja costera en el ámbito de ordenación del PMM, la consecución de los fines de este PMM requiere de intervenciones coordinadas entre sí, sobre

servicios urbanos, espacios libres, accesibilidad y viario, que aporten una imagen unitaria, coherente y adaptada a las características del entorno, para lo que resulta preciso el establecimiento de las correspondientes determinaciones de ordenación urbanística.

En ese sentido, el artículo treinta, en sus números 5 y 21 del Estatuto de Autonomía de Canarias, aprobado por la Ley Orgánica 10/1982, de 10 de agosto, dispone que la **Comunidad Autónoma de Canarias tiene competencia exclusiva en materia de ordenación del territorio** y del litoral, urbanismo y vivienda y en materia de turismo.

Asimismo, el artículo 74 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, dispone respecto a las autorizaciones y concesiones en el apartado 4 que:

"las concesiones y autorizaciones en el dominio público marítimo terrestre se otorgarán respetando lo ***previsto en los instrumentos de planificación del territorio, o en el planeamiento urbanístico****, cualquiera que sea su denominación y ámbito, que afecten al litoral, salvo cuando no proceda su otorgamiento por razones de interés público o cuando atenten a la integridad del dominio público marítimo terrestre.*

En el supuesto que las obras objeto de concesión o actividades o instalaciones objeto de autorización no estén previstas en los instrumentos de planificación antes citados, y no se opongan a sus determinaciones, o cuando éstos no existan, se solicitará informe a la Comunidad Autónoma y al Ayuntamiento en cuyos ámbitos territoriales incidan, informes que no serán vinculantes para la Administración General del Estado".

A todo esto hay que añadir que el artículo 7 de la citada Ley 2/2013, determina **que los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad son instrumentos de ordenación** urbanística que complementan y, en su caso, sustituyen a las determinaciones urbanísticas vigentes, con objeto de viabilizar la renovación urbana y edificatoria en los términos señalados en la ley.

Por todo ello parece oportuno determinar la conveniencia de que sea el PMM Costa de Mogán, como instrumento de ordenación urbanística, el que establezca las determinaciones de ordenación del litoral comprendido en su ámbito de actuación, y en el caso de que se concluya que efectivamente ostenta tal competencia, resulta necesario asimismo **determinar el carácter de tales determinaciones** en cuanto al nivel de vinculación de las mismas.

Los núcleos turísticos

Para los núcleos turísticos de Patalavaca-Anfi del Mar, Puerto Rico, Valle de Puerto Rico y Amadores, suelos a los que este PMM asigna determinaciones urbanísticas, la principal tarea del PMM es formular una estrategia general de intervención que requiere básicamente una selección de acciones, y el criterio para ello ha de ser la capacidad inductora de regeneración, esto es, la búsqueda y aprovechamiento de externalidades que redunden en la simbiosis actuación-inversión.

Para eludir los enfoques exhaustivos es preciso tener presente que el motivo de la intervención de rehabilitación del espacio turístico es evitar el declive, este enfoque es el que legitimará la acción pública ante los actores -públicos y privados- que deben involucrarse necesariamente para el logro de los objetivos, y consecuentemente será el criterio principal de relevancia para el filtraje y prioridad de las actuaciones.

Para llevar adelante este enfoque es necesario:

a) La delimitación de actuaciones de dotación que, de conformidad con el artículo 14 de la Ley de Suelo, permitan, mediante el cobro de plusvalías generadas por los incentivos permitidos desde este Plan de Modernización, obtener las dotaciones necesarias y proceder a la mejora de las infraestructuras existentes, para cumplir con el objetivo de la renovación turística.

b) Ordenar las intervenciones de acuerdo con un esquema de estrategia director, que no necesita ser una figura jurídica vinculante, sino un plan abierto en su preparación y en su proceso de aplicación, público y capaz de ilustrar, para explicar bien, los objetivos y las acciones seleccionadas.

c) Una selección de las intervenciones de corto y medio plazo acorde con los recursos disponibles y los que se presumen accesibles, con sentido de la oportunidad en cuanto a la factibilidad de ejecución de cada acción.

d) La estrategia debe enunciarse de modo comprensible y fácil de comunicar, así como los criterios de preferencia acordes con los efectos positivos esperados de cada acción o proyecto. De aquí surgirá la idea general o idea-fuerza que ha de difundirse sobre lo que se pretende, e ideas-fuerza relacionadas con cada actuación, capaces de comunicar su interés y su influencia en la calidad del territorio turístico.

De acuerdo con este enfoque se propone la estrategia como planeamiento abierto, que se va cerrando y consolidando jurídicamente conforme se cierran acuerdos de ejecución viables.

Las Estrategia del Plan define un conjunto de acciones que se agrupan según objetivos comunes cuyo desarrollo se considera necesario para el futuro del destino turístico y para la implantación de un nuevo modelo. Nacen de la necesidad de plantear un modelo con visión global e imaginar el mejor de los escenarios futuros para los núcleos turísticos de Costa Mogán, teniendo el presente como punto de partida.

El objetivo que persigue el PMM, es diseñar una ordenación integral del espacio público fundamentado en el sistema costero, de espacios libres, de actividad y de movilidad, planificando todas aquellas actuaciones que potenciarán la regeneración del espacio turístico. Asimismo, el PMM incorpora determinaciones y actuaciones específicas en el espacio privado que posibilitan la reactivación de los procesos de renovación y rehabilitación. De estas iniciativas privadas se detraen unos cumplimientos de deberes que aportaran el reequilibrio dotacional al ambito, así como el pago de las plusvalías correspondientes. Estos flujos económicos, al mismo tiempo,

deberán ser destinados a la financiación de las iniciativas públicas del PMM, generándose una dinámica progresiva de desarrollo del Modelo del Plan.

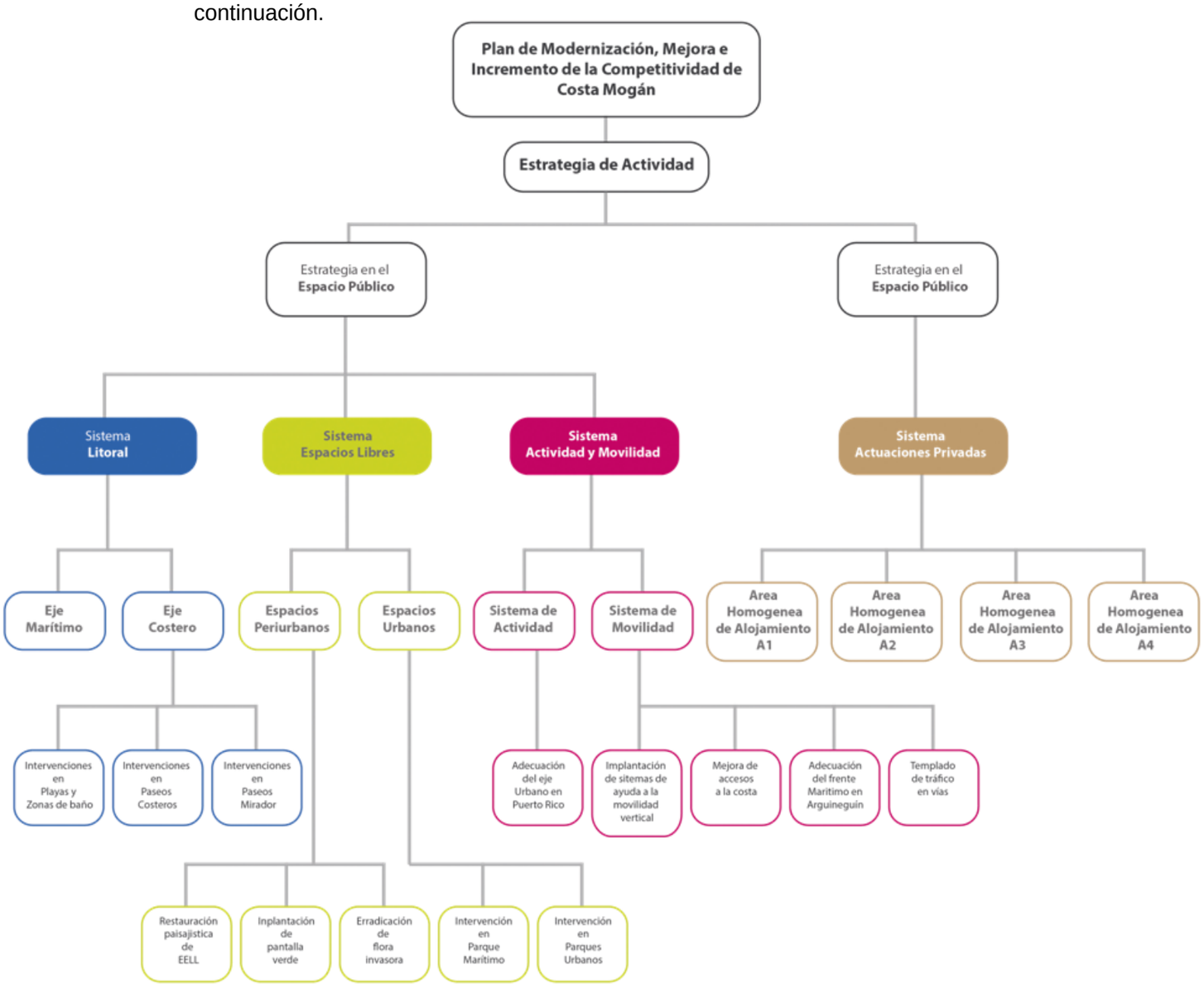
Evidentemente, dado el marco temporal del PMM y el carácter de inmediatez de las acciones, no todas las propuestas bajo este epígrafe tienen cabida dentro del marco normativo del plan, tomando cuerpo normativo sólo aquellas que se estiman prioritarias. El resto de acciones tienen carácter indicativo y deben leerse como "hoja de ruta" a seguir en actuaciones futuras en este núcleo turístico a partir de una acción tipo que se considera prioritaria y ejemplarizante.

Se apuesta por dar protagonismo a los espacios públicos, mejorando y articulando los ya existentes en el ámbito de Costa Mogán. Se propone la obtención de un espacio urbano más adecuado a la realidad a la que debe servir Costa Mogán en los próximos años, mediante el rediseño de la red viaria creando una movilidad fluida y jerarquizando la trama viaria, en la que se dará mayor importancia al peatón. Esta cuestión cobra vital importancia en un lugar de condiciones orográficas rotundas que “aíslan” y enmarcan distintos núcleos que necesitan un hilo conductor distribuidor que favorezca la movilidad, como ocurre en este caso. A su vez se hace necesaria la adecuación del entorno natural más próximo para potenciar el borde urbano interior.

En un ámbito de marcado desarrollo lineal como es el de Costa Mogán, consistente en una concatenación de núcleos de diverso carácter, se pretende establecer una imagen e identidad unitaria a través de una serie de acciones de similar repercusión en el espacio público que aporten homogeneidad al destino destacando los valores naturales, sociales y culturales comunes del conjunto, sin por ello dejar de resaltar las características particulares de cada zona. Mogán debe de aprovechar su discontinuidad territorial de los espacios turísticos para ahondar en la diversificación y segmentación de la oferta turística.

El modelo se propone desde una concepción integral, comprendiendo un conjunto de ideas urbanísticas y proyectuales que centran su objetivo en las necesidades y demandas que el turista, como protagonista de la vida social y cultural de Costa Mogán, desarrolla en el hábitat turístico.

Los problemas detectados en el diagnóstico urbanístico y en la evaluación de las carencias y debilidades obligan a un planteamiento de las acciones a realizar en los núcleos turísticos de Costa de Mogán de forma integral e integrada, por lo que las propuestas de actuación que se consideren para la mejora del destino turístico deberán efectuarse ordenando y poniendo en valor por un lado el espacio público urbano y periurbano así como el borde litoral y por otro lado la renovación y rehabilitación del espacio privado conforme a los criterios que se detallan a continuación.



8.2 ORDENACIÓN Y POTENCIACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

La estrategia de transformación del espacio turístico de Costa Mogán se acomete mediante un planteamiento global que, además de revitalizar aquellas zonas más problemáticas o degradadas del tejido urbano público y de la costa, también destaque la singularidad y heterogeneidad que caracteriza los distintos enclaves que configuran el borde litoral e interior del ámbito de actuación.

Para ello, se pretende ordenar el espacio público del ámbito de Costa de Mogán mediante el desarrollo de cuatro sistemas que definen y regulan el espacio: Sistema Litoral, Sistema de Espacios Libres, Sistema de Actividad y Sistema de Movilidad. (La síntesis gráfica se recoge en los planos de Estrategia de Espacios Libres y de Movilidad).

Estos sistemas se enlazan configurando una estrategia global. El objetivo es conectar los distintos sistemas configurando espacios representativos que generen actividad dotando a la ciudad turística para enriquecer y mejorar la calidad del entorno, a la vez que se implementa actividad a dichos espacios y supongan una regeneración ambiental e integración visual de los mismos.

Las propuestas que se conciben de forma continua desde la perspectiva urbana, presentan situaciones urbanísticas y de titularidad diferenciadas, por un lado las Intervenciones públicas se desarrollan en suelos de públicos, las intervenciones en el Litoral que se desarrollan en dominio público marítimo terrestre o servidumbre de tránsito o protección según cada propuesta. Sin embargo, la necesaria continuidad de la propuesta ha desencadenado una estrategia de actuación diferenciada de cara a las determinaciones de ordenación para hacer posible la totalidad.

Los sistemas se definen de la siguiente manera:

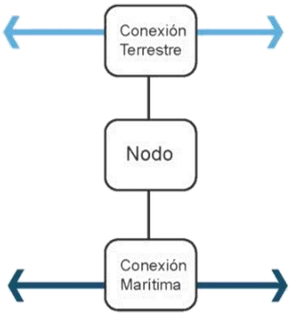
8.2.1 Sistema litoral

El sistema litoral ordena los espacios que se vinculan directamente con la costa del ámbito. La costa de Mogán está configurada por la sucesión de pequeñas bahías cerradas al mar, ya sean naturales o artificiales, que conforman playas o zonas de baño. Estas playas suelen coincidir con la desembocadura de los distintos barrancos con los que cuenta el ámbito. El límite de la franja costera coincide con la servidumbre de protección del Dominio Público Marítimo Terrestre. El fin de este sistema es la recualificación del borde litoral.

El plano de Ordenación del Sistema Litoral así como la memoria del Estudio del Litoral (Anexo I de la Memoria) recogen las determinaciones que a continuación se detallan.

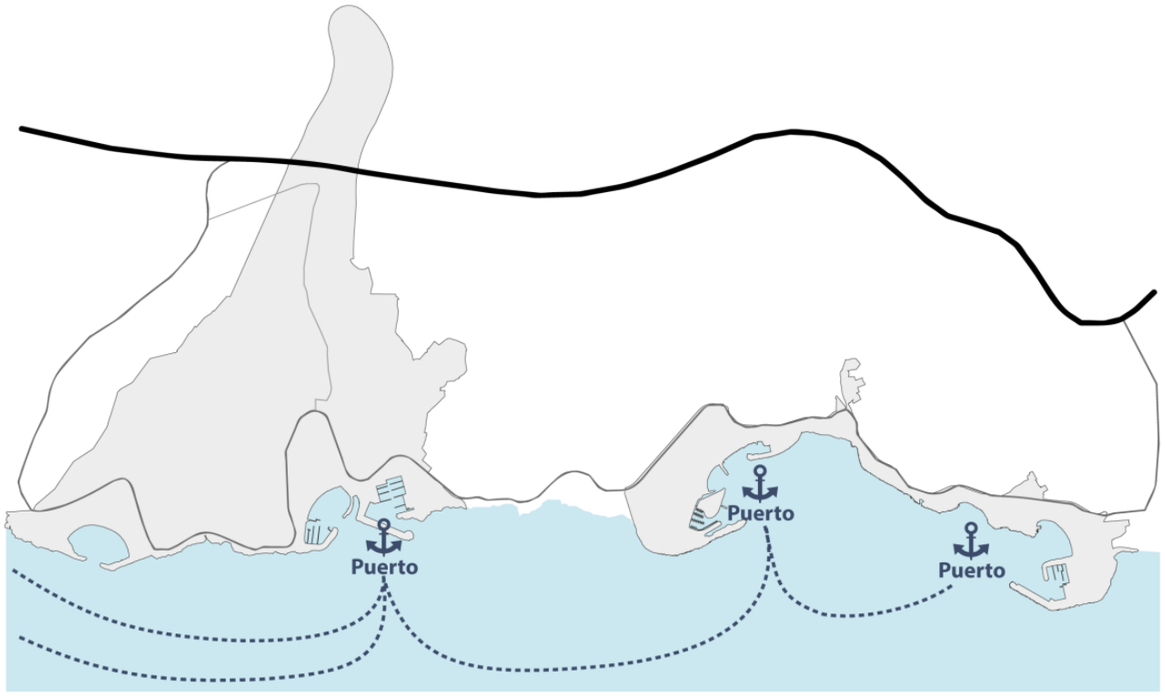
Este sistema se articula en dos ejes: El **eje dinámico marítimo** y el **eje costero**.

El **eje dinámico marítimo** es aquel que se desarrolla en el mar. Su carácter dinámico es el propio de la actividad de navegación, recreativa, deportiva, etc. Que se desarrolla en este litoral. Este eje pretende unir los distintos puertos pesqueros y/o deportivos y embarcaderos, pantalanes o plataformas marítimas del ámbito, de tal manera que estos recintos recojan piezas intercambiador de transportes marítimo-terrestre para favorecer el intercambio modal entre un tipo de transporte y otro. Estas piezas se conciben como un hito de referencia y se definen como elementos aglutinadores de servicios; donde además de hacer un trasbordo tierra–mar, el visitante pueda disponer de zonas de espera en sombra, alquiler de bicicletas, cafetería, taquillas, venta de tickets, etc.



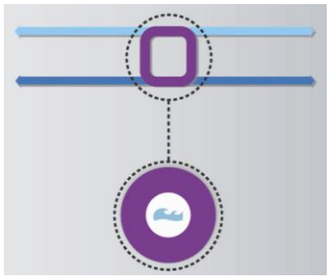
A ello se le suma la posibilidad de acoger plataformas implantadas al abrigo que se puedan usar como zonas de escala o fondeo para embarcaciones de recreo de tal manera que se refuerce la actividad de ocio en la zona.

Estratégicamente se persigue la implantación de un sistema de transporte marítimo que contribuya a la idea global de intermodalidad de transportes colectivo para posibilitar el intercambio de pasajeros. De esta manera se abre la posibilidad de otra vía conectora a lo largo del desarrollo de la costa.



Interconexión marítima

Playa equipada



Nodo de unión entre **paseo costero** y **paseo mirador**

El **eje costero** articula el frente litoral siendo las propias playas las que ejercen de articulación a lo largo del eje. El fin último de la estrategia es la ordenación de la costa: los distintos tramos de paseo marítimo, los accesos a la costa y las áreas de descanso en playas donde se pretende generar nodos de actividad. El anexo del Estudio del Litoral detalla minuciosamente todos los aspectos que ordenan el borde costero.

En tanto se lleve a cabo la catalogación de los tramos naturales y urbanos de las playas por la Administración competente en materia de ordenación del territorio, la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar se pronunciará provisionalmente sobre el carácter natural o urbano del tramo de playa a efectos de tramitación y otorgamiento de los títulos de ocupación del dominio público marítimo terrestre, de conformidad con la Disposición Transitoria vigesimocuarta del Reglamento General de Costas.

Se considerarán tramos urbanos de playa aquellos que, no habiendo sido declarados de especial interés ambiental, paisajístico, arqueológico o similar, que los haga merecedores de protección de acuerdo con la legislación territorial, estén integrados en áreas urbanas.

En el Anexo I de esta memoria, “Estudio del Litoral” se recoge en el punto 2 las particularidades que se desarrollan a lo largo de la línea costera que hace imprescindible volver a fijar la línea de ribera del mar para en consecuencia definir las líneas de servidumbre de tránsito y de protección.

Las playas del ámbito de referencia, mayormente artificiales, se ubican en entornos urbanos consolidados. Forman parte de una red de pequeñas playas que dotan de zona de baño a las distintas urbanizaciones.

Todas las playas del ámbito de estudio se encuentran en tramos urbanos de costa ya que los terrenos colindantes tienen carácter urbano y cumplen los requisitos de un acceso rodado cada 500m y peatonales cada 200m. Se ha estudiado la accesibilidad al litoral a excepción de los siguientes tramos de costa: el comprendido entre Playa de Balito y el Puerto de Escala de Puerto Rico y el tramo entre el Puerto Base de Puerto Rico y Amadores, al ser eminentemente acantilados. El segundo, a diferencia del primero, cuenta con un paseo peatonal que enlaza la Playa de Puerto Rico con la de Amadores y forma parte de una concesión administrativa de ocupación de terrenos en dominio público marítimo-terrestre.

El área comprendido entre Arguineguín y Anfi del Mar desarrolla su actividad turística entre la GC-500 y el mar quedando delimitada una fina franja edificada que ocupa el salto de aproximadamente 30m entre la vía y el DPMT.

El Plan incorpora la ordenación de las playas del tramo comprendido entre la playa del Perchel y Anfi del Mar debido a que las playas de Puerto Rico y Amadores se encuentran en régimen de concesión administrativa de costas y no tener la garantía del estado de las mismas ni de las iniciativas en curso de los concesionarios.

<u>Intervenciones en playas y zonas de baño</u>

Playa equipada

La importancia de cada bahía reside en el carácter distintivo de cada una de ellas, pudiendo así ofrecer al visitante una amplia variedad de zonas de esparcimiento: playas de alta afluencia más dinámicas y con mayor capacidad para ofertar actividad (generalmente las de mayor tamaño, como Puerto Rico y Amadores), playas de baja afluencia, más orientadas al descanso como Playa de La Carrera y la zona de baño de La Junquera, o zonas de baño más aptas para el desarrollo de actividades en el mar como pueden ser la playa de La Lajilla o Aquamarina.

El criterio unificador sería potenciar el frente urbano litoral, sin embargo debido a la diversidad de la costa, es oportuno que el tratamiento de cada una de estas bahías sea abordado de forma diferenciada. Muchas de ellas necesitan una regeneración total debido a su deterioro: desde acciones en la canalización del propio barranco, hasta limpieza y acondicionamiento de las playas para poder albergar usos compatibles con el uso principal, espacio libre público no urbano: Playa.

La mayoría de ellas cuentan con la posibilidad de implantación de una unidad concesionable (instalación fija destinada a establecimiento expendedor de comidas y bebidas, tal como regula el Real Decreta 876/2014 por el que se aprueba el Reglamento General de Costas) con carácter comercial o deportivo ligado al uso marítimo, de manera que se logre establecer una oferta complementaria ligada al litoral que enriquezca y diversifique la franja costera.

Esquema de funcionamiento de una Playa Equipada

La implantación de estas unidades de concesión viene determinada por los distintos condicionantes que se enumeran:

-Tamaño y capacidad de cada playa: dependiendo del aforo máximo que regulan ambos factores

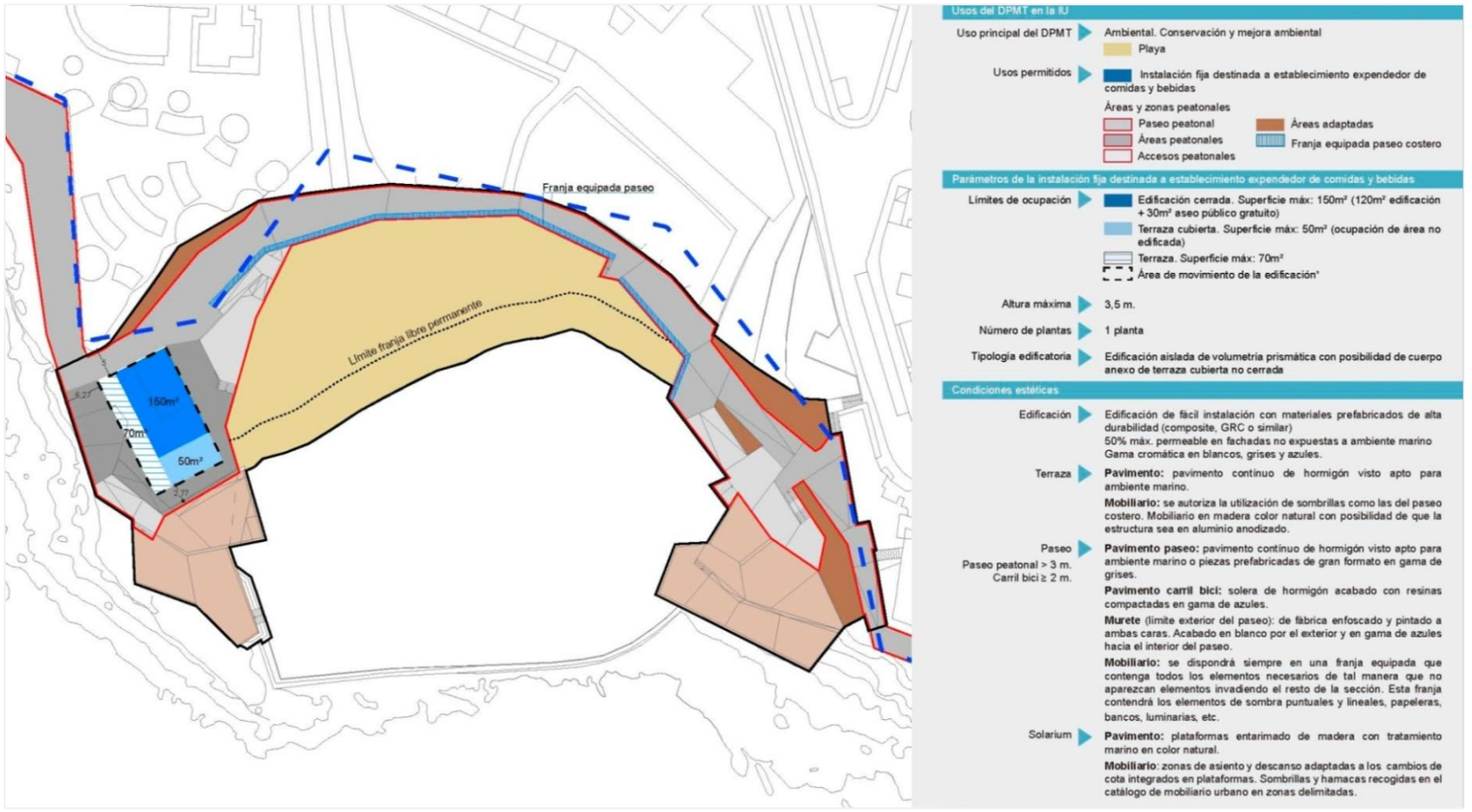
-Ubicación en el entorno urbano y distancia con otras playas

-Número de plazas de aparcamiento en la zona de influencia, tanto existentes como futuras plazas que se prevén implantar, como parte de la reserva de suelo para aparcamiento de vehículos en cuantía suficiente para garantizar el estacionamiento fuera de la zona de servidumbre de tránsito.

-Las parcelas turísticas colindantes o en el área de influencia; al considerarse sus usuarios como público objetivo para las unidades de concesión a implantar.

Teniendo en cuenta todos estos factores se concluye en la ordenación de cada playa y se proyecta una solución acorde con cada una de ellas de ocupación máxima.

La resultante en cada caso es una propuesta global de cada playa zonificando las distintas áreas: área para el baño, espacio de descanso, el trazado de paseo y los accesos peatonales y la zona de implantación de la unidad concesionable comercial o deportiva que se delimita con su área de movimiento de la edificación donde las distintas piezas de instalación fija, la terraza cubierta, terraza abierta y aseos se encajan sin sobrepasar la ocupación máxima.



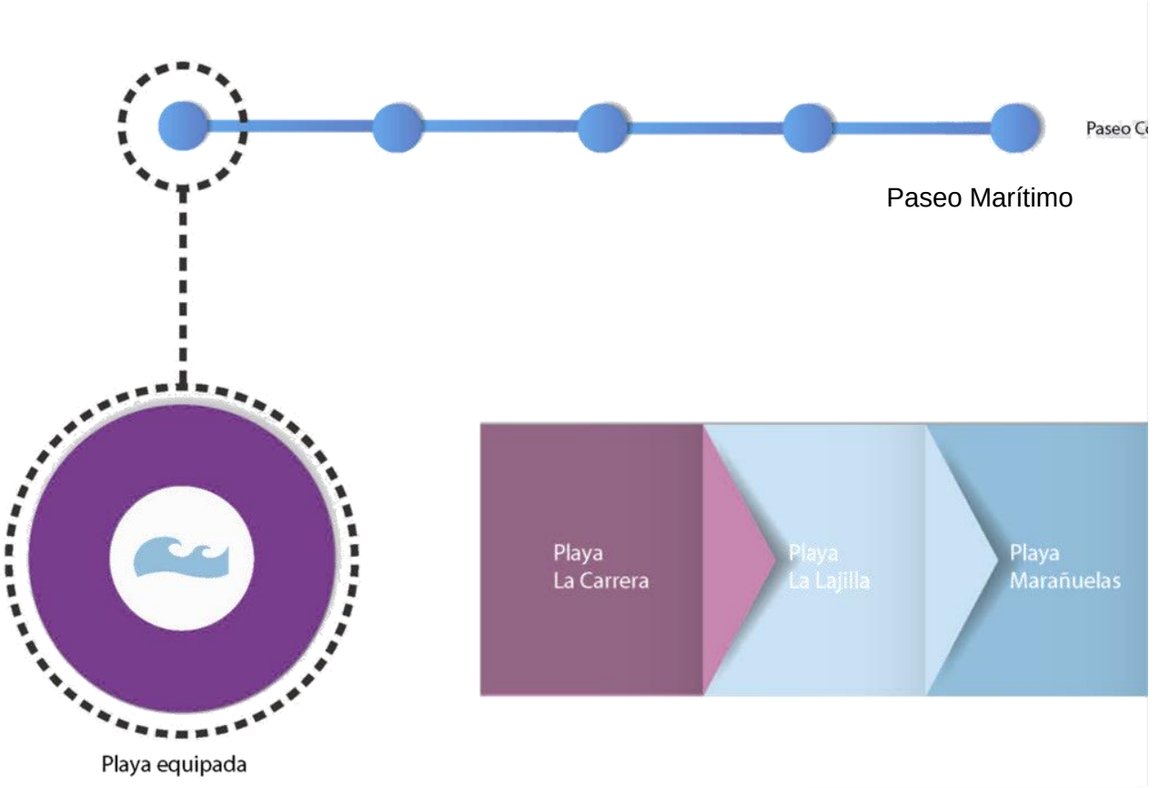
Ficha tipo de ordenación de playas

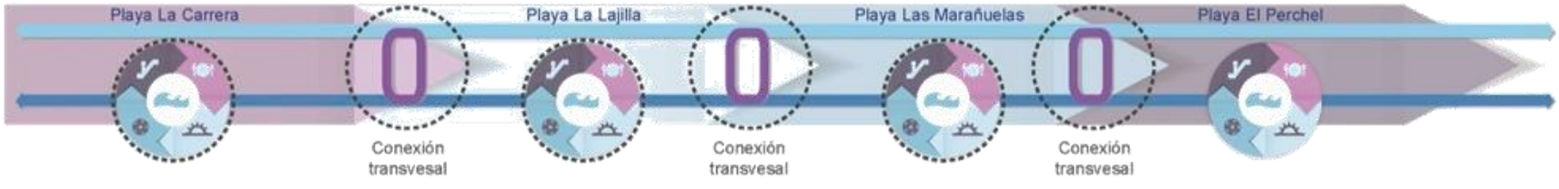
Intervenciones en paseos marítimos

La unión de estas zonas de baño pasa por la redefinición de recorridos claros, funcionales y atractivos en la franja costera, ya sea debido a la inexistencia de un soporte físico que actúe a modo de paseo en determinados puntos de la costa, bien para mejorar la conectividad con los accesos desde las distintas urbanizaciones, o bien por la presencia de determinados recorridos existentes que no cumplen adecuadamente su función a causa de la falta de mantenimiento. A todo esto se ha de sumar la acción de diversos temporales marítimos que han destrozado tramos de paseos costeros. Se hace necesaria una solución de rehabilitación del frente litoral en tramos deteriorados para la protección y defensa de las intervenciones propuestas.

Los paseos marítimos se conciben en la propuesta como un eje de actividad que cose la costa y conecta las playas equipadas. Forman parte de la red de itinerarios no motorizados propuestos en el estudio de movilidad urbana. La propuesta de “coser” la costa contribuye en gran medida a la posibilidad de implantar un modelo de movilidad en la ciudad turística basado en un tráfico

motorizado de baja intensidad a medida que nos acercamos a la costa. Es por ello que es necesario que los paseos marítimos sean ejes peatonales principales apoyados por los complementarios que conectan los ejes de actividad de los distintos núcleos con la costa.





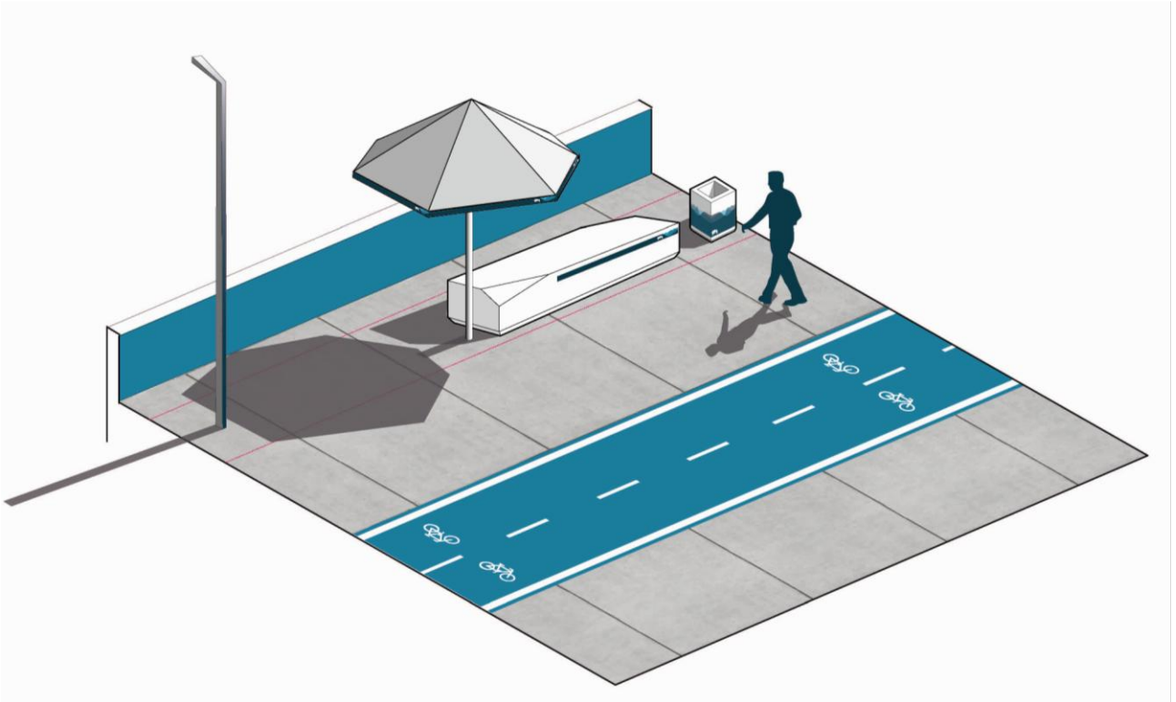
La estrategia no propone una actuación única a nivel formal y funcional de toda la costa, ya que sería una intervención inviable en términos físicos y económicos. Todo lo contrario: Siendo consecuentes con la catalogación de tramos naturales y urbanos de playas y la heterogeneidad presente a nivel estético y arquitectónico de la fachada marítima a lo largo del litoral, se pretende enfatizar dicha imagen de diversidad manteniendo sus características propias y homogeneizando la imagen global con las mismas soluciones de acabados y utilizando las mismas soluciones, materiales y elementos de mobiliario urbano.

Si se actúa de manera meditada, se podría lograr una inusual pero interesante integridad del frente costero, que se caracterizaría por conservar la imagen particular de cada núcleo o sector del litoral. Se plantean de manera general las siguientes acciones:

-Trazado de paseo marítimo en aquellos tramos de costa urbana que carezcan del mismo. Se contempla la posibilidad de que para la ejecución del tramo fuera necesario el refuerzo de escollera de protección.

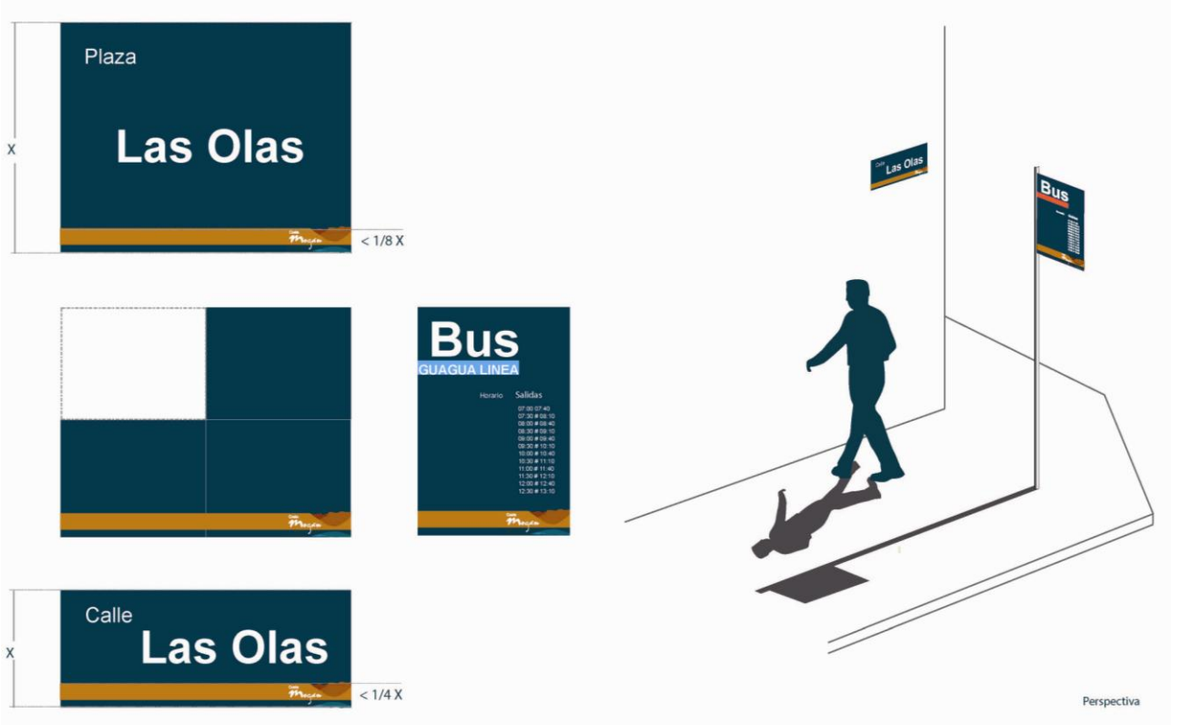
-Acondicionamiento de tramos de paseo existentes que presenten deficiencias notables a nivel funcional y formal.

-Configuración de zonas estanciales en sombra e instalación de elementos de sombra puntuales a lo largo del paseo costero.



Sección tipo de paseo costero

-Implantación de señalética e hitos de referencia a lo largo de los recorridos. Todo ello recogido en la propuesta del EMU de un plan de señalización de itinerarios y rutas peatonales o ciclistas.



Popuesta de señaletica para Costa Mogán

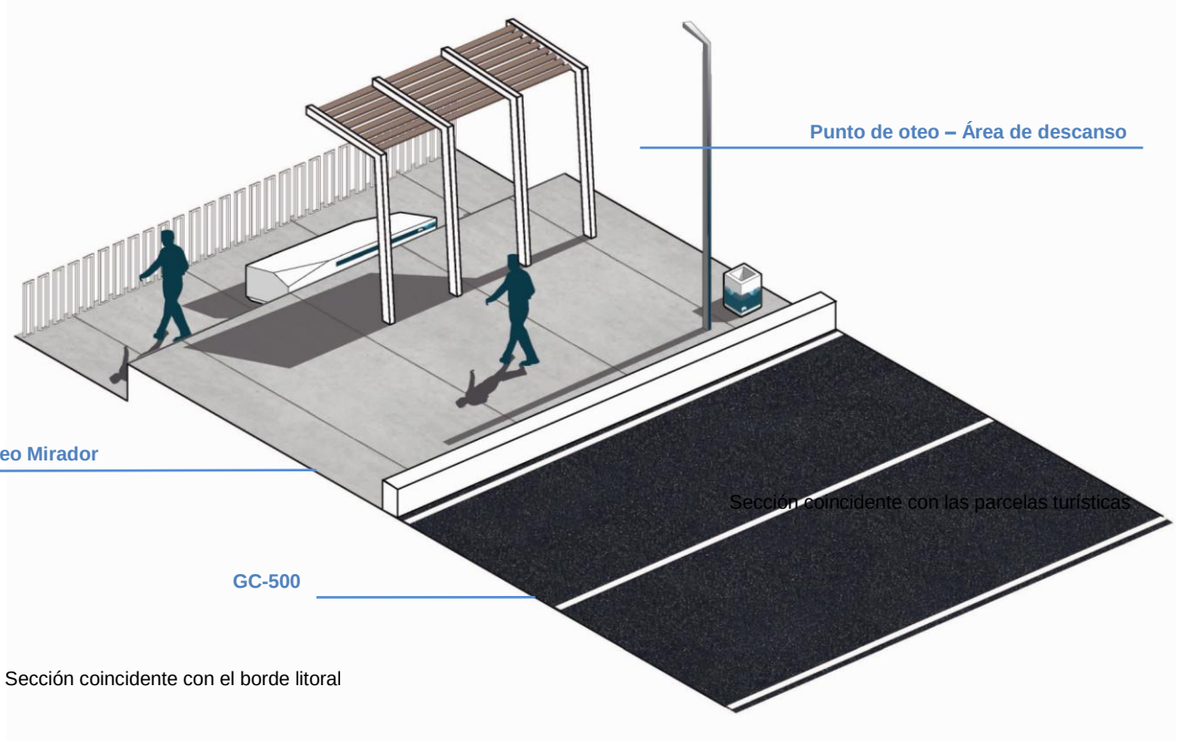
-Mejora de los accesos al paseo marítimo y la conectividad con el paseo mirador y la urbanización.

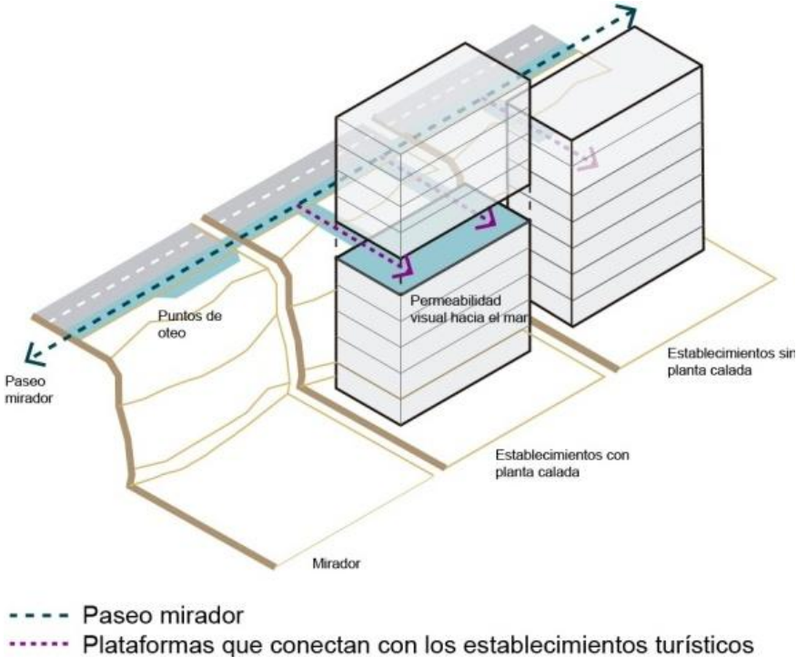
Propuesta de intervención tipo de adecuación de elemento conector entre paseo mirador y paseo marítimo

Sección tipo de paseo costero

-Mejora del trazado del paseo mirador, caracterizado por su elevación sobre el nivel del mar a causa de la abrupta orografía (aprox 30m.). Estos tramos de paseo cuentan con unas potentes vistas al mar resultando interesantes y atractivas para los usuarios. Se propone actuar en puntos localizados que dinamicen el paseo mirador como parte activa de la oferta turística creando puntos de oteo. Así se configura una red de zonas mirador, en los puntos más destacables de estos recorridos.

De esta manera, el paseo mirador además de tener un carácter contemplativo en los tramos coincidentes con el acantilado cumple con una función conectora en los tramos coincidentes con las parcelas de uso turístico alojativo que se desarrollan entre la Gc-500 y el borde litoral.





Este sistema cuenta con el documento de “Estudio del Litoral” que recoge todas las cuestiones relativas a su desarrollo y ordenación. Se recoge en el Anexo I de la Memoria. Las

determinaciones normativas de ordenación de las playas se recogen en el Anexo II de la Normativa: “Estudio de las Playas” y en el fichero de ordenación urbanística. Intervenciones Públicas.

8.2.2 Sistema de espacios libres

La costa de Mogán está configurada por la sucesión de barrancos y colinas alomadas que dibujan una sucesión de valles donde se desarrollan las urbanizaciones turísticas. El plano de Ordenación del Sistema de Espacios Libres recoge las determinaciones que a continuación se detallan.

El sistema de espacios libres se desarrolla indiscriminadamente a lo largo del ámbito. En Costa de Mogán no existe un problema de infradotación de espacios libres públicos pero sí que podemos hablar de una disfuncionalidad en los espacios libres públicos del ámbito de ordenación. Este sistema se articula en dos tipos de manchas de distinta escala: Los **espacios libres periurbanos** y los **espacios libres urbanos**.

Los **espacios libres periurbanos** se localizan en las laderas del ámbito coincidiendo en la actualidad con la casi totalidad de los espacios libres no tratados. Responden a la cesión de espacios libres aunque la materialización ha dado lugar a dos casuísticas diferenciadas: interiores de manzanas y bordes de la urbanización. En ambos casos su carácter es residual, aunque se trata de espacios de gran escala en muchos casos, y se encuentran en un estado bastante deteriorado que altera la visión de conjunto de los núcleos turísticos.

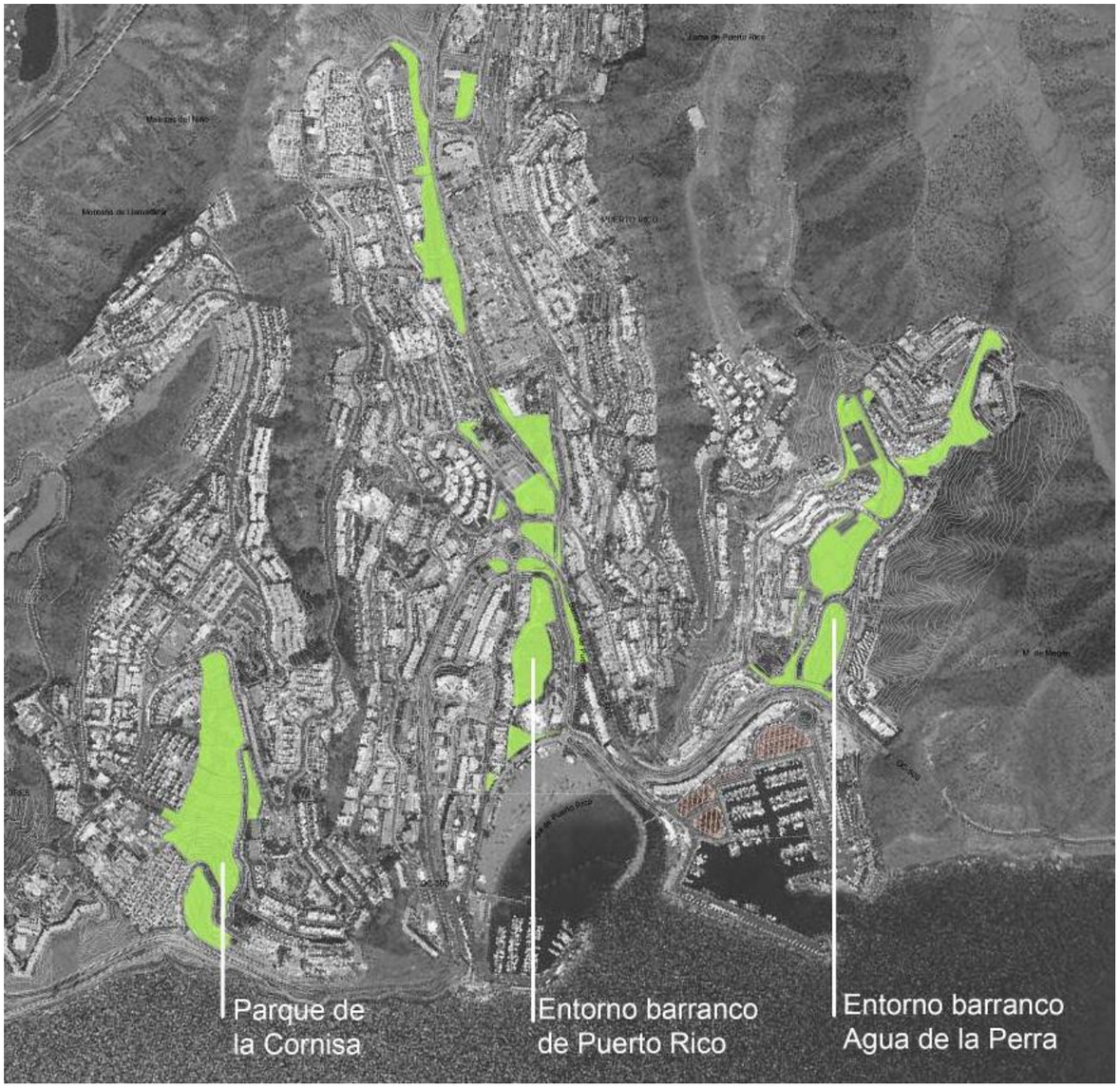
Se propone una estrategia ambiental para potenciar estos espacios libres con actuaciones de remate de la periferia urbana para generar bordes más atractivos, acciones de restauración paisajística en los márgenes de cantiles hacia el mar, así como acciones de carácter más ambiental como la erradicación de flora invasora, rehabilitación paisajística y/o restauración estética de los espacios degradados en ladera con posibilidad de reincorporación a la trama verde urbana. Del mismo modo se proyectan medidas de tratamiento y mejora de los márgenes de la GC-500 con la implantación de pantallas verdes en el tramo entre Arguineguín y Balito.

La intervención en estos espacios libres supone una integración visual con el espacio natural que se desarrolla hacia el interior del municipio de Mogán. Se refuerza así la intencionalidad de desarrollo de itinerarios interpretativos con perspectivas visuales óptimas de paisaje de montaña y costa que puedan ser suceptibles de adecuación y que generen una red de miradores y puntos de oteo interpretativos del paisaje. Todo esto se apoya en los itinerarios que parten de distintos puntos de los núcleos del ámbito del PMM que sirven de “puerta” hacia en entorno natural y que forman parte del plan de señalización de itinerarios y rutas que se proponen como alternativas de conexión peatonal.

Propuesta de “puertas de entrada” al entorno natural de Costa de Mogán

Los **espacios libres urbanos** son bolsas de áreas ajardinadas y/o plazas duras que se desarrollan de manera transversal a la costa y que a modo de sucesión de espacios contribuyen a configurar los ejes verdes estructurantes que se adentran en las urbanizaciones.

Estos espacios libres oxigenan la trama urbana y equipan las urbanizaciones. Su localización hace posible que sean parte de las zonas de influencia de máxima actividad comercial y de oferta de ocio que se desarrollan en los fondos de barranco y parte baja de las faldas de las laderas.

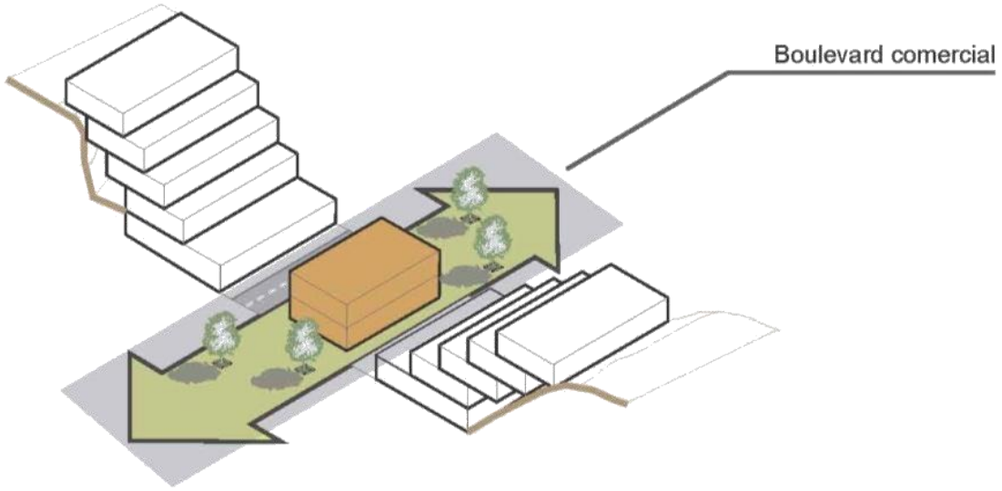


Estructura de espacios libres urbanos de Costa de Mogán

Se plantea la regeneración de estos espacios garantizando que puedan ser espacios de esparcimiento y aglutinadores de actividad. Se prevé la implantación de unidades en explotación en régimen de concesión administrativa de carácter comercial, deportivo o recreativo en los espacios libres públicos y urbanos de manera que integren una red de nodos que enriquezcan la oferta complementaria y que doten de actividad a estos ejes.

Se caracteriza por la utilización de los recursos y espacios libres que posee el núcleo y que se recuperan para el uso recreativo imprimiéndolos de carácter e identidad propia. De esta manera se pretende crear una continuidad entre ellos, y que al fundirse con los otros sistemas, todo ello actúe de motor dinámico para los visitantes. En su conjunto, se trata de una suma de propuestas de pequeña y mediana escala que se apoyan en el resto de la estrategia.

Se incluye en esta consecución de espacios los itinerarios no motorizados con el fin de unir la franja litoral con las piezas comerciales y de oferta complementaria propia de los boulevares. Se libera de los flujos peatonales y ciclistas a la sección del viario rodado para aumentar la sección de la zona de máxima intensidad de actividad y aportar dinamismo a los espacios libres públicos urbanos.



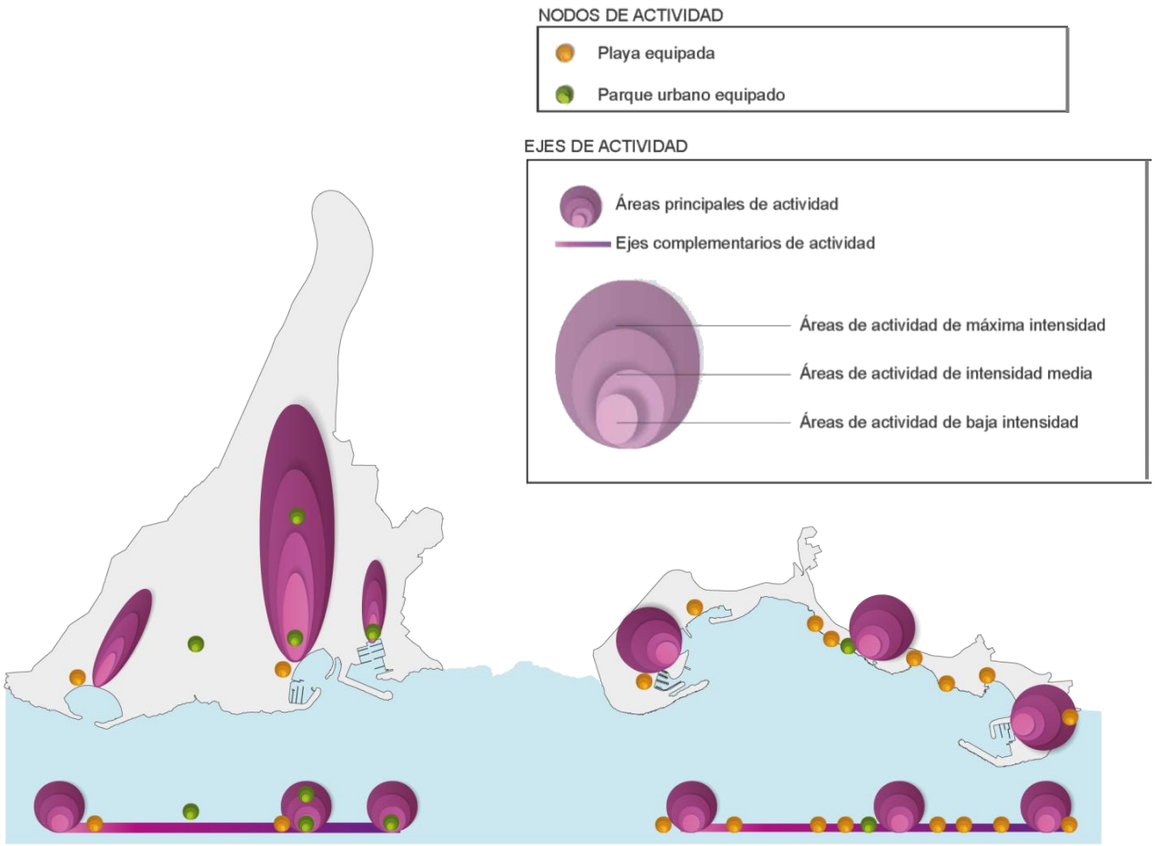
El apoyo en los itinerarios peatonales transversales, a modo de “espina de pez”, que parten de los fondos de los barrancos y conectan transversalmente las urbanizaciones colaboran a la articulación de los espacios libres urbanos y periurbanos. De esta manera conseguimos una “trama verde” de las distintas piezas potenciando la biodiversidad, calidad del espacio público y movilidad peatonal y ciclista. Además de conectar el entorno natural inmediato con el ámbito de referencia territorial.

8.2.3 Sistema de actividad

El sistema de actividad es el compendio de acciones y líneas de actuación que unifican las estrategias de los otros sistemas. El plano de Ordenación de los Sistemas de Actividad y Movilidad recoge las determinaciones que a continuación se detallan. El sistema de actividad se articula en los **ejes y nodos de actividad**.

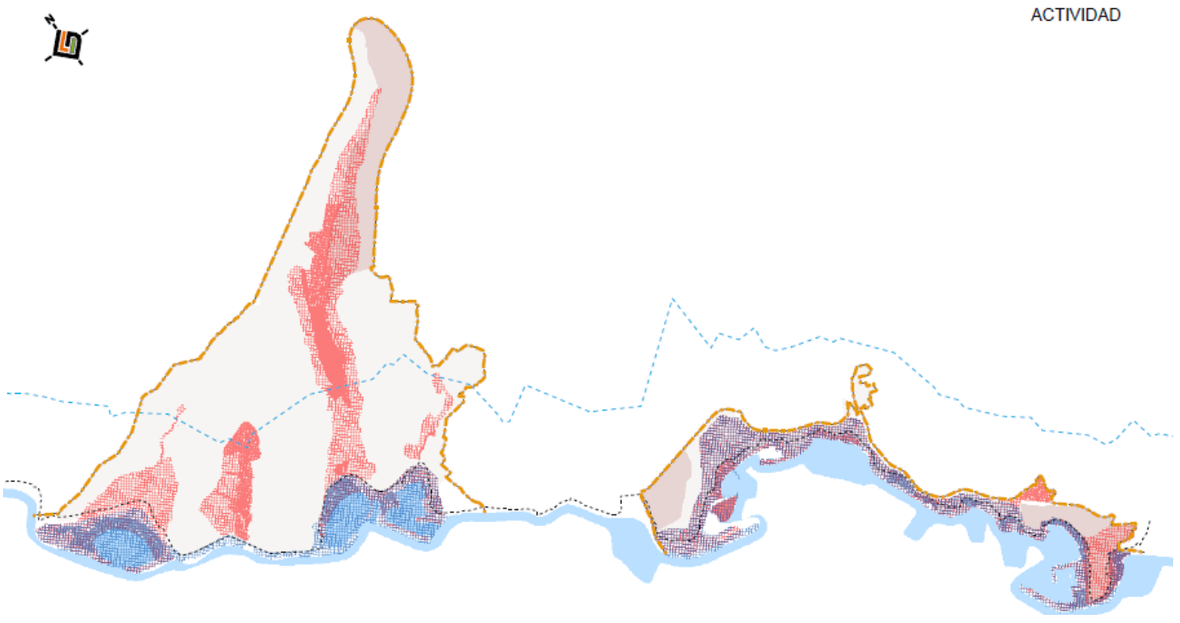
Los **ejes de actividad** se configuran en **principales** y **complementarios**. Los principales son los que estructuran las urbanizaciones y dotan de espacios libres urbanos y oferta de ocio y recreativa la columna vertebradora de los fondos de barranco. Los ejes complementarios se desarrollan a lo largo de la costa y al coincidir con las playas, nodo de actividad, se introducen en las urbanizaciones reforzando los ejes principales. Se consideran también ejes de actividad de refuerzo o complementarios los carriles bici propuestos, los paseos marítimos, paseos mirador y demás vías peatonales que cosen la trama urbana.

La articulación de estos ejes se realiza en los nodos de actividad. Estos pueden ser de carácter comercial, de ocio, deportivo, playa equipada o equipamiento turístico complementario.



Este sistema detecta los focos de actividad existentes y los integra en la propuesta junto con los nodos sugeridos configurando un tejido activo y dinámico. Contribuyen a esta trama las unidades propuestas en los sistemas del litoral y de espacios libres unificando la propuesta de manera global.

En todo caso se estudia el ámbito en su globalidad para equilibrar la balanza entre establecimientos alojativos y equipamientos al servicio del turismo. De esta manera se busca el equilibrio de la oferta comercial entre el ámbito de Puerto Rico y el de Arguineguín debido a la ruptura territorial. El desarrollo transversal a la costa en Puerto Rico y Amadores se estabiliza con el desarrollo lineal del ámbito de Arguineguín – Patalavaca – Anfi del Mar.



Nivel de intensidad de actividad

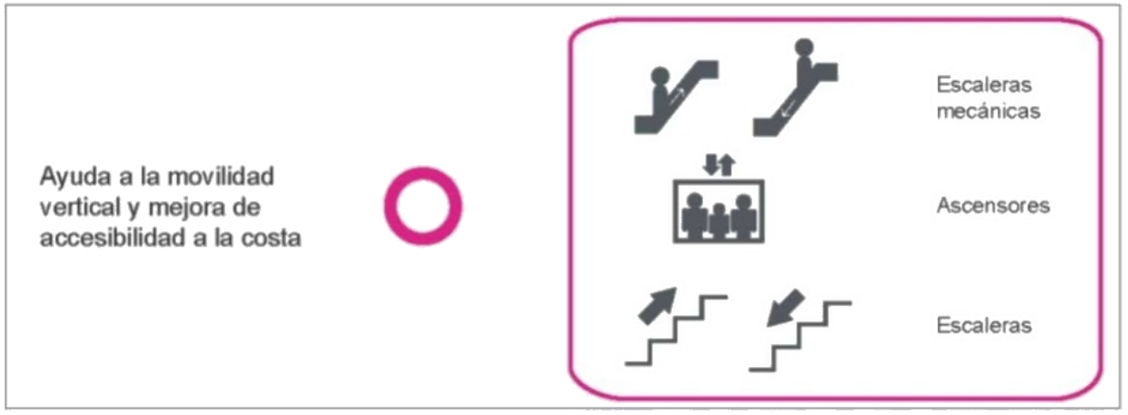
De esta manera el esquema de actividad turística se dibuja de la siguiente manera:

-Área de actividad de máxima intensidad: Aquella que comprende la franja litoral y los ejes principales de actividad.

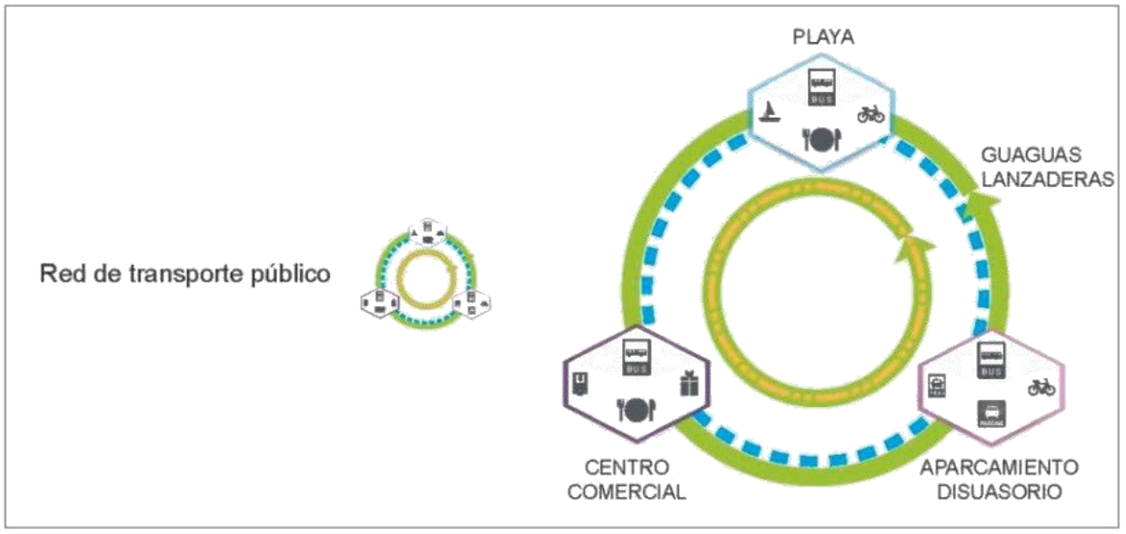
-Área de actividad de intensidad media: Coincide con la trama de las faldas de las laderas y zonas limítrofes con las áreas de máxima actividad. Normalmente se trata de un tejido de parcelas de dimensión más propia de establecimientos turísticos extrahoteleros que se benefician de la oferta complementaria que ofrece el área de máxima intensidad. Es por ello que se proyectan ayudas a la movilidad peatonal para contribuir al buen funcionamiento de flujo peatonal entre los establecimientos propios de alojamiento y los de oferta complementaria.

-Área de actividad de baja intensidad: Se trata de las zonas de mayor altitud del ámbito. Su ubicación es limítrofe con la zona de media intensidad y los bordes urbanos en contacto con el espacio natural y/o acantilados. Su morfología responde a parcelas de gran tamaño que acogen establecimientos hoteleros de gestión autónoma. No interactúan de manera directa con las zonas de mayor intensidad. Con lo cual no se hace necesario intervenir de manera tan exhaustiva a estas cotas.

La actividad se apoya directamente en la nueva propuesta de movilidad de tráfico de baja intensidad cerca de la franja costera. Esto favorece a las acciones que el plan recoge para la movilidad no motorizada y la intermodalidad. La propuesta de intercambio modal refuerza todos los ejes de actividad de Costa de Mogán. Destaca por su papel colector la propuesta de guaguas lanzaderas de alta frecuencia que conectan las playas con los entornos comerciales y de oferta complementaria, así como los intercambiadores de transportes tanto marítimos como terrestres refuerzan el flujo de visitantes en la trama urbana.



Elementos de ayuda a la movilidad



Intercambiador Marítimo - Terrestre

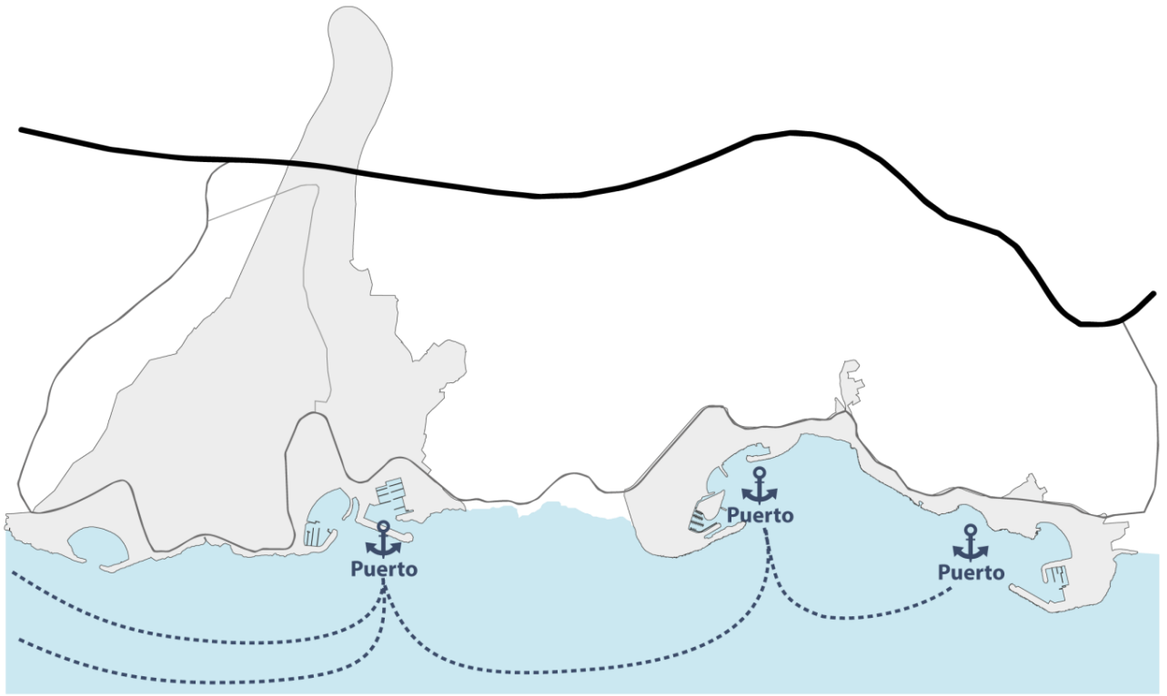
Elementos que posibilitan la intermodalidad

Mención aparte merecen los ejes de actividad “efímeros” como el eje de mercadillo que se desarrolla semanalmente en Arguineguín y que se desarrolla a lo largo del espacio público. De ésta índole se consideran los ejes de oferta de actividad comercial náutico-deportiva que se proponen en los recintos portuarios de Arguineguín y Puerto Rico.

Además, se plantea estructurar la red de establecimientos comerciales que se localizan en Costa de Mogán, organizándola según unos criterios de calidad estética que se estipulan en los parámetros de regulación estética de los comercios y sus terrazas recogidos en la normativa del PMM.

8.2.4 Sistema de movilidad

El Sistema de Movilidad propone una organización del tráfico que baja de intensidad a medida que se acerca a la costa. El nuevo modelo imprime un carácter diferente según el tipo de vía y usuario, más amable, sostenible y seguro. De este modo, se distingue tres tipos de vías: viario principal o urbano básico, viario secundario o urbano local y viario de prioridad peatonal.



Intermodalidad

La propuesta tiene como objetivo, retornar a un ámbito urbano en el que los desplazamientos a pie o en bicicleta tengan prioridad frente a otras alternativas de movilidad y faciliten la comunicación y un uso más social de los espacios públicos, tratando de orientar a los usuarios tanto motorizados como a pie. De esta forma, todas las nuevas regulaciones van encaminadas a limitar y/o moderar la oferta de aparcamiento, con el fin de reducir la circulación con el vehículo privado.

La nueva jerarquización de la red viaria propuesta proporcionará un carácter a la vía dando una funcionalidad tanto a los desplazamientos rodados como no motorizados. De este modo, el usuario cada vez interpretará el papel de la vía de cara a la orientación dentro de la ciudad turística. Estará consolidado por una nueva sección transversal de la vía, con prioridad en los modos sostenibles y colectivos frente al vehículo privado o al estacionamiento libre sobre la red viaria, con una reducción considerable de la velocidad empleada por los usuarios

En la red de aparcamientos se propone un conjunto de acciones que van desde la regulación y ordenación de las plazas de aparcamiento existentes en la vía pública a la creación de nuevos aparcamientos en disuasión, ya sean en superficie o subterráneos, y potenciación de los existentes mediante la mejora de sus conexiones.

Respecto a la red de transporte público, la principal actuación será la de promover la implantación de un servicio de transporte público urbano, como un sistema de transporte colectivo de calidad y competitivo respecto a los desplazamientos en vehículo privado, en términos de tiempos de viaje y fiabilidad y mejoras en los sistemas de información en tiempo real y acceso a la guagua. La propuesta de la red que se plantea se basa en tres ejes estructurantes del transporte, red troncal de guaguas que, circulando por las vías estructurantes y vías primarias del ámbito, conectan las zonas de mayor densidad de población y los principales puntos atractores del ámbito con el resto de municipios de la isla; la red básica o local, que da servicio a todos los núcleos turísticos del ámbito por el interior; y finalmente, la red lanzadera, que permitirá a los usuarios desplazarse desde los principales punto atractores hasta la costa.

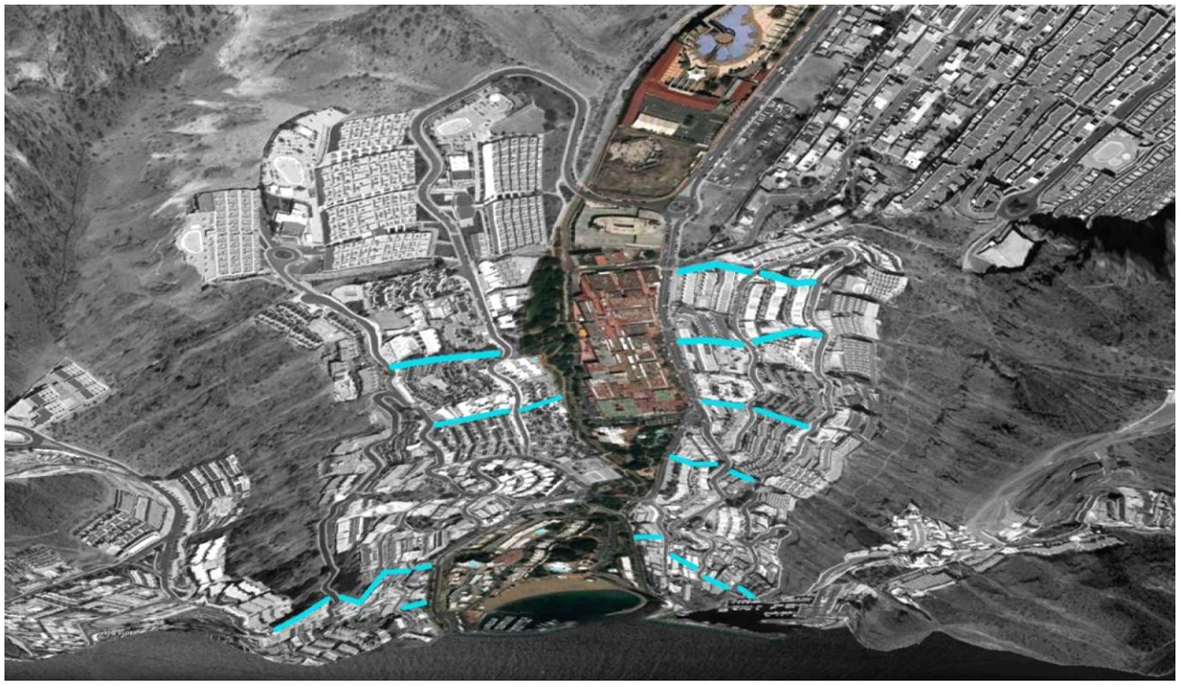
Respecto al taxi, se trata de potenciar su uso como sustituto de los viajes con vehículo propio dentro de la ciudad turística y en los desplazamientos interurbanos. Se deberá caminar para la consecución de los objetivos fundamentales como son la modernización del sector, el incremento de la calidad en la prestación del servicio y la mejora en las condiciones de trabajo de sus profesionales.

En el caso del grupo de acción del transporte público colectivo pasa por una mejora integral de las paradas de transporte mediante la mejora de comodidad, para estancia de espera, coberturas y ubicación, así como su accesibilidad para todo tipo de usuarios e información a tiempo real.

Asimismo, se propone una serie de intercambiadores marítimos que fomenten los desplazamientos por el mar conectando los puertos o embarcaderos existentes o propuestos en el ámbito de estudio.

En cuanto a la movilidad peatonal, la propuesta es la creación de una red principal de itinerarios que garanticen la conectividad entre el ámbito de estudio y entre los diferentes núcleos entre sí. Las medidas consistirán en mejorar las condiciones de circulación del peatón incrementando su seguridad y comodidad y dándole preferencia frente al vehículo motorizado, incluyendo medidas que fomenten su uso.

Los diferentes itinerarios peatonales propuestos se disgregan en: eje principal, eje complementario y paseo marítimo. Estos itinerarios peatonales previstos ponen en relación los espacios urbanos con las diferentes actividades y usos varios distribuidos en el territorio, ya sean equipamientos o focos de atracción (playas, puertos, edificios administrativos, sanitarios, áreas deportivas, etc.).

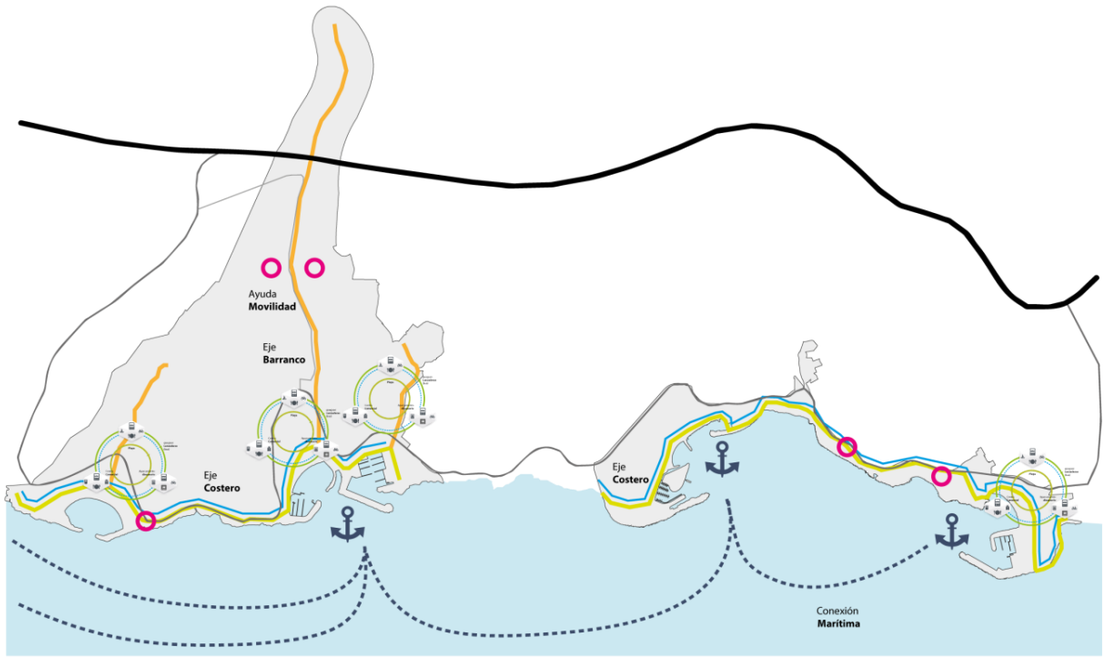


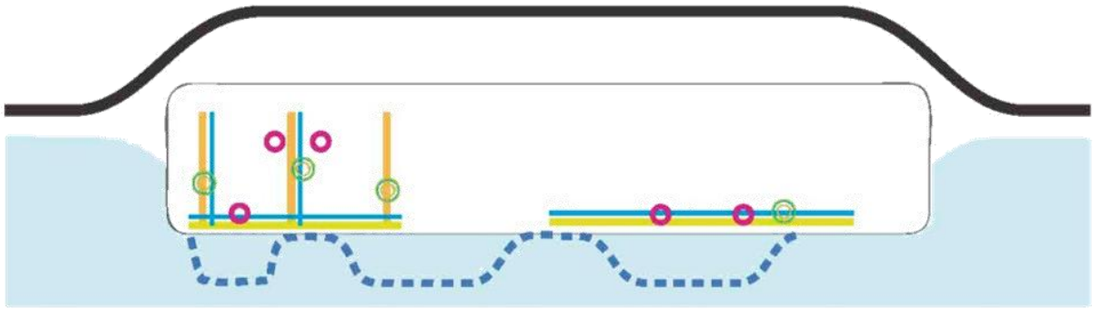
Propuesta de mejora de conectividad de las áreas de actividad de Costa de Mogán

La compleja orografía del ámbito de estudio, sobre todo los núcleos de Puerto Rico o Amadores, así como los accesos a costa, en muchas ocasiones a elevado desnivel de la carretera, hacen que se creen sistemas avanzados de ayuda a la movilidad vertical peatonal mediante escaleras y rampas mecánicas.

Para poder incorporar los desplazamientos de los viandantes a los hábitos de la movilidad general como un modo de transporte verdaderamente alternativo, se adecuan los itinerarios peatonales a las normativas vigentes de accesibilidad universal en los diferentes aspectos que intervienen en este modo de desplazamiento. Para ello se propone la ampliación de aceras en los itinerarios principales peatonales, la limitación de velocidad en áreas urbanas, horarios restringidos de carga y descarga, plazas de aparcamiento adaptadas en las proximidades de los principales centros

atractores de los núcleos turísticos, así como medidas para la supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas.





Por otro lado, se propone un conjunto de elementos comunes o estándar de señalética con objeto de mostrar una identidad homogénea del ámbito turístico de Costa de Mogán.

En cuanto a la red ciclista se crea una red donde sea posible conectar los puntos de interés general a partir del cual el usuario puede desplazarse para llegar a cualquier destino dentro de los ámbitos turísticos. En los viarios se crea una zona destinada para la movilidad ciclista, bien por una franja de uso exclusivo, segregado de la calzada o por una banda de protección en uno de los laterales. Se desarrolla principalmente a partir del paseo marítimo planteado a lo largo del litoral, sin embargo, en Arguineguín se complementa con la carretera GC-500, en Puerto Rico a partir del barranco de Puerto Rico, y Amadores, por la Avenida Ministra Linch.

Además, se presentan dos propuestas de sistema de alquiler público de bicicletas. En primer lugar, un alquiler de larga duración, y en segundo lugar, un alquiler de corta duración con estaciones de devolución y préstamo a lo largo del ámbito turístico; así como la dotación de una adecuada oferta de aparcamientos para bicicletas como elemento básico dentro de cualquier política de fomento de la movilidad ciclista.

El Estudio de Movilidad Urbana (EMU) recoge de manera detallada los objetivos, acciones e intervenciones para conseguir implantar la estrategia de movilidad.

Se aprovechan las intervenciones en el viario para la mejora y acondicionamiento de las redes urbanas existentes. Respecto a la red de abastecimiento, se posibilita la sustitución de las conducciones existentes por unas nuevas y adecuadas a las necesidades actuales y la red de saneamiento se disgregará de la red de pluviales acondicionándose para el correcto funcionamiento.

En lo referente a la red de alumbrado público, para la elección de los tipos de luminarias, se busca la mejor relación de nivel lumínico junto al mínimo consumo y mantenimiento, optándose por el uso de luminarias de tipo LED.

8.2.5 Prioridad de ejecución de las intervenciones públicas

Se ha planteado un concepto cualitativo, que pondera la importancia relativa de las acciones o intervenciones a realizar, es decir, se va a “priorizar” en función de la mayor o menor necesidad de su ejecución, no del momento temporal, que se fijará por fases.

De esta manera se establece la siguiente prioridad de actuación en concordancia con la estrategia del plan:

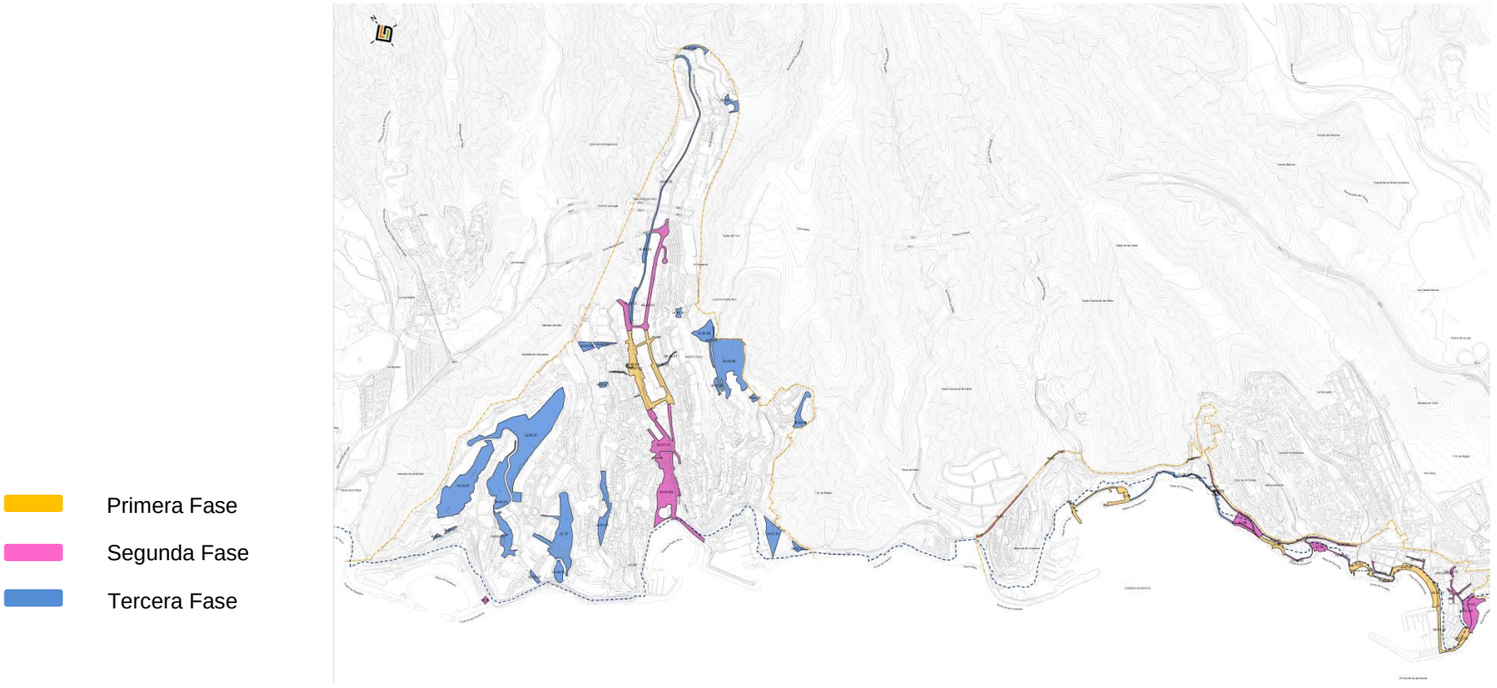
- Con prioridad 1 destacan las actuaciones de adecuación del frente marítimo de Arguineguín y del eje urbano del barranco de Puerto Rico, así como las actuaciones en el litoral de la costa de Mogán (Intervenciones en playas y zonas de baño y paseo costero).

- Con prioridad 2 se encuentra el resto de intervenciones de movilidad y actividad coincidentes con las propuestas de accesibilidad a la costa, ayudas a la movilidad peatonal, templado de tráfico e intervenciones en espacios libres urbanos.

- Con prioridad 3 se corresponden las intervenciones en el sistema de espacios libres periurbanos

Las fases de programación de las intervenciones se corresponden con las representadas en el plano.

Se programa en tres fases correspondientes cada una con un cuatrienio tal y como se recoge en el Estudio Económico del plan.



Programa de intervenciones públicas

8.3 LA REVITALIZACIÓN Y REHABILITACIÓN DEL ESPACIO PRIVADO

Desde las premisas enunciadas en el apartado 7.1 Estrategia del PMM de Costa Mogán, se propicia incentivar la rehabilitación y renovación del espacio privado promoviendo la sustitución, rehabilitación y reforma de establecimientos turísticos tanto de alojamiento como de equipamientos complementarios, que contribuyan a la revitalización del espacio privado, apostando por la calidad y ofreciendo la diversificación de usos necesarios para los núcleos turísticos que forman Costa de Mogán. Se fomentarán proyectos y actuaciones en establecimientos turísticos que permitan incrementar la calidad de la oferta o la cualificación de los usos con la ejecución de obras de rehabilitación o reforma que contribuyan a esta finalidad.

Merece consideración iniciar este apartado con las definiciones que la Ley 2/2.013 hace en su *Artículo 2.- Definiciones*, a los efectos de la presente ley se entiende por:

b) Equipamiento turístico complementario: el conjunto de edificios, instalaciones y locales y con aprovechamiento lucrativo, que proporcionan servicios complementarios al alojamiento turístico. Usualmente integran los dedicados a usos y actividades de espectáculo, ocio y esparcimiento, actividades deportivas-turísticas, congresos y convenciones y similares.

c) Establecimiento turístico de alojamiento: se entiende por tal tanto los establecimientos de alojamiento, en sus distintas modalidades y categorías, definidos en la normativa sectorial, como los de equipamiento turístico complementario.

Desde esta concepción de las definiciones de los usos/establecimientos que nos ocupan, se detrae que, las instalaciones propias dentro del Ámbito son las de Establecimientos Turísticos, en unos casos de alojamiento y otros de equipamiento complementario. El PMM, incorpora las determinaciones necesarias para la reconducción de los usos actuales dentro del Ámbito hacia dichas definiciones, entendiendo que, son las que más se ajustan a la potencialidad de los suelos y hacia los procesos de renovación y diversificación.

8.3.1 Estrategia de actuación, gestión y ejecución

Respondiendo a las finalidades del presente PMM de incrementar los niveles de calidad de los establecimientos turísticos y promover la renovación edificatoria de los establecimientos, se han determinado unas Áreas Homogéneas como ámbitos en los que, conforme a sus características urbanísticas y fácticas, las operaciones de renovación se sujetan a actuación de dotación para reajustar la proporción de mayores dotaciones públicas con la mayor edificabilidad, densidad o nuevos usos.

Se definen 3 Áreas Homogéneas A: A1, A2, A3, cuyo objeto se centra en el establecimiento de incentivos a los establecimientos turísticos alojativos y la Área Homogénea E, para la previsión de

los incentivos o incrementos adecuados para la consecución de los objetivos o finalidades del Plan y de esta Área concretamente.

En las áreas homogéneas A1, A2 y A3 (establecimientos turísticos alojativos) este Plan de Modernización no recoge actuaciones de dotación específicas, regulándose las actuaciones de renovación que se instituyan en las mismas como actuación de dotación, por las determinaciones generales establecidas en la normativa de este Plan, así como por las específicas establecidas para cada una de las áreas Homogéneas A en el Fichero de Ordenación Urbanística de Áreas Homogéneas y Actuaciones de Dotación.

El presente PMM prevé una serie de actuaciones de dotación específicas para el área Homogénea E (Equipamientos turísticos complementarios) denominadas correlativamente desde la AD01 a la AD03 y a las que establece las determinaciones de ordenación y obligaciones concretas que le corresponden a cada una en el Fichero de Ordenación Urbanística de Áreas Homogéneas y Actuaciones de Dotación.

Asimismo, en el área Homogénea E (equipamiento turístico complementario) este Plan de Modernización, además de las actuaciones de dotación AD01 a la AD03, regula actuaciones de renovación que podrán instituirse como actuación de dotación por las determinaciones generales establecidas en esta normativa, así como por las específicas establecidas para cada una de las parcelas en las Fichas que se recogen del Área Homogénea E del Fichero de Ordenación Urbanística de este Plan.

De la estrategia inicialmente planteada por el Plan para el área E, a raíz de las alegaciones e informes recibidos durante el período de información pública, se han reorientado las determinaciones tal y como se describen en la normativa para las actuaciones de renovación de manera que puedan instituirse como actuación de dotación específica en el caso de que se lleve a cabo una operación de renovación para cada una de ellas, si bien tres de ellas (AD-01, AD-02 y AD-03) se configuran como actuación de dotación específicas con sus parámetros y obligaciones concretas.

La delimitación de las áreas homogéneas se recogen en el plano de “Estrategia de Actuación” y las determinaciones aplicables a las mismas en el Fichero de Ordenación Urbanística de las Áreas Homogéneas y Actuaciones de Dotación.

En todas las parcelas del área de renovación en las que se lleven a cabo actuaciones de dotación, se podrán llevar a cabo los cambios de uso de las mismas de entre los que conforman el uso turístico definido en esta normativa, debiendo cumplir, en todo caso, las condiciones que para cada uso establecen, con las restricciones establecida en la ficha correspondiente del Fichero de Ordenación.

De este modo se posibilita que las intervenciones en el espacio privado puedan incluir entre sus acciones, la posibilidad de adaptar los condicionantes urbanísticos a la normativa sectorial, dado

que supone de igual modo que en los procesos de rehabilitación edificatoria, un incentivo al desarrollo e incremento de la calidad turística.

Asimismo son necesarias intervenciones que permitan renovar la imagen de los espacios privados abiertos a la vía pública, mejorando elementos estéticos y armonizando el diseño y la calidad de las instalaciones.

En núcleos turísticos sobre suelos urbanos y consolidados se necesita de una cierta flexibilidad en parámetros como la ocupación y la edificabilidad, pero siempre con la premisa de contemplar y respetar los estándares de calidad del alojamiento turístico y en el entorno urbano en el que radica. Por ello los parámetros urbanísticos, de manera general, se mantienen o se ajustan con el fin de no modificar los estándares de densidad con los que se origina el núcleo turístico, así como la defensa de una búsqueda de identidad desde los atributos que se encuentran.

8.3.2 Incentivos y medidas para la renovación y rehabilitación de la infraestructura y edificaciones turísticas

Los incentivos previstos en este PMM se corresponden a las operaciones de rehabilitación y renovación turística adaptados a los requerimientos y condiciones que precisa el ámbito, para lo cual se ha establecido un sistema de incentivos que respondiendo al espíritu de la Ley 2/2013, propicia que efectivamente se produzca tal renovación, utilizando para ello, además de la aplicación de la citada ley, el Texto Refundido de la Ley del Suelo entre otras normas de aplicación para la habilitación de las operaciones precisas a tal fin.

8.3.2.1 Áreas Homogéneas A1, A2 y A3

Área homogéneas A1

El “área de alojamiento turístico A1” comprende los suelos de Amadores, Puerto Rico y los cuatro complejos que se desarrollan por encima de la GC-500 en Cornisa del Sur.

En la actualidad debido a las fuertes pendientes del terreno en esa zona la normativa permitía una planta sótano que se levantaba sobre la rasante de la vía con un tratamiento de piedra. Este sótano se podía usar, para cuarto de instalaciones o almacén en contacto con el espacio urbano. De esta manera, aparecían unos muros hacia el exterior que conectan los complejos con el espacio urbano. De esta manera, se obtenía una imagen a pie de calle pobre y descontextualizada del espacio turístico. Además de provocar numerosos problemas desde el punto de vista de la accesibilidad.

Por otro lado, se distinguen dos tipologías de edificaciones básicas: la escalonada y la no escalonada, siendo la escalonada la que predomina visualmente en la configuración paisajística de la trama urbana.

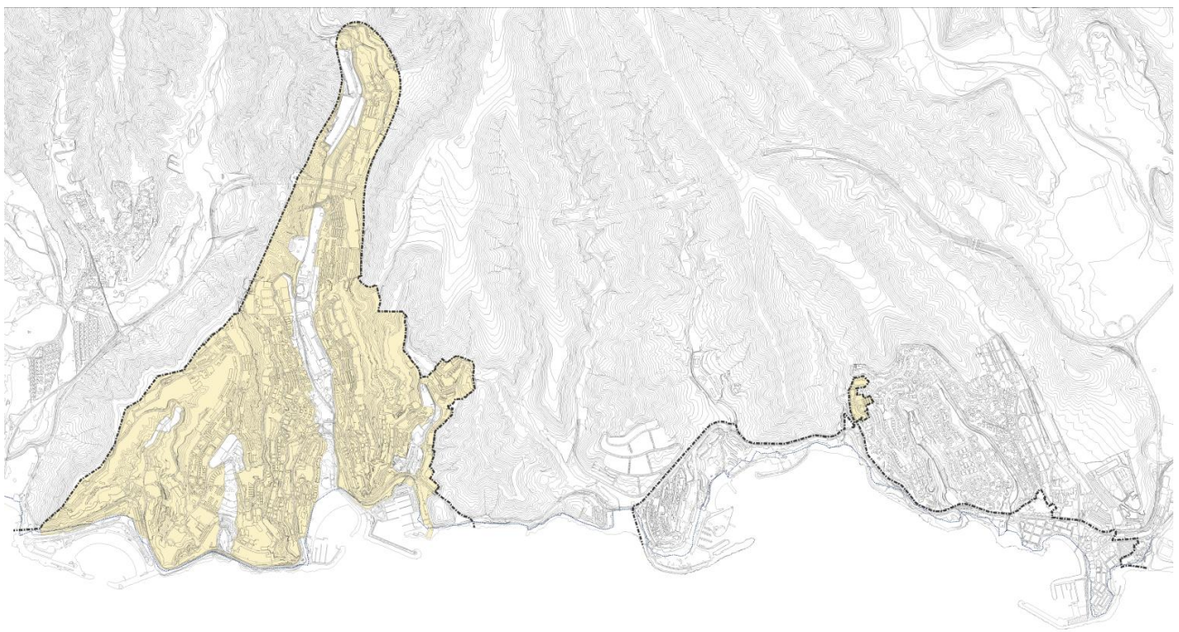
El objetivo de esta área A1 es recuperar el contacto de los complejos con el espacio urbano y así enriquecer ambos, para ello se propone:

En el caso de edificios con sótanos o semisótanos sobre la rasante de la acera con uso de almacén o similar, se permite el cambio de uso para incorporar equipamiento turístico complementario. A dicha planta no le será de aplicación la limitación de ocupación pero si deberá respetar los retranqueos, sobre los que sí se permitirán volados para aumentar la superficie de solárium. En aquellas parcelas en que las formaciones rocosas naturales ocupen también la zona de retranqueo, no serán preceptivos dichos retranqueos, o en edificaciones situadas en las curvas entre cambio de rasante de las calles cuando exista espacio de paso suficiente para el peatón en el otro lado de la calle. También se podrán ocupar esta zona de retranqueos al objeto de cumplir con la ley de accesibilidad universal. En el caso de que la planta sótano existente quede bajo la proyección del edificio y sobre la rasante del espacio libre privado de la parcela en que se ubiquen la piscina y el solárium, se permite el uso turístico de alojamiento en la misma.

En caso de edificación no escalonada, se podrá aumentar una planta hasta llegar a un máximo de tres y aumentar la ocupación hasta un 15% sin superar una ocupación máxima del 33% en la Franja Litoral, y se podrá incrementar una planta hasta una altura máxima de 4 y aumentar la ocupación hasta un 15% sin superar una ocupación máxima del 40% en el caso de edificaciones situadas en la Franja Intermedia, siempre que no se supere la cota del muro de contención necesario para el desmonte de la parcela, ni supere la cota de cornisa de la ladera, y no supere la cota de la calle situada en su trasera, según sea su caso.

También se podrá aumentar una planta en edificación escalonada aumentado el volumen de las cajas superpuestas al ocupar los espacios residuales de pilares que pudieran haber quedado a la hora de cimentar.

Para materializar todos estos incrementos se deberá atender a los esquemas y especificaciones del Fichero de Ordenación Urbanística de Áreas Homogéneas y Actuaciones de Dotación para el área A1. Deberán respetarse asimismo las condiciones establecidas en las condiciones estéticas de dicho documento.



Área homogéneas A2

El “área de alojamiento A2” comprende los complejos que se desarrollan alrededor de Patalavaca.

Se trata de los complejos que se encuentran en el litoral desarrollándose todos por debajo de la GC-500, quedando limitada su altura a la rasante de dicha vía, con la finalidad de percibir el mar desde esta cota. Tan sólo se les permite la ocupación de 1/3 en cubierta para solucionar el acceso y la recepción.

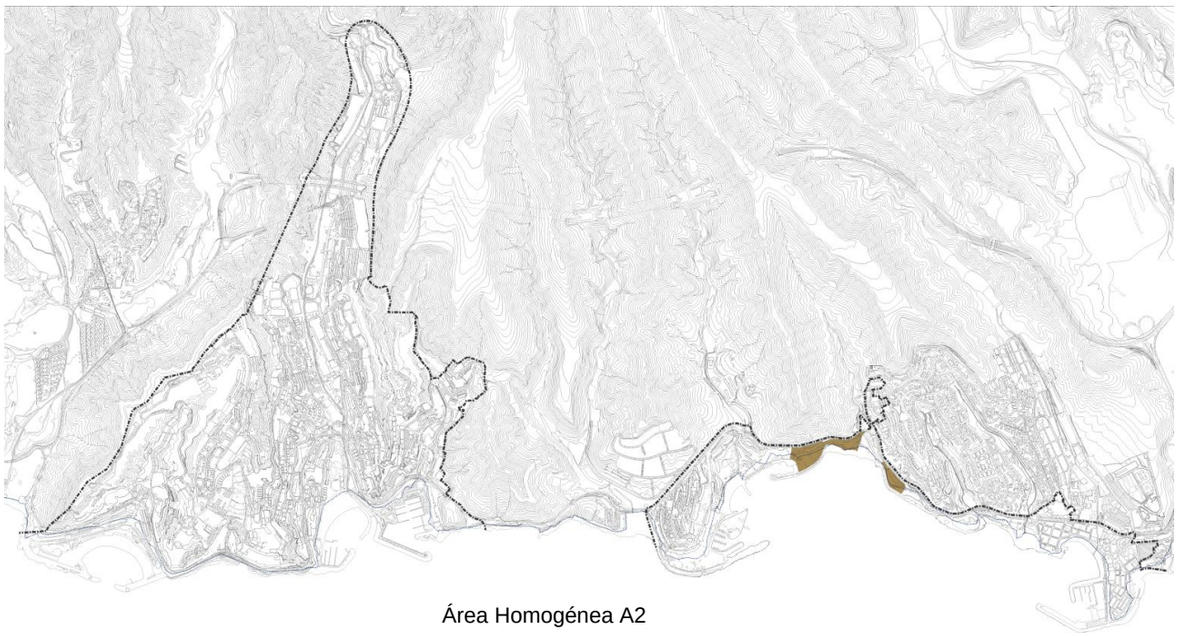
El objetivo de esta área es mejorar la percepción del espacio turístico desde el paseo mirador entre Arguineguín y Patalavaca y dinamizar el área. La reciente cesión del tramo de carretera insular al Ayuntamiento de Mogán que comprende la travesía de Arguineguín (PK inicial 27+828 PK final 29+109), en el cual ya existe un proyecto de reconversión acentúan la posibilidad de la transformación urbana.

El objetivo de esta área A2 es el que se propone:

En los edificios que se desarrollaron bajo rasante se permite la ocupación de hasta el ½ del total de la planta de cubierta para implementar usos de hostelería, y el resto para terraza, solárium y piscina.

Asimismo se permite una ampliación de la planta baja a cota del nivel del mar ocupando la zona de retranqueo hacia la GC-500 para implementar usos de equipamiento turístico complementario.

Para materializar todos estos incrementos se deberá atender a los esquemas y especificaciones del Fichero de Ordenación Urbanística de Áreas Homogéneas y Actuaciones de Dotación para el área A2. Deberán respetarse asimismo las condiciones establecidas en las condiciones estéticas de dicho documento.



Área Homogénea A2

Área homogénea A3

El área homogénea de renovación del alojamiento turístico A3, comprende los complejos que se desarrollaron también en la zona de Cornisa del Sur, del mismo modo que las edificaciones del A2 bajo rasante, pero además se les permitió dos plantas sobre rasante. A aquellos que dejaban una planta calada a nivel de rasante para dejar ver el mar a través de ella se les permitía entonces dos plantas más sobre la rasante, un total de cuatro plantas. Sin embargo, esta planta actualmente se utiliza como aparcamiento de los complejos y el enrejado de pilares dificulta la visión del mar ofreciendo al espacio urbano una imagen inadecuada del espacio turístico.

El objetivo de esta área A3 es el que se propone:

En el caso de los edificios con planta calada se permitirá la ocupación de la planta calada para la materialización de uso turístico de alojamiento en 1/3 de la planta y para la materialización de equipamientos turísticos complementarios con las condiciones establecidas al efecto en el apartado 4 del artículo 32 de condiciones para la edificación y en el Fichero de Ordenación Urbanística de Áreas Homogéneas y Actuaciones de Dotación para el área A3. En los edificios que no adoptarán la solución planta calada, se les permitirá la ocupación de hasta ½ de la planta cubierta para implementar usos de hostelería, y el resto para terraza, solárium y piscina. Asimismo

en ambas tipologías se permite una ampliación de la planta baja a cota del nivel del mar ocupando la zona de retranqueo hacia la GC-500 para implementar usos de equipamiento turístico complementario. Deberán respetarse en todo caso las condiciones establecidas en las condiciones estéticas previstas en el Fichero de Ordenación Urbanística de Áreas Homogéneas y Actuaciones de Dotación para el área A3.

Área Homogénea A3

Consideraciones generales para las Áreas Homogéneas de Alojamiento

Con el objeto de viabilizar la rehabilitación integral de los establecimientos turísticos, se ha realizado un minucioso estudio de los mismos con el fin de establecer las posibles limitaciones que se generan a partir de la aplicación de los parámetros urbanísticos del planeamiento vigente.

Además del cumplimiento de los estándares turísticos, la principal limitación existente, a la hora de acometer la recualificación de los núcleos turísticos, consiste en que, en muchos de los casos, el planeamiento urbanístico vigente no se encuentra adaptado a la legislación urbanística, teniendo una antigüedad considerable, por lo que la edificabilidad permitida no responde a las necesidades actuales y, lo que es más importante, no contiene la flexibilidad necesaria para llevar a cabo la necesaria rehabilitación y mejora de los ámbitos de actuación. Por ello se ha realizado un análisis exhaustivo del aumento de edificabilidad necesaria que, sin comprometer la calidad del entorno y su imagen, sea factible para la materialización de los proyectos de sustitución, rehabilitación y reforma de las edificaciones e infraestructuras turísticas.

Para el cálculo del aumento de edificabilidad máxima, se han tenido en cuenta los siguientes parámetros:

- Edificabilidad permitida por el planeamiento vigente.
- Número de plazas de alojamiento autorizadas por el Patronato de Turismo de Gran Canaria.
- Edificabilidad necesaria para realizar la rehabilitación integral de los establecimientos aumentando, en su caso, la categoría actual (según los estándares turísticos).
- Características del entorno.

En primer lugar se han analizado la totalidad de los establecimientos turísticos de cada zona, obteniendo en cada uno de los casos la edificabilidad asignada por la normativa urbanística que es de aplicación.

Asimismo se han obtenido los datos de unidades de alojamiento (Ua), plazas de alojamiento (Pa) y plazas extra en unidades de alojamiento (Pe), que cada uno de los establecimientos tiene autorizadas por el Patronato.

El siguiente paso ha consistido en calcular la superficie construida necesaria (Scn) según los estándares turísticos establecidos en el Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento (Decreto 142/2010) y se modifica el Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos, para la totalidad de las plazas de alojamiento, siendo E1, E2 y E3 los requerimientos mínimos de superficie útil de las unidades de alojamiento, plazas extra en las unidades de alojamiento y zonas generales conforme al anexo 2º (artículo 13.2). Esta superficie se calcula a partir de la siguiente fórmula:

Scn = ((Ua x E1) + (Pe x E2) + (Pa x E3)) x K*

Teniendo en cuenta que los estándares se refieren a superficies útiles, se debe aplicar un coeficiente K* para obtener la superficie total construida que incremente la superficie en aproximadamente un 20% (K=1,20).

De la estimación del coeficiente de edificabilidad neta de la superficie mínima necesaria, aplicando los estándares del Decreto 142/2010 en función de los distintos tipos de establecimientos, se obtiene que la edificabilidad mínima para un establecimiento extrahotelero de 3* es de 0,67 m2c/m2 y de 4* es de 0,95 m2c/m2s, mientras que para un establecimiento hotelero de 4* es de 0,76 m2c/m2 y de 5* es de 0,64 m2c/m2; por lo que las edificabilidades previstas en el planeamiento vigente impedirían la rehabilitación de gran parte de los establecimientos aumentando la categoría y manteniendo el número de plazas autorizadas.

Por ello se ha realizado un cálculo de la edificabilidad necesaria que posibilitaría la sustitución, rehabilitación y/o renovación de los establecimientos de alojamiento turístico existentes, incluidos en los ámbitos de actuación del Plan de Modernización, considerando la categoría mínima de calidad establecida por la Ley 2/2139, relativo al incremento de autorizaciones previas por

rehabilitación y mejora, y el porcentaje de edificabilidad permitida de equipamiento complementario.

De la diferencia positiva entre la edificabilidad necesaria y la edificabilidad asignada por el planeamiento vigente, se obtiene la diferencia de la media ponderada de edificabilidad, que se corresponderá con el aumento máximo de edificabilidad permitida por el Plan de Modernización.

Aplicando la proporción de superficie de parcelas en cada zona de ordenanza, se obtiene una diferencia de la media ponderada. De estos cálculos se concluye que, de aplicar la media ponderada como incremento de edificabilidad, existirían establecimientos que no podrían optar a los procesos de renovación que les permita el aumento de los estándares de calidad.

Se desarrolla en paralelo un estudio de los incrementos según las tipologías edificatorias por zonas: Puerto Rico, Puerto Rico escalonado 2p, Puerto Rico 2-0,5, Puerto Rico 3-0,75, Puerto Rico Hotel, Amadores, Anfi y Cornisa del Sur. Para cada una de ellas se ha estudiado el coeficiente de edificabilidad adecuado para optar a la adecuación de estándares que posibiliten el aumento de categoría, con el resultado de que en determinados ámbitos como Anfi, no se necesita incrementar, hasta 0,41 en el caso de las tipologías escalonadas en Puerto Rico.

Por tanto, para viabilizar la sustitución, rehabilitación y/o renovación de los establecimientos de alojamiento turístico, para el cada una de las Áreas Homogéneas A1, A2 y A3 el aumento máximo de edificabilidad permitida por el Plan de Modernización se fija en un máximo **0,4 m2c/m2** con respecto a la edificabilidad asignada por el planeamiento urbanístico vigente en cada caso.

Este incentivo de edificabilidad, además de posibilitar el incremento de la calidad a razón de los estándares calculados previamente, da la posibilidad de reconducir los establecimientos residencializados hacia el uso turístico determinado por el PMM. Ya el PETOTIGC, en las determinaciones de la especialización turística, habilita al planeamiento urbanístico a dotar de incrementos para la recuperación del uso turístico.

En las áreas homogéneas A1, A2 y A3 (establecimientos turísticos alojativos) este Plan de Modernización no recoge actuaciones de dotación específicas, regulándose las actuaciones de renovación que se instituyan en las mismas como actuación de dotación, cuando se opte a la materialización del incentivo a la edificabilidad.

Además de lo anterior, se tendrá en cuenta que para las operaciones de renovación a realizar en los establecimientos alojativos turísticos, se tenderá a introducir los niveles de reserva y dotaciones establecidos en el artículo 214.1 del PIO-GC.

8.3.2.2 Área Homogénea E

Con el propósito de ordenar y modular la implantación de nuevos equipamientos turísticos complementarios y la diversificación de los usos de los existentes, el PMM aborda esta cuestión en atención a los siguientes objetivos:

- Propiciar los procesos de rehabilitación y renovación edificatoria de los equipamientos turísticos complementarios existentes, con especial atención a los que desarrollan el uso comercial, por la relevancia en el sistema de actividad del Ámbito.
- Diversificar la incorporación de cualquier uso que, dotando y dando servicio al alojativo, pueda desarrollarse en suelos vacantes o por sustitución edificatoria.
- Conseguir la redotación del ámbito, mediante incrementos de edificabilidad en parcelas con posibilidad de incorporarse como suelo público, toda vez que recualifiquen el núcleo turístico.
- Facilitar el desarrollo de dichos equipamientos turísticos complementarios, en parcelas cuyo uso en el planeamiento vigente, no resulta idóneo para la recualificación del tejido, los usos y los servicios.
- Mantener los niveles de equipamiento turístico complementario en el ámbito, equilibrando las necesidades derivadas de la especialización turística.
- Incorporar suelos con capacidad para acoger equipamientos turísticos, dada su estratégica localización y la necesidad de complementar y dotar de servicios en el ámbito turístico.

En el diagnóstico urbanístico se incorporan indicadores que hacen alusión a la necesidad de incorporar equipamiento turístico complementario para intentar mantener los niveles en la totalidad del ámbito y no inducir a la infradotación a razón de la especialización incorporada por el plan.

El ámbito de actuación se desarrolló con el uso turístico y con una capacidad alojativa determinada que hoy se ha visto minorada por los procesos de residencialización. La puesta en carga de la totalidad de los establecimientos supone volver a los niveles de plazas alojativas iniciales sin inducir a incrementos de densidad.

Si bien hoy en dia se hace necesario unos niveles adecuados de equipamiento turístico complementario para hacer más competitivo los nucleos turísticos el presente plan incorpora esta área de equipamiento E para equilibrar o incluso aumentar los niveles actuales.

Según se cita en la Directriz 135. Ordenación de equipamientos y servicios. (ND). *“Las administraciones públicas, en sus actuaciones y a través del planeamiento, favorecerán las condiciones que permitan alcanzar un nivel adecuado de equipamiento comercial en el que se garantice la armonización de los intereses generales de la población con los intereses de los comerciantes.”*

Según se cita en la Directriz 136. Grandes equipamientos comerciales y de ocio. (ND) en su punto 2. y 3. *“El planeamiento habrá de garantizar la adecuada localización de los grandes establecimientos comerciales y de ocio en relación con las características del equipamiento comercial en su zona de influencia, así como las previsiones de ocupación de suelo y cualesquiera otros relacionados con el urbanismo comercial en general.”*

3. El planeamiento ordenará los grandes equipamientos comerciales y de ocio de acuerdo con los siguientes criterios:

a) La implantación estará, expresa y específicamente, contemplada y localizada en un instrumento de planeamiento, no siendo válida su sustentación en una clasificación genérica con destino a uso comercial o de servicio."

Se deduce de lo anterior la necesidad de incorporar potenciales desarrollos como equipamiento turístico complementario, para intentar mantener los niveles en el Ámbito y no inducir a una infradotación a razón de la especialización practicada por el Plan. Del mismo modo, se justifica que, estos procesos se den mediante procesos de transformación de la trama, minorando la ocupación de nuevos suelos por un lado e incorporando suelos potencialmente generadores de flujos y actividad.

Los incentivos de edificabilidad y diversificación del uso para esta Área homogénea E, se especifican en el Fichero de Ordenación Urbanística del presente PMM, dado que se prevé una serie de actuaciones genéricas y 3 actuaciones de dotación específicas AD1, AD2, AD3.

- **Contexto Jurídico**

Cabe hacer una reflexión sobre la nueva orientación para los usos asociados al desarrollo de un equipamiento turístico complementario. La Directriz 14 de Ordenación del Turismo de Canarias, contenía un apartado ya derogado, donde definía el uso comercial dentro de las zonas turísticas, como oferta complementaria. Dicha definición quedó derogada por la Ley 2/2.013, que incorporan una nueva definición de equipamiento turístico complementario que ya se recoge en esta Memoria. Sin embargo de la Directriz 14 mantiene su vigencia en el resto de sus determinaciones, encontrándose exclusivamente derogado dicho apartado 1º, debiéndose estar por tanto a lo señalado, entre otros, en sus apartados 3º y 4º, que disponen:

"3. El planeamiento insular prestará especial atención a la potenciación de la oferta turística complementaria de relevancia, y en especial a la implantación de parques temáticos de ocio, equipamientos deportivos y equipamientos de congresos y convenciones, y a los requerimientos de localización y oferta alojativa vinculada que puedan requerir, de acuerdo con las determinaciones de la planificación turística.

4. El planeamiento insular deberá establecer, o fijar los criterios para que el planeamiento urbanístico defina los tipos y condiciones del equipamiento turístico complementario cuya implantación deba ser fomentada en las diferentes áreas de la zona turística, regulando las pautas de integración urbana y paisajística y los parámetros de calidad. (…)."

En este contexto y en virtud de lo expuesto, los equipamientos comerciales localizados en las tramas turísticas deben ser complementarios al turismo, y consecuentemente, en los términos previstos en la Directriz 14 de Ordenación del Turismo de Canarias, deberá ser el planeamiento insular el que, "de acuerdo con las determinaciones de la planificación turística", establezca o fije los criterios para que el planeamiento urbanístico defina los tipos y condiciones del equipamiento turístico complementario cuya implantación deba ser fomentada en las diferentes áreas de la zona turística, regulando las pautas de integración urbana y paisajística y los parámetros de calidad,

todo ello en consonancia con lo dispuesto en el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias y reguladora de la Licencia Comercial, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2012, de 21 de abril, que otorga la capacidad para complementar y desarrollar los criterios para la obtención de licencia comercial al planeamiento territorial aplicable, por lo que la implantación de este tipo de equipamientos en suelo turístico deberá estar a lo dispuesto en el planeamiento insular.

Sin embargo, la Disposición Transitoria Primera del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias y reguladora de la Licencia Comercial, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2012, de 21 de abril, viene a establecer que en el interior de los suelos turísticos, hasta tanto se apruebe el planeamiento se habrá de estar a lo dispuesto en los instrumentos de ordenación urbanística.

"Disposición Transitoria Primera.- Criterios aplicables transitoriamente para la concesión de las licencias comerciales.

Hasta tanto se aprueben los Planes Territoriales Especiales de Grandes Equipamientos Comerciales, previstos en el artículo 54, la concesión de licencia comercial habrá de llevarse a cabo teniendo en cuenta las determinaciones del planeamiento municipal, siempre que no entre en contradicción con los criterios establecidos en el apartado 3 del artículo 43."

Todo lo anteriormente referido, se funda en la filosofía de la *Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 12 de diciembre de 2006 relativa a los servicios en el mercado interior,* en la que se entiende como "servicio", cualquier actividad económica por cuenta propia, prestada normalmente a cambio de una remuneración. Se hace referencia del mismo modo a la posibilidad de encontrarse sometidos a Régimen de Autorización y que éstas deben basarse en criterios que delimiten el ejercicio de la facultad de apreciación de las autoridades competentes con el fin de que dicha facultad no se ejerza de forma arbitraria. Dichos criterios, como cita el Artículo *10.2. b) estar justificados por una razón imperiosa de interés general.* Respecto a dicha justificación, aclara el artículo 40 del Tratado, que *"El concepto de <<razones de interés general>> al que se hace referencia en determinadas prescripciones de la presente Directiva ha sido desarrollado por el TSJ en su jurisprudencia relativa a los artículos 43 y 49 del Tratado y puede seguir evolucionando.(…)abarca al menos los ámbitos siguientes: (…), protección del medio ambiente y del entorno urbano, incluida la planificación urbana y rural".*

Para el caso concreto de los usos comerciales incluidos dentro del equipamiento turístico complementario (ETC), el artículo 43 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias y reguladora de la Licencia Comercial, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2012, de 21 de abril, en un proceso de adaptación al marco establecido anteriormente, establece los criterios y requisitos para la concesión de licencia comercial siguientes:

"1. La resolución de otorgamiento de la licencia comercial deberá estar condicionada al cumplimiento por el solicitante de las determinaciones del Plan Territorial Especial de Grandes

Equipamientos Comerciales o el planeamiento territorial aplicable, en su caso, de la isla en que pretenda implantarse el gran establecimiento comercial o el centro comercial.

2. El consejero o consejera competente en materia de comercio concederá o denegará motivada y razonadamente las solicitudes de licencia comercial con el objetivo básico de garantizar la protección del consumidor y una correcta distribución territorial de los establecimientos comerciales en Canarias.

3. Dicha resolución deberá tener en cuenta los siguientes criterios atendiendo al principio de imperioso interés general:

1º) La contribución del proyecto al equilibrio interterritorial y medioambiental.

2º) El impacto sobre el territorio, teniendo en cuenta la incidencia de la red viaria, la accesibilidad con el establecimiento comercial, así como la dotación en la zona de estacionamientos u otros servicios.

3º) Las medidas previstas por el promotor, encaminadas a mejorar el acceso al establecimiento comercial, que posibiliten su articulación con el transporte público y contribuya a la movilidad en la zona.

4º) La previsión de soluciones de conexión y acceso, incluyendo los compromisos a asumir por los promotores en orden a ejecutar las infraestructuras de conexión, acceso y estacionamientos a su costa, así como terminarlas antes de la puesta en funcionamiento del centro.

5º) Las medidas previstas por el promotor encaminadas a la sostenibilidad ambiental, las relacionadas con la gestión de residuos, calidad acústica, la utilización de fuentes de energías renovables para el abastecimiento y el consumo energético, así como el uso racional de la energía.

6º) La generación o mejora de redes de distribución y logística propias que redunden en mejora del medio ambiente.

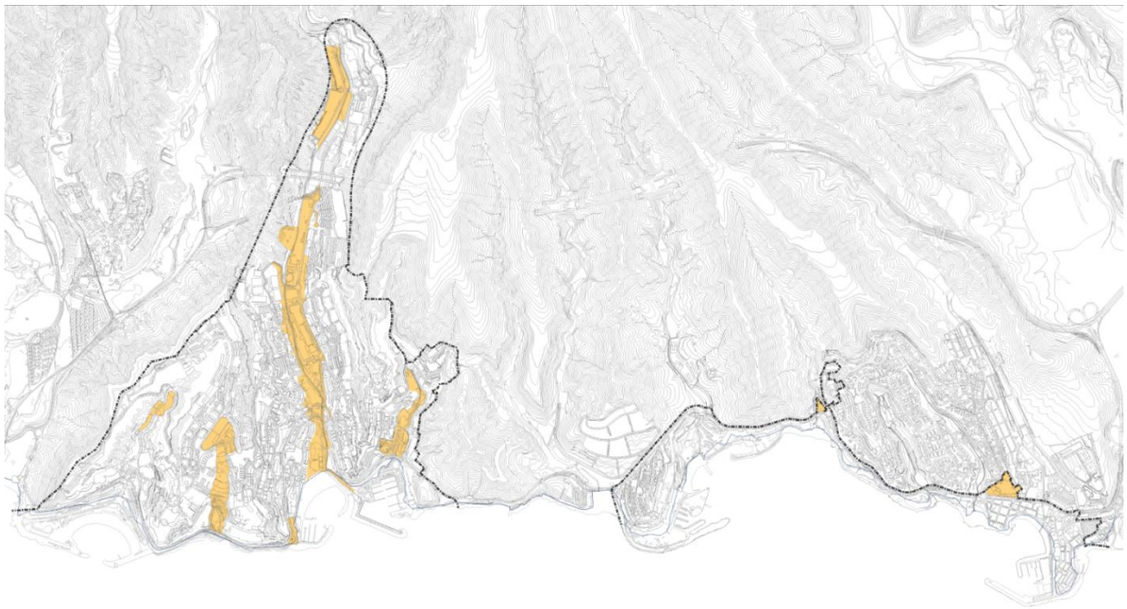
7º) La inclusión en el proyecto de compromisos firmes a favor de los derechos de los consumidores y usuarios, tales como la adhesión al sistema arbitral de consumo.

8º) La incorporación al proyecto de nuevas tecnologías de la información, de tal manera que permita mejorar la información a los consumidores."

Los puntos desarrollados en el apartado 3, referidos a la determinación de dicho interés general a que aludía la Directiva, han sido el fundamento para que el presente instrumento de ordenación urbanística incorpore los usos de equipamiento turístico complementario. De este modo se desarrolla con la garantía de que, al ser un instrumento es un proceso reglado que además fundamenta la implantación de los mismos, en criterios de planificación y protección del medio ambiente y urbano.

- **Criterios para la determinaciones de los usos e incentivos en los equipamientos turísticos complementarios**

Por tanto, este PMM, incorpora el Área Homogénea E, por delimitarse ésta como la más idónea para implantar equipamientos turísticos complementarios, no solo para el uso comercial descrito con anterioridad, sino para cualquiera de los definidos en la Normativa del PMM, siempre que den un servicio al uso turístico alojativo.



Área **E**

Directrices para los incentivos: Se desarrollan los criterios que a continuación se detallan:

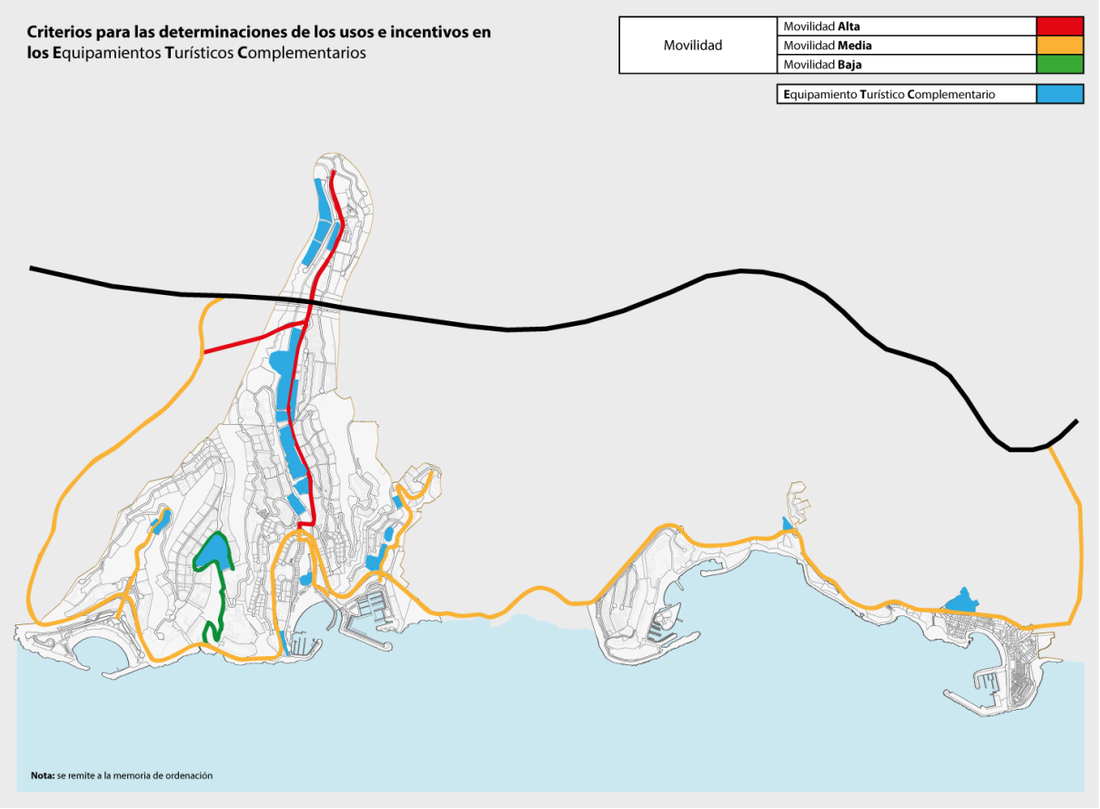
Criterios			
Movilidad	Movilidad **Alta**		
	Movilidad **Media**		
	Movilidad **Baja**		
Situación **Geográfica**	Franja **Litoral**	**A**	
		B	
	Franja **Intermedia**		
	Franja **Interior**		
Morfología **Territorial**	**Lomo**		
	Ladera		
	Valle		
Prioridad a la **Renovación**	**Ubicación**	**UP-1** Franja Costera	
		UP-2 Ejes fondos de barranco y acantilados *(1ª Linea)*	
		UP-3 Laderas contiguas a fondo de barranco	
		UP-4 Resto de ubicaciones	
Prioridad a la **Renovación**	**Obsolescencia**	**OP-1**	
		OP-2	
		OP-3	
		OP-4	
Consolidación	Área con trama **consolidada**		
	Área en proceso **Consolidación**		
	Parcela en Área con trama **consolidada**		
	Parcela en Área en proceso **Consolidación**		
	Renovación **Edificatoria/Uso**		
	Emplazamiento **Singular**		

1. **MOVILIDAD:** los ejes de actividad pueden analizarse y clasificarse atendiendo al grado de conectividad que presentan en primera instancia, y al que finalmente resulte, una vez implementadas las actuaciones del PMM. Será fundamental las posibilidades que unas áreas ostentan frente a otras para la acogida de las piezas de equipamiento.

   CONECTIVIDAD ALTA: Barranco de Puerto Rico, con el doble acceso desde la GC-500 y la GC-1 por el norte. Con las actuaciones de remodelación viaria que se incorporan en el PMM, se incrementa la capacidad de movilidad. De esta manera, se refuerza este eje como posible ubicación neurálgica para la implantación de equipamientos con carácter estructurante que además de dar servicio al ámbito de Costa de Mogán estén al servicio de la totalidad del municipio.

   CONECTIVIDAD MEDIA: Aquellos con acceso desde la GC-500, como son Amadores, barranco Agua la Perra y la zona del ámbito entre Arguineguín y Patalavaca.

   CONECTIVIDAD BAJA: se accede desde viario secundario como es el caso del eje La Cornisa.



Criterio de movilidad

2. **SITUACIÓN GEOGRÁFICA.** Será fundamental diferenciar las intensidades de uso e implantación a tenor de la situación entre cada una de las franjas que se detallan

   FRANJA LITORAL. Es el sector urbanizado, emplazado en el frente litoral e inmediatamente posterior al mismo, que constituye el tránsito entre la franja intermedia y el litoral no ocupado. Coincide prácticamente con la zona de influencia costera (500m desde la línea de ribera del mar) . En este sentido, se hace necesario diferenciar entre el ámbito de ordenación de “Amadores-Puerto Rico” (A) y la a de “Patalavaca-Arguineguín” (B), dadas las realidades territoriales que las configuran.

   En el ámbito de ordenación de Amadores-Puerto Rico (A), debido a las características como corredor o eje de conexión litoral, y a su permeabilidad o nivel de relación con el litoral, forma un área de especial fragilidad que ha de ser preservada de crecimientos edificatorios significativos. Ello, toda vez que los incrementos volumétricos, en esta zona, pueden generar perturbaciones sobre la calidad escénica en un ámbito de vital trascendencia por su potencial turístico.

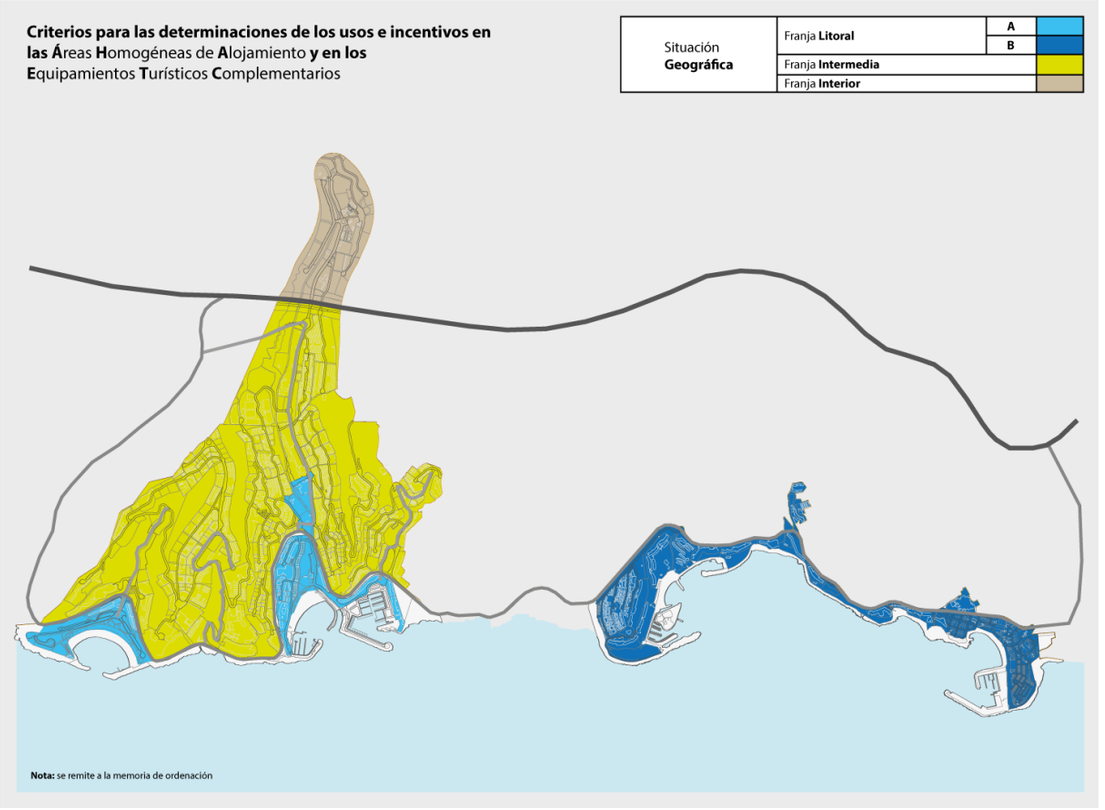
   En el ámbito de ordenación de Patalavaca-Arguineguín (B), aun siendo un área de cierta fragilidad, al constituirse en espacio costero con presencia de valores paisajísticos, posee de facto una realidad en la que se conjugan procesos urbanos de cierta intensidad, con una morfología física y una funcionalidad propia. Esto permite el aumento de la edificabilidad, siempre que no se supere, como máximo, las alturas presentes en su entorno inmediato y, por otro lado, no generen una perturbación en la calidad escénica general.

   FRANJA INTERMEDIA. Es el sector inmediatamente posterior a la franja litoral, que se desarrolla entre aquella y la GC-1, que presentan un relativo grado de transformación territorial y están destinados a colmatar la trama urbana.

   Debido a su nivel de antropización y a la escasa presencia de valores naturales, permite acoger crecimientos edificatorios coherentes con el potencial territorial.

   FRANJA INTERIOR. Es el sector septentrional del ámbito de ordenación, ubicado al norte de la GC-1 y que, en este caso, sólo se encuentra en tramo alto del barranco de Puerto Rico.

   Se constituye como un área periurbana de transformación, en la que se conjugan actividades turísticas y urbanas en general, con un elevado nivel de antropización y escasa presencia de valores ambientales. En ella, como en la franja intermedia, se dan unas condiciones territoriales favorables para un aprovechamiento más intensivo del territorio, de acuerdo al potencial territorial.



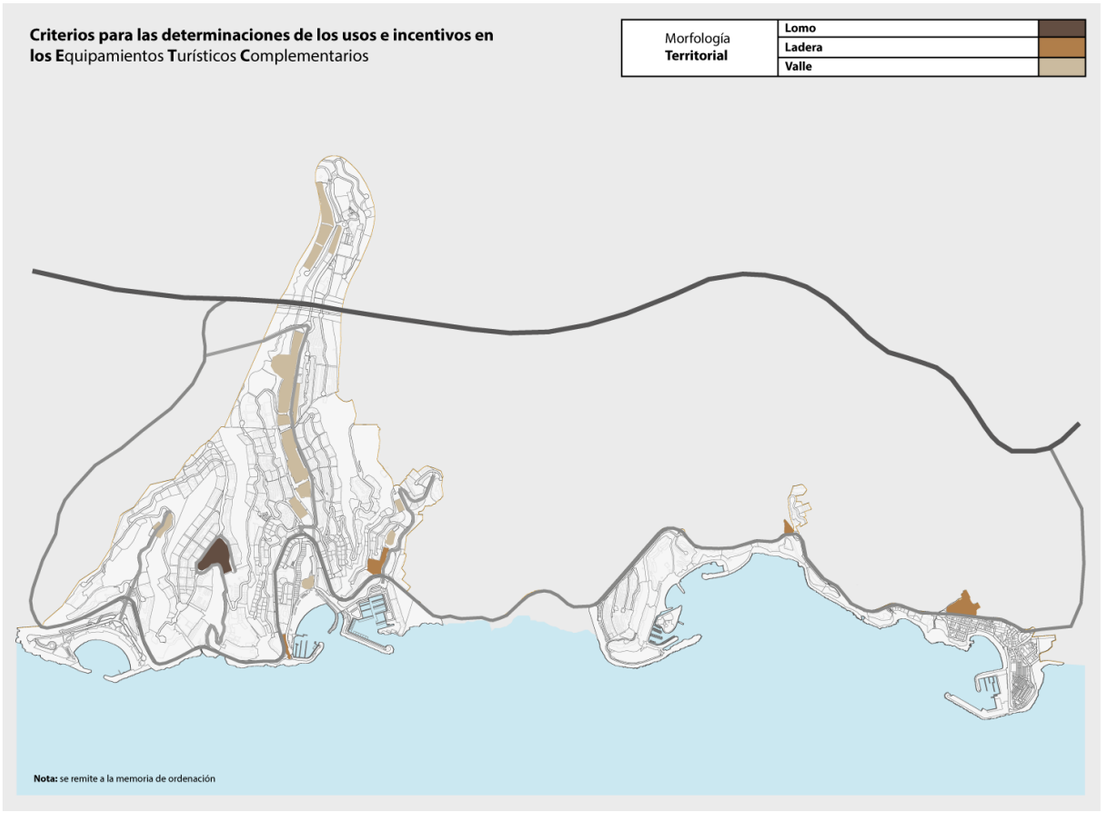
Criterio de situación geográfica

3. **<u>MORFOLOGÍA TERRITORIAL.</u>** El ámbito de ordenación se desarrolla sobre un territorio marcado por la sucesión de barrancos, por lo que este elemento, como estructurante de la trama urbana y del paisaje, representa un aspecto necesario a tener en cuenta a la hora de establecer la ordenación de crecimientos edificatorios. Por ello se tendrán en cuenta el emplazamiento en: lomos, laderas y valles.

   LOMO. Suponen las zonas más elevadas del ámbito de ordenación, coronando y encabezando los barrancos y cañadas más relevantes, influyendo sobre la escena urbana. Debido a ello, al suponer áreas sensibles del territorio, los crecimientos edificatorios deben ser reducidos, con el fin de no afectar a la calidad visual del paisaje.

   LADERA. Representan el declive lateral de los barrancos, cuya pendiente es el ángulo que forma con respecto a la horizontal. En el ámbito de ordenación las laderas cuentan con una trama urbana con ciertos vacíos, destinados a ser colmatados y acoger incrementos edificatorios adaptados al perfil topográfico, sin que de manera alguna puedan generar una perturbación sobre la escena urbana.

VALLE. El valle o fondo de barranco, se encuentra constituido por los llanos de cotas inferiores del perfil topográfico del ámbito de ordenación, por lo que los incrementos edificatorios pueden alcanzar, al menos, las alturas de las edificaciones del entorno. Suponen áreas que conjugan áreas urbanas consolidadas con espacios no colmatados.

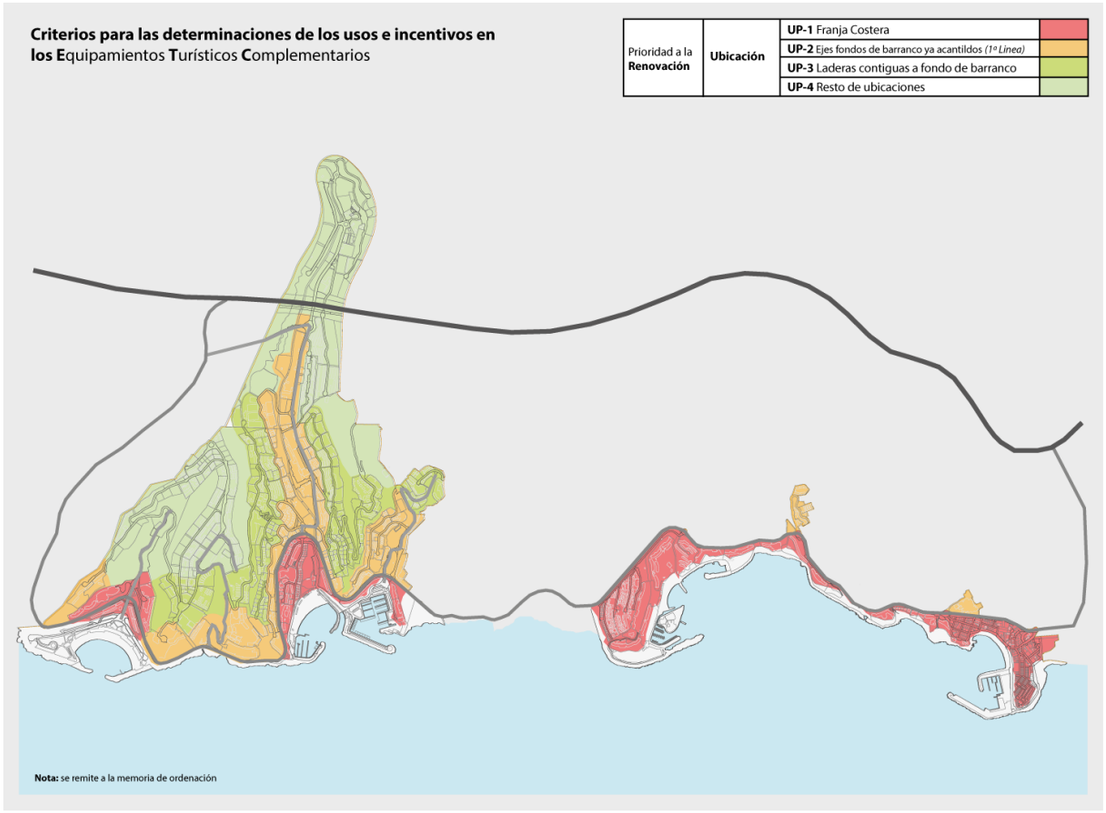


Criterio de morfología territorial

4. **PRIORIDAD A LA RENOVACIÓN.** La prioridad para acometer el proceso de renovación, sobre los equipamientos turísticos, se basan en: la ubicación y la obsolescencia. Son estos aspectos esenciales, que deben ser tenidos en cuenta, a la hora de incentivar los procesos de renovación.

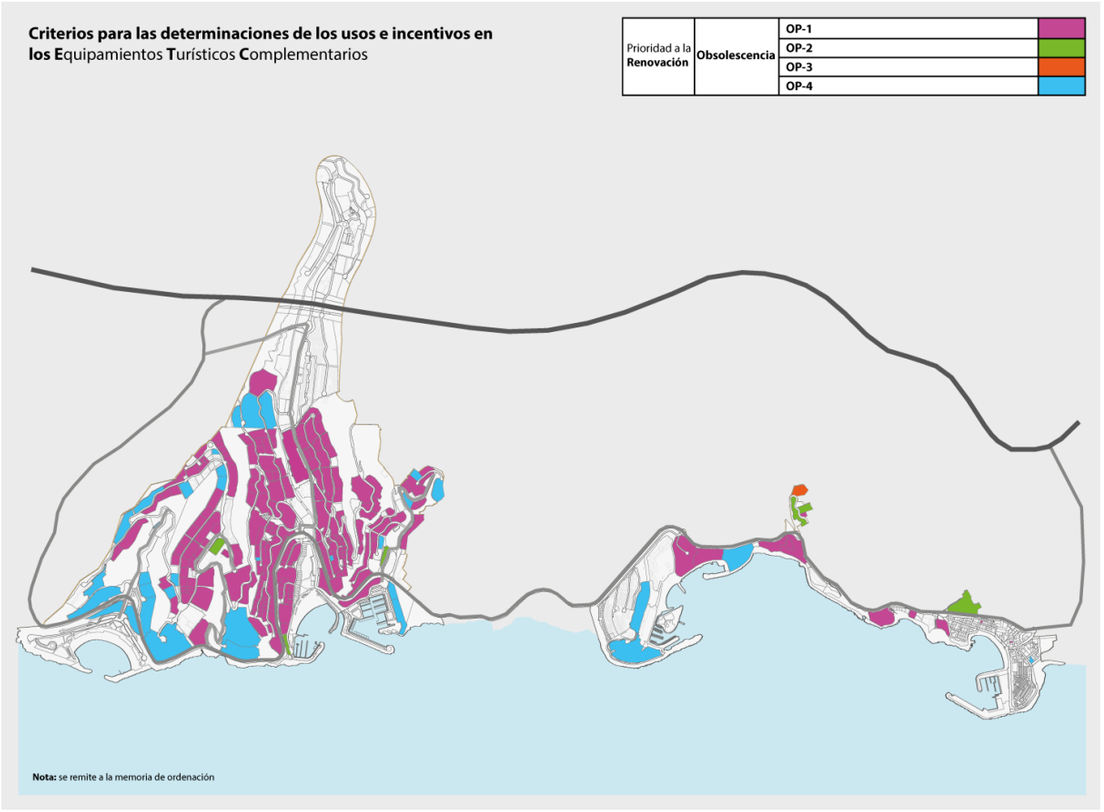
   UBICACIÓN. La localización de equipamientos, en entornos de flujos importantes de turistas, representa un parámetro relevante, a tener en cuenta, a la hora de priorizar la ejecución del proceso de renovación. Así, se debe optar como prioritarios los equipamientos asociados a los ejes verdes estructurantes (principalmente los emplazados en la franja intermedia del barranco de Mogán), dado que la mejora estética de estos

entornos influye positiva y significativamente sobre el confort ambiental de los usuarios del territorio.



Criterio de prioridad de renovación por ubicación

OBSOLESCENCIA. Representa un parámetro, muy significativo, que influye de manera determinante sobre la problemática ambiental de los entornos urbanos y sobre el potencial para la mejora estética de las edificaciones. Por lo tanto, se ha de tomar como indicador el grado de obsolescencia, a la hora de priorizar y acometer las acciones de renovación, dada su correlación con la mejora estética del entorno urbano –cercano y lejano- y del confort ambiental.



Criterio de prioridad de renovación por obsolescencia

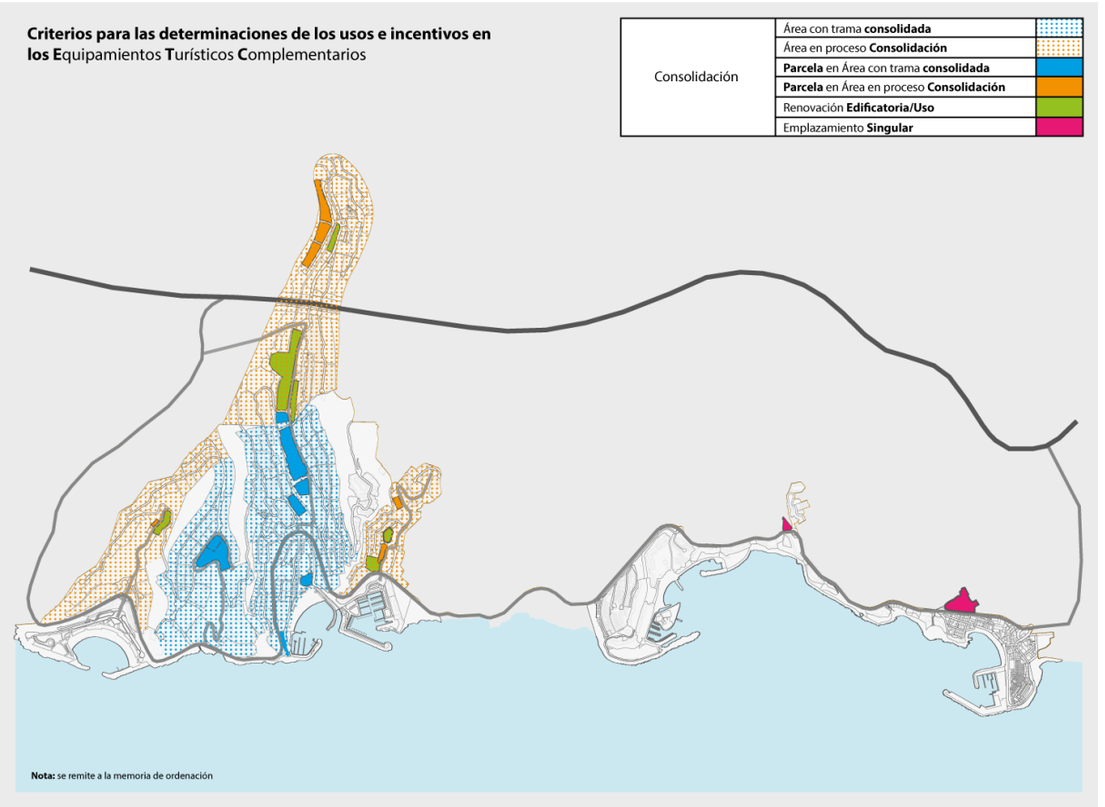
5. **CONSOLIDACIÓN.** Representa la distinta capacidad o potencialidad de los suelos del Área, para acoger procesos de rehabilitación, renovación, sustitución o nuevas implantaciones.

   AREAS CON TRAMA CONSOLIDADA. Se trata de edificaciones existentes en el entorno urbano más consolidado, con un uso intensivo de la edificación, actividad comercial y de hostelería arraigada y edificabilidades superiores a la media del entorno. Estamos hablando de las áreas de la urbanización de Puerto Rico (franja litoral e intermedia), la zona de La Cornisa y el área entre Arguineguín y Anfi del Mar (Entre GC-500 y el borde litoral).

   AREAS EN PROCESO DE CONSOLIDACION. Se trata de las áreas urbanizadas que aún no tienen colmatada su trama urbana, estaríamos hablando del entorno de Agua La Perra y Amadores.

EMPLAZAMIENTO SINGULAR. Se trata de situaciones de parcelas urbanas consolidadas que no se corresponden con un eje claro de actividad y que, sin embargo tienen la capacidad de complementar el núcleo turístico. Caso de la parcela vacante en Patalavaca y CC Áncora.

RENOVACIÓN EDIFICATORIA/USO. Se trata de suelos que por su incapacidad de desarrollo o abandono de las instalaciones, requieren un proceso de incorporación al modelo de ciudad turística. Es el caso de parcelas deportivas vacantes o parcelas con edificaciones en desuso o vacías.



Criterio por consolidación

Para poder establecer las determinaciones adecuadas para cada una de las actuaciones del Área Homogénea de Equipamiento E, se debaerá tener en consideración cada uno de los criterios anteriores, recogiéndose su descripción en el Fichero de Ordenación Urbanística de las Áreas Homogéneas y Actuación de Dotación. Las consideraciones finales, serán producto de la ponderación de los criterios, siendo en algunos casos unos predominantes frente a otros. Puede darse la situación de una actuación incluida en un área consolidada, que por su situación en una franja de mayor fragilidad o generadora de impacto, deba modular los usos e incrementos de edificabilidad atendiendo a todos ellos.

Se establecen por tanto, los criterios urbanísticos y ambientales que inciden en la motivación que el planeamiento establece en concreto en esta área, atendiendo a las cuestiones de flexibilidad y competencia de la actividad que se desarrolla en los equipamientos turísticos complementarios.

8.3.2.3 La justificación del cálculo del estándar dotacional y cumplimiento de deberes

Este Plan de Modernización establece los siguientes incentivos aplicables a las actuaciones de dotación definidas en el artículo 4 de esta normativa:

- Incentivos de edificabilidad.
- Incentivos de cambio de uso.
- Incentivos de densidad.
- Incentivo de Ocupación.

La Metodología utilizada para la determinación de las reservas de suelo para dotaciones derivada del incremento de aprovechamiento que el PMM establece se describe a continuación:

El artículo 14.1.b) del citado TRLS determina que las actuaciones de dotación son actuaciones de transformación urbanística que *tienen "por objeto incrementar las dotaciones púbicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste."*

Estas actuaciones de dotación implican los siguientes deberes legales a cargo de sus beneficiarios, sin perjuicio de los demás deberes impuestos a las actuaciones de urbanización (artículo 16 del TRLS):

• Ceder a la Administración el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada resultante de la actuación. En el caso particular de las actuaciones de dotación, este porcentaje se calcula únicamente con el incremento de la edificabilidad media ponderada resultante de la nueva ordenación, pudiendo sustituirse la entrega de suelo por su valor en dinero. La Ley establece que el porcentaje de cesión será el establecido por la legislación urbanística, debiendo situarse en una horquilla del 5-15%.

El artículo 11.5 de la Ley 2/2013, de Renovación Turística de Canarias establece que el porcentaje de cesión es del 10% en el caso, de que el establecimiento se transforme de extrahotelero a hotelero o del 15%, en el resto de casos.

• Ceder a la Administración el suelo dotacional que corresponda con el reajuste de la ordenación a los incrementos de edificabilidad o a los cambios de uso y/o densidad. En caso de imposibilidad de materializar las cesiones de suelo dotacional, este deber se puede cumplir mediante la entrega de su valor en dinero.

Para realizar la cuantificación de la superficie de cesión de suelo dotacional derivado del incremento de aprovechamiento, y teniendo en cuenta que la legislación autonómica canaria no desarrolla pormenorizadamente este tipo de actuaciones, este Plan adopta el método planteado por el Arquitecto–Urbanista D. Gerardo Roger Fernández para el cálculo de la misma en base a la media dotacional, en su ponencia sobre Instrumentos Innovadores en la Rehabilitación y Regeneración Urbanas (Actuaciones de Dotación, complejos Inmobiliarios y Ejecución sustitutoria).

Por tanto, se ha procedido al cálculo del estándar dotacional como el cociente entre el suelo dotacional calificado por el planeamiento vigente en el ámbito del PMM y el aprovechamiento del mismo ámbito, según planeamiento vigente, es decir:

$$ED = {Sd}/{UdA\ PGO}$$

Donde:

ED es el estándar dotacional del ámbito en m^2s/UdA; Sd es la superficie dotacional de propiedad pública existente en el ámbito expresada en m2s; UdA PGO es el aprovechamiento actual del ámbito con los parámetros del PGO

Una vez desarrollados los cálculos se establece que a razón de los 409.711,21 m^2s de suelo dotacional existente, le corresponden un estándar dotacional de 0,5089 (m^2s/UdA), es decir, la cantidad de suelo a ceder por cada unidad de aprovechamiento incrementada en cada actuación de dotación será de 0,5089 m2 de suelo con destino a espacios libres y dotaciones públicas.

Pese a no existir un estándar fijado para los suelos urbanizados, se procede al cálculo de dicho coeficiente, partiendo de los parámetros que contempla el **art. 36,1.b) del TRLOTENC** apartado en el que se fija “en el suelo turístico: una reserva mínima de 50 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados de edificación, destinada a espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos, de los cuales al menos 30 metros cuadrados por cada 100 de edificación se destinarán a espacios libres públicos y como máximo siete metros cuadrados por cada 100 de edificación a dotaciones.” para suelos de usos turístico. Para el cálculo, tomamos aquellos suelos de cesión obligatoria constituidos por los espacios libres (30 m^2s) y dotaciones (7 m^2s) aplicando pues 37 m^2s cada 100 m^2c del incremento total que se incorpora en este PMM para las Áreas Homogéneas. Para el cálculo de la situación de planeamiento vigente con este estándar partimos de 1.005.648 m^2c que se corresponden con 372.089,76 m^2s dotacional, lo que arroja un coeficiente de 0,4622.

De esto se deduce, que la aplicación del estándar dotacional existente de 0,5089 m2s/UdA a los incrementos de aprovechamiento planteados por el Plan de modernización gravaría a las parcelas en las que se aplique con una carga superior a la que tendría que hacer frente cualquier suelo urbano no consolidado al que en su desarrollo se aplicase la reserva de espacios libres y dotaciones prevista en el artículo 36, 1.b, del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.

Finalmente, con el objeto de fijar el coeficiente que finalmente se usará para el cálculo de las obligaciones de cesión y plusvalía se hará con los valores que se obtienen, una vez incorporados los incrementos de aprovechamiento del PMM. Se obtiene de este modo un total de 497.564,3 m^2c de edificabilidad total incrementada en el Ámbito, por lo que corresponde dotar con 184.098,79 m^2s. Para el cumplimiento de los deberes de cesión del total de suelo estimado a razón del incremento de edificabilidad global, corresponde distribuirlo para el aprovechamiento total que se incrementa, siendo éste la suma de los aprovechamientos que derivan del aumento de edificabilidad y el cambio de uso. El incremento de aprovechamiento total está estimado en 385.456,41 Udas, con lo que finalmente se fija el coeficiente referido al estándar dotacional en **0,477 m^2s/Uda,** es decir la cantidad de suelo a ceder por cada Unidad de aprovechamiento incrementada en cada actuación de dotación será de 0,47 m^2s de suelo con destino a dotaciones públicas.

Si nos referimos al parámetro establecido en el citado artículo 36.1, se detrae que además de los suelos de cesión obligatoria, hay un porcentaje que se referiere al equipamiento lucrativo. La incorporación del Área Homogénea E, responde a la necesidad de incrementar los equipamientos en relación al aumento de edificabilidad, incorporando unos 30.203 m^2c de equipamiento turístico complementario en las distintas categorías de uso que se recogen en el Fichero de Ordenación Urbanística de las Áreas Homogéneas y las Actuaciones de Dotación.

Para la justificación del incremento dotacional derivado de la posibilidad de incrementar camas adicionales a las ya incluidas dentro de la capacidad alojativa del ámbito, pese a no poder valorar dicha circunstancia dadas las restricciones del parámetro de densidad de plaza/ m^2suelo, se estima que el nivel de dotaciones actual, sobrepasa los requerimientos mínimos. Se computan 409.711,21 m^2s dotacional, mientras el mínimo exigible a razón de la edificabilidad existente es 372.089,76 m^2s dotacional. El resultado serían 37.621,45 m^2s dotacional que la incorporación de plazas adicionales.

Además hay que considerar que este plan, en su ordenación plantea un incremento de la superficie destinada a equipamientos turísticos complementarios, por lo que la necesidad de incrementar los equipamientos en relación al aumento de edificabilidad se vería solventada.

Por último conviene especificar en relación a la aplicación del artículo 16 del TRLS, respecto a las cesiones de suelo en las actuaciones de dotación,que nos enmarcamos en dos supuestos a efectos del cumplimiento de las mismas en atención a la estrategia que establece el Plan. Así, el establecimiento de las Áreas Homogéneas previstas en el Plan para acometer la renovación de los establecimientos turísticos y la diversificación de usos para la recualificación del núcleo, tiene la finalidad de conseguir la redotación del ámbito. Por un lado, se instrumentaliza contemplando una serie de actuaciones en el espacio privado que podrán instituirse en actuación de dotación en el caso de que cumplan con los requisitos previstos en el plan. Al no poder determinar las actuaciones que resulten finalmente de las previsiones del plan, no existe la posibilidad de establecer la cuantía y determinación de las cesiones de suelo correspondientes a las actuciones privadas previstas. Por otro lado, se establecen las Actuaciones de dotación Específicas (AD-1,

AD-2 y AD-3) en el Área Homogénea E, para las que si existe la posibilidad de determinar la la cuantía y concreta localización de las cesiones de suelo correspondientes a dotaciones , de modo que así se determina en el Plan.

Existe una imposibilidad de concretar en el resto de las actuaciones privadas previstas en las áreas homogéneas las cesiones de suelo, dado que se trata de parcelas consolidas y que por otro lado, daría lugar a numerosas cesiones de suelo residuales que no resolverían el objetivo perseguido de redotar al ámbito y posibilitar así, la consecución de los objetivos, por lo que se considera imprescindible la monetarización de las mismas que al tiempo viabiliza la ejecución de las actuaciones públicas que prevé el Plan.

8.3.2.4 Justificación del cálculo de aprovechamiento urbanístico. Explicación de los coeficientes establecidos para la obtención del aprovechamiento medio.

Según establece el artículo 60 del TRLOTENC´00, el planeamiento urbanístico deberá establecer los aprovechamientos urbanísticos globales y medio en función de los usos, intensidades, tipologías edificatorias y circunstancias urbanísticas de los terrenos que no estén destinados a viales, zonas verdes y demás dotaciones.

El aprovechamiento urbanístico, expresado en términos de unidades de aprovechamiento (UdA), es el resultado de multiplicar la superficie de las parcelas lucrativas de un sector o ámbito por la edificabilidad que le corresponde, expresada en metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo, y por el coeficiente de homogeneización, expresándose el resultado en unidades de aprovechamiento.

Con la finalidad de utilizar un criterio homogéneo, se toman como orientativos los valores de repercusión del suelo obtenidos en la ponencia de valores y **se aplica el artículo 24.1 del RD 1492/2011. Se obtiene de esta manera la estimación de los valores de repercusión más extendidos en el suelo turístico de Costa Mogán.**

USO	vivienda	comercial	oficinas	Industrial	turístico	garajes	zonas verdes	Equipamiento
VRS Costa Mogán	549,76 €	590,97 €	544,50 €	380,52 €	727,34 €	133,69 €	54,85 €	410,34 €

Se han utilizado una serie de variables, estas variables se establecen con objeto de homogeneizar los aprovechamientos correspondientes a dichos sectores o ámbitos y evitar desigualdades.

Coeficientes de homogeneización.

Se establecen con objeto de ponderar la importancia relativa de cada uno de los factores que influyen en el valor de un sector o ámbito más allá de la exclusiva consideración de la edificabilidad que contempla.

Los coeficientes de homogeneización aplicados por áreas de valor se justifican a partir de un estudio de mercado con más de 55 testigos extraídos de las zonas homogéneas.

Se ha tenido en consideración el producto de los siguientes coeficientes:

Coeficiente de uso

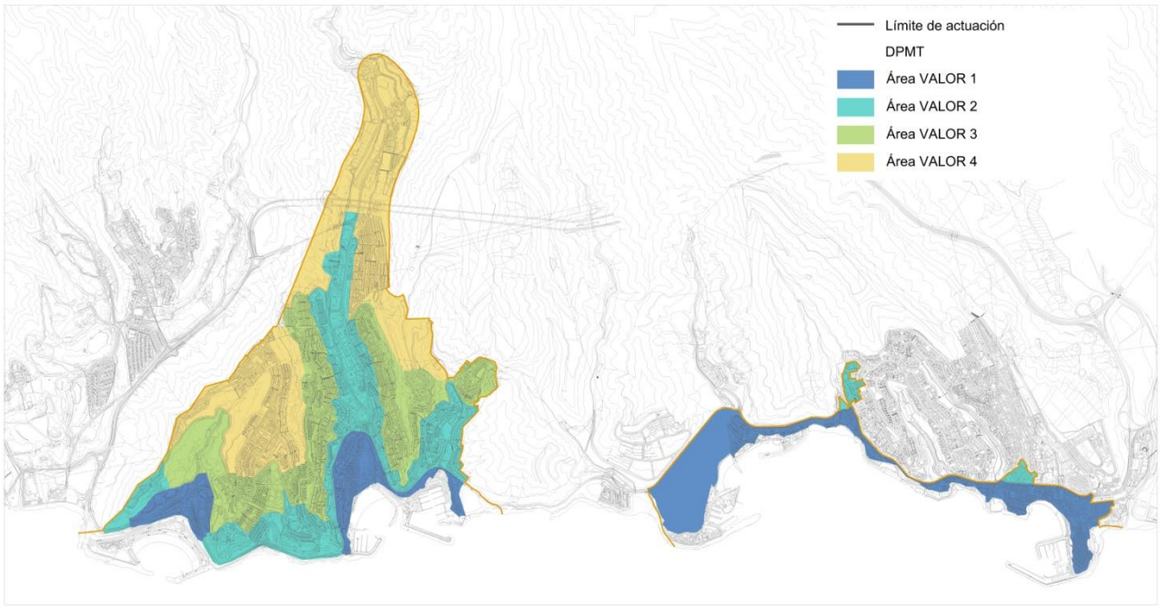
El coeficiente de uso cuantifica la relación de valor entre el uso preponderante y los usos establecidos para cualquiera de los sectores o ámbitos. El valor de este coeficiente estará entre 0,08 y 1,00, correspondiendo el valor máximo asignado al uso considerado más lucrativo (Turístico en nuestro caso). A continuación se desglosan los valores establecidos en función del uso:

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN POR USO (Cu)			COEFICIENTE
TURÍSTICO DE ALOJAMIENTO			1,0000
TERCIARIO	COMERCIAL, COMERCIO MINORISTA	ETC-1	0,8125
	HOSTELERÍAS	ETC-1	0,8125
	OFICINAS	ETC-1	0,8125
	SERVICIOS	ETC-1	0,8125
RECREATIVO		ETC-2	0,5642
COMUNITARIO		ETC-2	0,5642
RESIDENCIAL			0,7559
INDUSTRIAL			0,5642

En cualquier caso y para que así conste donde debiera, se aclara que tanto los intervalos de los valores de repercusión por tipología presentados en el estudio, así como los valores de repercusión calculados para el ámbito de estudio son valores estimados.

Coeficiente de localización

En función de la localización relativa respecto al ámbito de actuación del PMM se establecen cuatro áreas territoriales de forma que pueda ponderarse la contribución de esta circunstancia al rendimiento lucrativo de un sector o ámbito concreto. Los valores establecidos según la situación territorial son los siguientes:



Coeficientes de localización

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN POR ZONA DE VALOR		
ZONA DE VALOR	**VRS**	**COEF. HOMOGENEIZACIÓN POR ZONA DE VALOR (Cs)**
1º ÁREA	727 €	1,00
2º ÁREA	577 €	0,79
3º ÁREA	518 €	0,71
4º ÁREA	465 €	0,64

De esta manera los valores de repercusión del suelo estimados se agrupan en áreas de valor, resultando:

ZONA	VRS USO RESIDENCIAL (COEF. USO = 0,76)	Cu * Cs	VRS USO TURÍSTICO (COEF. USO = 1)	Cu * Cs	VRS USO COMERCIAL (COEF. USO = 0,81)	Cu * Cs	VRS USO EQUIPAMIENTO (COEF. USO = 0,56)	Cu * Cs
1º ÁREA	550 €	0,76	727 €	1,00	591 €	0,81	410 €	0,56
2º ÁREA	330 €	0,60	577 €	0,79	381 €	0,64	184 €	0,45
3º ÁREA	296 €	0,54	518 €	0,71	342 €	0,58	165 €	0,40
4º ÁREA	266 €	0,48	465 €	0,64	307 €	0,52	148 €	0,36

La Unidad de Aprovechamiento corresponde al VRS máximo para el núcleo de Costa Mogán, el cual se corresponde con el uso turístico en el área 1.

UdA =	727 €

8.3.3 La especialización de usos

Desde la entrada en vigor de la Ley 19/2003, de 14 de abril por la que se aprobaron las Directrices de Ordenación General y de Ordenación del Turismo de Canarias, uno de los principales objetivos para la rehabilitación y renovación de las zonas turísticas del Archipiélago ha sido que el planeamiento deslindara los usos residenciales y turísticos en estos ámbitos, dado el alto grado de residencialización que se ha venido produciendo y la incompatibilidad que se genera en numerosas ocasiones dado que las exigencias de los residentes por un lado y turistas por otro, en cuanto a infraestructuras, dotaciones, espacios, equipamientos, etc. no coinciden, provocando distorsiones.

La Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación Turística de Canarias aborda esta cuestión en su artículo 25, estableciendo que "*el planeamiento urbanístico o los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad , dividirán en recintos de intervención el suelo turístico donde coexistan usos turísticos y residenciales, bien por residencialización de establecimientos turísticos, bien porque el planeamiento anterior permitía indistintamente ambos usos, con objeto de encauzar su especialización en áreas de uso turístico exclusivo, de uso residencial exclusivo , o de compatibilidad . Al propio tiempo se programarán los plazos, medidas de compensación y condiciones en que deben llevarse a cabo los cambios desde el uso efectivo al asignado, y el régimen en situación legal de consolidación o de fuera de ordenación aplicable a los establecimientos turísticos que no se adapten a los cambios de uso*."

A sabiendas de que el Plan de Modernización de Costa Mogán es el primer instrumento urbanístico que se redacta conforme a la nueva normativa de aplicación en su ámbito de actuación, a continuación se procede a explicar la especialización de los usos residenciales y turísticos contemplada en el PMM, entendiendo la vocación esencialmente turística del ámbito.

En el ámbito de Costa de Mogán se propone una distribución de usos evitando la convivencia de los usos turístico y residencial en el mismo recinto. Matizar que, esta convivencia es debido a la residencialización de parcelas de uso turístico que no se explotan en la actualidad, por lo que se plantea lo siguiente:

1- Se especializa como uso turístico todas aquellos ámbitos que fueron concebidos y edificados con tipología propia de este uso, con el fin de reactivar la actividad económica y aumentar la cualificación de la oferta de alojamiento.

2- Se respeta el uso residencial aquellos ámbitos que fueron concebidos con este uso, y que en la actualidad continúan manteniéndolo.

3- Se encauza al uso turístico las parcelas turísticas residencializadas que se encuentran en ámbitos mayoritariamente turísticos.

4-Se encauza al uso turístico exclusivo el área denominada como consilidada mixta con especialización residencial que recoge el PTEOTI para la pieza territorial turística de Amadores/Puerto Rico.

Consta, información de las licencias de las parcelas que partiendo de un uso turístico/residencial han optado por solicitar la licencia con el uso residencial. Según los datos aportados por el ayuntamiento, contamos con 11 licencias presumiblemente residenciales localizadas de forma dispersa sin constituir un área específica. Frente a la totalidad del ámbito supone una cuantía minoritaria que no compromente la especialización turística.

5- Se busca la colmatación de las parcelas sin edificar con uso turístico en aquellas manzanas que se encuentren dentro del ámbito de actuación y que se correspondan con las áreas de especialización de uso turístico.

En todos los casos las parcelas turísticas residencializadas se encuentran en manzanas en las que ya existe uso turístico y donde originalmente el uso turístico era exclusivo en el área.

Con todo esto, el modelo de Costa de Mogán queda de la siguiente manera:

- Puerto Rico, Amadores y Patalavaca se especializan al uso turístico.
- Se incorpora la ladera suroeste de Cortadores a la pieza territorial turística de Puerto Rico y se especializa el uso al turístico para el que fue concebido, ya que incluye usos complementarios y al servicio del uso turístico. Además con ello se da continuidad a la pieza turística y se enmarca el acceso desde la GC-1 a la pieza territorial turística.
- La ladera sureste de Cortadores se especializa al uso residencial en consonancia con el uso principal al que estaba destinado en origen.
- Los Caideros se especializa hacia el uso residencial.
- Se contempla también el uso residencial del núcleo urbano de Arguineguín, que pese a no estar en una pieza turística, se encuentra dentro del Ámbito.

De esta manera se consiguen áreas residenciales debidamente delimitadas y diferenciadas del uso turístico.

Se pretende organizar el uso de las parcelas sin edificar de manera que en el momento de su edificación contribuyan en la continuidad de la trama turística, colmatando con uso turístico aquellas manzanas en las que exista tal uso.

Con esta distribución de usos vemos una trama más continua y destinada al uso del turista, evitando los conflictos que pueden producir a nivel de su bienestar la existencia de complejos que

habían sido residencializados, en ocasiones parcialmente, generando interferencias en el desarrollo de la actividad turística. El fin es la continuidad de la trama turística sin interrupciones ni elementos discordantes que afecten negativamente a la imagen global del área turística.

Si ahondamos en las cuestiones que nos han llevado a determinar esta especialización, cabe mencionar que si bien el PTEOTIG en el art. 19 “Criterios para la especialización hacia el uso residencial de las Áreas Consolidadas Mixtas” (NAD) propone, *si el planeamiento territorial o municipal incorpora áreas consolidadas mixtas con especialización residencial, los siguientes criterios para que los establecimientos turísticos puedan proceder a su cambio de uso a residencial:*

- *El número de viviendas autorizables será como máximo el que resulte de aplicar un estándar medio de 100m2 útiles/vivienda, de las cuales al menos el 50% tendrán una superficie útil superior a 100m2. En ningún caso la superficie útil será inferior a 50m2. El Programa de viviendas que corresponda tendrá como mínimo un dormitorio doble. No será preciso prever el incremento de espacios libres cuando no aumente la densidad.*
- *La tipología de vivienda será preferiblemente unifamiliar aislada. No obstante podrán admitirse otras tipologías siempre que vengan justificadas por las condicionantes estructurales del edificio preexsistente.*
- *El planeamiento que incorpore las áreas consolidadas mixtas con especialización residencial establecerá el régimen de fuera de ordenación aplicable al uso turístico.*

En este caso, cabe destacar que la estructura de las parcelas y edificaciones turísticas del ámbito no tienen capacidad para la especialización hacia el uso residencial ya que no sería posible el cumplimiento de los criterios expuestos debido al tamaño de las parcelas y la superficie útil máxima por unidad alojativa.

En cualquier caso, sería más factible el encauzamiento hacia el uso turístico de las parcelas residencializadas teniendo en cuenta que el planeamiento podrá aumentar la edificabilidad original de la Pieza o del área con el objeto de ajustar las plazas que se reconviertan del uso residencial al turístico a los requerimientos y estándares sectoriales de aplicación respetando lo dispuesto en los límites de la legislación urbanística.

Así, los beneficios e incentivos que se establezcan para facilitar la renovación de la planta alojativa y que admitan una ponderación en su aplicación, se aplicarán en su grado máximo cuando conlleve la conversión en uso turístico de edificaciones previstas en el planeamiento para este uso pero destinadas en la realidad a uso residencial.

8.3.4 Ordenación pormenorizada

La ordenación pormenorizada se recoge en el plano de Ordenación Pormenorizada y se completa con las determinaciones de ordenación del Fichero Urbanístico de Áreas Homogéneas y Actuaciones de Dotación (Tomo de Normativa del PMM).

Se incorpora la Ordenación Pormenorizada de aquellos ámbitos de suelo que se han remitido a una actuación de Dotación específica. Entendiendo como necesarias las determinaciones normativas de los parámetros urbanísticos que posibilitan la ejecución del suelo y sus actuaciones edificatorias.

El enclave denominado Valle de Puerto Rico presenta por su ubicación y condiciones de acceso una oportunidad para intervenir en el tejido turístico propiciando la renovación de los establecimientos y del tejido urbano y repercutiendo enormemente en la imagen que se transmite al turista en la medida que supone uno de los mayores puntos de acceso a la ciudad turística de Mogán.

Este núcleo situado en el límite norte de Puerto Rico y del que no presenta solución de continuidad acoge parcelas y edificaciones que precisan de actuaciones de renovación turística así como de intervenciones en el espacio público, que permitan regenerar el tejido turístico de forma integrada proyectando una imagen única del destino que no responda a límites y recintos urbanísticos de los que el turista no participa.

Sin embargo tal necesidad de llevar a cabo actuaciones públicas y de propiciar la renovación de los establecimientos turísticos situados en este ámbito, requieren previamente de la expresa incorporación de la ordenación urbanística pormenorizada de los denominados polígonos 30 y 30´ en atención a la nulidad del Plan Parcial aprobado y ejecutado provocada como consecuencia de la falta de publicación en el BOP de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Mogán hasta el 19 de diciembre de 2008, tal como se ha señalado en el apartado 3.3 Instrumentos de Ordenación Urbanística de la Memoria, complementando así, de conformidad con la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, las determinaciones urbanísticas vigentes, como única forma de instrumentalizar la aplicación de los incentivos y actuaciones para acometer la pretendida renovación.

Se recoge también para las Actuaciones de Dotación específicas, la ordenación pormenorizada y se complementa con el Fichero Urbanístico de Áreas Homogéneas y Actuaciones de Dotación (Tomo de Normativa del PMM) dado que éstas son fruto de los incrementos de edificabilidad y cambios de uso operados, haciendo necesaria su definición por el PMM. Dado que el incremento de aprovechamiento conlleva unos deberes de cesión obligatorios, en los casos que éste se puede materializar en cesión de suelo, el PMM ha determinado mediante dicha ordenación pormenorizada, la delimitación del mismo, así como el resto de determinaciones propias para su ejecución. De esta manera se complementa el ámbito de actuación dotacionalmente gracias a las cesiones de las actuaciones de dotación.

8.3.5 Alteraciones en el planeamiento

Las alteraciones en el planeamiento que se recogen en el Plan se han especificado de tal modo que se pueden agrupar en los siguientes puntos:

- **Alteraciones en la delimitación de las piezas territoriales turísticas en el ámbito de Costa de Mogán:**

La pieza de Balito/Patalavaca se amplía en tres puntos atendiento a los siguientes factores:

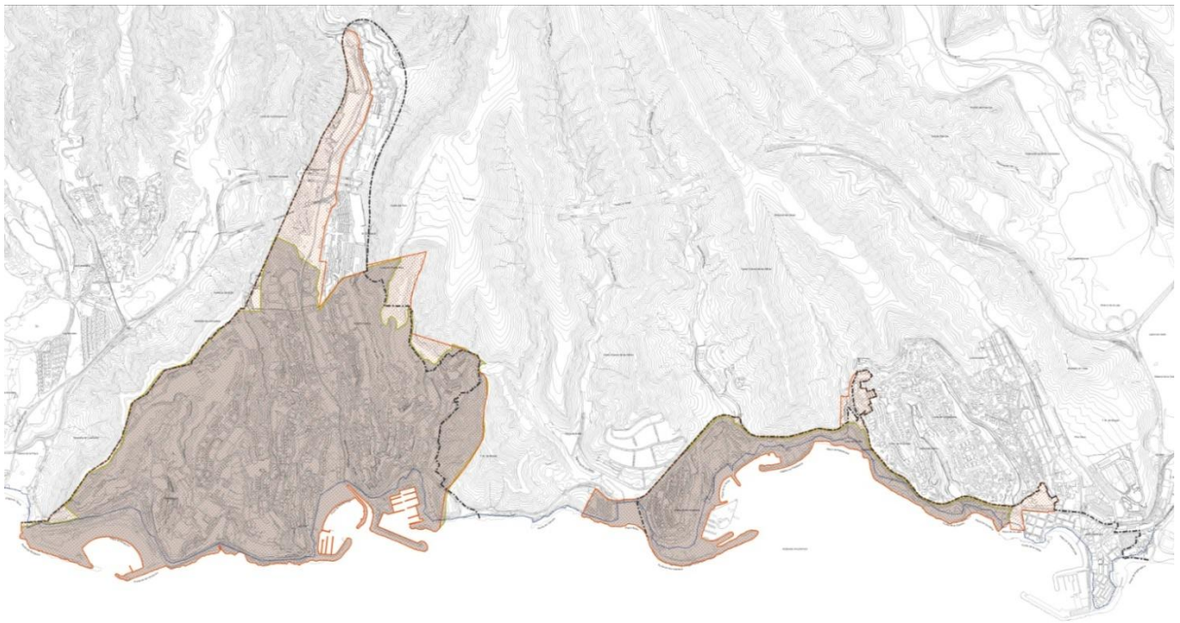
- En su límite más oriental, donde la pieza colinda con la trama residencial de Arguineguín, se abre la pieza para recoger el establecimiento turístico de La Lajilla, entendiendo que aunque en la actualidad está residencializado tiene licencia turística, tipología edificatoria de establecimiento extrahotelero y tuvo sus camas dadas de alta en el Patronato de Turismo del Cabildo de Gran Canaria.

- En el caso del Centro Comercial Áncora y la parcela 122 de Las Lomas, se incluyen en la pieza entendiendo que se trata de dos parcelas de oportunidad con uso comercial ambas y estratégicamente situadas para dar servicio, al uso alojativo como equipamiento turístico complementario.

La pieza de Amadores/Puerto Rico contempla las siguientes alteraciones:

- En su límite con Valle de Puerto Rico se incorpora el área denominada como consilidada mixta con especialización residencial que recoge el PTEOTIG para la pieza territorial turística de Amadores/Puerto Rico. Estos suelos que se incorporan a la pieza turística asumen aquellas parcelas que, desde las NNSS y por el planeamiento de desarrollo se configuraron para el uso turístico, además de una parcela vacante adyacente al viario de acceso de Puerto Rico y por ende, con una ubicación privilegiada, que desaconseja la cotinuidad de su promoción para el uso residencial.
  De este modo los suelos descritos anteriormente se incorporan a la pieza territorial turística y consecuentemente a su especialización al uso turístico.

- Se regulariza el borde de la pieza turística en su límite coincidente con la fase de Agua La Perra, haciendo coincidir el límite de la pieza territorial con el suelo urbano del Plan Parcial de Puerto Rico.



Alteraciones en la delimitación de las piezas territoriales turísticas

- **Alteraciones en la especialización de usos en el ámbito de Costa de Mogán:**

Se especializa al uso turístico las siguientes áreas:

- El área considerada como consilidada mixta con especialización residencial que recoge el PTEOTI para la pieza territorial turística de Amadores/Puerto Rico, se incorpora en el plan con especialización turística .

Alteraciones en la especialización de usos en el ámbito

- **Alteraciones en el planeamiento urbanístico en el ámbito de Costa de Mogán:**

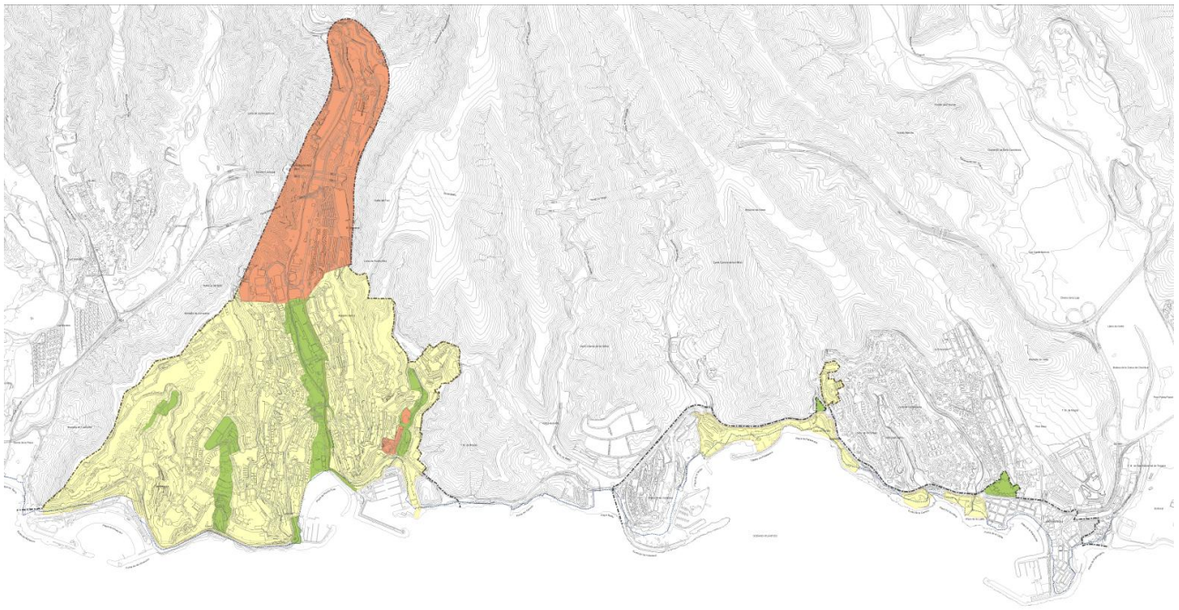
Se recogen las áreas con determinaciones distintas a las recogidas en las NNSS para los suelos que afectan:

- El área homogénea E (Verde): Se recogen las determinaciones que esta área homogénea prevé como incentivos a la renovación de todas aquellas parcelas destinadas a equipamiento turístico complementario.

- El plan parcial Valle de Puerto Rico (Rojo): Se recoge la incorporación de la ordenación urbanística pormenorizada de los denominados polígonos 30 y 30´ en atención a la nulidad del Plan Parcial aprobado y ejecutado provocada como consecuencia de la falta de publicación en el BOP de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Mogán hasta el 19 de diciembre de 2008, tal como se ha señalado en el apartado 3.3 Instrumentos de Ordenación Urbanística de la Memoria, complementando así, de conformidad con la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, las determinaciones urbanísticas vigentes.

- Las parcelas con actuación de dotación específicas (Rojo): Se incorpora la Ordenación Pormenorizada de aquellos ámbitos de suelo que se han remitido a una actuación de Dotación específica. Entendiendo como necesarias las determinaciones normativas de los parámetros urbanísticos que posibilitan la ejecución del suelo y sus actuaciones edificatorias.

- Las áreas homogéneas de establecimientos alojativos A1, A2 y A3 (Amarillo): Se recogen las determinaciones que esta área homogénea prevé como incentivos a la renovación de todas aquellas parcelas de uso principal turístico alojativo.



Alteraciones en el planeamiento urbanístico en el ámbito

Las determinaciones del Plan y la ordenación por el mismo propuesta respecto a las determinaciones vigentes no suponen limitaciones singulares ni impiden o limitan posibles derechos adquiridos a urbanizar o edificar.

8.4 ACCIONES TRANSVERSALES A LA IMPLANTACIÓN DEL MODELO DE COSTA DE MOGÁN

8.4.1 Creación de una identidad basada en las singularidades

Como línea estratégica fundamental, el presente documento recoge como valores a transmitir por la imagen de marca de Costa de Mogán, los valores naturales y ambientales de Mogán y de los núcleos del ámbito.

Debido a la hiperoferta y multiplicación continua relacionada con el sector turístico, se ha llegado a un desarrollo casi exponencial de los destinos turísticos, alojamientos y servicios, desembocando en la obsolescencia y pérdida de identidad de los mismos. Todo esto hace necesario diferenciar

los productos y servicios turísticos, así como el destino, buscando no solamente los elementos de identidad y singularidad, sino incidiendo también en la transición de lo cuantitativo a lo cualitativo.

Imagen de la costa de Mogán

Sintesis

Simbolo

Logotipo

Propuesta de desarrollo del logo de Costa de Mogán

Como elemento diferenciador básico es necesario sostener una "marca" y todo lo que ella conlleva principalmente bajo criterios de emotividad y calidad, como pieza básica para dotar de valor añadido al destino turístico en toda la estructura turística de Costa de Mogán, a través de las componentes social, económica y cultural. Todo ello enfocado a la consecución de una mayor competitividad, con la consecuente creación de valor, a la vez que se crea todo el marco regulador bajo criterios de calidad que ha de regir el desarrollo turístico del destino.

La marca necesita aposentarse en la emotividad, después de todo son las emociones más que el convencimiento racional las que ayudan a generar la acción en el ser humano. El componente emocional que el destino turístico ha de activar es clave a la hora de diseñar y gestionar la marca.

La marca debe convertirse en un valor que dote al destino turístico de un plus de competitividad dirigido a:

-Incrementar la llegada de turistas

-Fomentar la implantación de emprendedores

-Captar inversión

La marca es una acción estratégica de comunicación fundamental en el mundo de la información cada vez más globalizado gracias a las nuevas tecnologías.

Simples palabras asociadas a destinos turísticos tales como "Cancún" o "Las Vegas" dan cuenta de determinadas imágenes mentales que se asocian a ellos a través de su consolidación como marcas.Las imágenes mentales surgen de las marcas y se instalan en la memoria de las gentes. Es necesario llevar del mundo físico de las cosas reales y sus símbolos al mundo mental de la marca, es decir, las percepciones y experiencias, buscando su incidencia en la emotividad.

Logo de Costa de Mogán. Variaciones

8.4.2 Estimular e implantar la cultura de la calidad en el conjunto del destino

Para recuperar la competitividad de Costa de Mogán como destino turístico, no basta con una renovación superficial que se limite a mejorar algunas infraestructuras y embellecer el entorno. Es necesario, una rehabilitación integral del destino que logre cambios en el modelo turístico, en su sostenibilidad y, por ende en el posicionamiento del destino en el mercado nacional e internacional.

Se deben establecer las herramientas para una rehabilitación integral de Costa de Mogán y de sus instalaciones turísticas, renunciando al crecimiento descontrolado de alojamiento de la zona y a sus consecuencias negativas en el entorno natural.

El Plan apuesta por un proceso que revalorice de manera integral la ciudad turística y que suponga un fomento de su calidad, que conserve lo mejor de los clientes actuales y, suponga la nueva base de una oferta con mayor diversidad que a su vez sea el reclamo para nuevos turistas.

Uno de los principales objetivos para implantar una cultura de calidad es apostar por la implantación de nuevos productos turísticos, cubrir las necesidades actuales y multiplicar los segmentos de prestación de servicios de la oferta, de manera que sea posible aumentar la posibilidad de gasto turístico, apostando por nuevas actividades de ocio, tanto relacionadas con las posibilidades naturales del entorno, como nueva actividades complementarias con las anteriores, nuevos productos turísticos, que sean líderes en su campo y sitúen a Costa de Mogán en las primeras posiciones del mercado turístico.

8.4.3 La participación de la sociedad en las iniciativas de rehabilitación

El Plan de Modernización sitúa a la sociedad de Mogán en la cima del proyecto para que se convierta en el motor del cambio y en la figura principal de las transformaciones que requiere el nuevo modelo sostenible de especialización turística del núcleo.

Para conseguir una revalorización del núcleo turístico con un nuevo modelo con valores añadidos, se necesita que los diversos núcleos de Costa de Mogán se rehabiliten en un medio ambiente de calidad y con una sociedad cohesionada, cualificada y con gran riqueza cultural.

El nuevo modelo turístico va a exigir una reorganización de todo el tejido productivo. Se necesitarán empresarios y profesionales que puedan ofrecer productos y servicios innovadores, así como resaltar la calidad humana del trato y atención al cliente y el interés de la oferta.

En todo este proceso la sociedad de Mogán será la clave del éxito: los empresarios para que desarrollen negocios atractivos e innovadores, los trabajadores para que ejecuten su trabajo de forma responsable y con calidad, los ciudadanos para apoyar el Plan de Modernización y participar en su configuración, creando mejores condiciones de vida y de trabajo.

8.4.4 Desarrollo del clúster de la ciudad turística

Las economías turísticas con baja productividad y capacidad competitiva se suelen sustentar en el mercado a través de la imitación con otras economías, en ellas el precio es la principal variable competitiva y las empresas mantienen bajos márgenes y salarios para poder competir.

Para dinamizar el sector en la zona y transformarlo en una economía adelantada, es necesario que se desarrolle una vigorosa competitividad local, la cual debe desplazarse de los salarios, precios y profesionalidad baja; al incremento de valor de la oferta centrada en la calidad de los servicios y la variedad de experiencias. Esto implica mayor conciencia sobre la repercusión que tiene en el conjunto del destino las acciones empresariales individuales.

La rivalidad interior tiene que evolucionar del precio bajo y el acoso al cliente, a estrategias de diferenciación de productos y servicios, buscando la especialización y complementariedad. La competencia debe desplazarse de la imitación a la innovación y de la inversión baja a la inversión elevada, no sólo en activos físicos sino especialmente en intangibles, como destrezas, tecnología, etc.

Diseñar la oferta del destino como un paquete equilibrado, supone concebir diversos circuitos de movilidad, ello implica establecer conjuntos de oferta temática con la ubicación de elementos singulares (culturales, tradicionales, arquitectónicos, artesanales, etc.) que inviten a un recorrido

entretenido, diverso, y atractivo. Considerando las necesidades de servicios y experiencias que un turista requiere durante los diversos momentos de la jornada y de su estancia.

Es por ello por lo que se propone el desarrollo de un clúster turístico, este término se aplica a un conjunto de empresas concentradas en un mismo entorno geográfico y que desarrollan una actividad económica similar o pertenecen a sectores relacionados entre sí. Las empresas formantes del clúster cooperan para mejorar su competitividad, para alcanzar objetivos comunes y atraer inversiones.

Los clústeres turísticos se pueden definir por servicios (alojamiento, restauración, transporte, etc.), por marco geográfico (destino, comarcas, rutas) o por temas (turismo cultural, de naturaleza, gastronómico,...).

Por tanto si se pretende mejorar la capacidad competitiva del destino, es necesario potenciar un conjunto de empresas dinamizadoras capaces de liderar una tendencia de mejora competitiva.

El riesgo que tiene cualquier empresa que acometa innovación en solitario es el de quedar diluida ante el cliente, por ello se hace necesario generar un conjunto de actividades en proximidad que permitan incrementar la identificación clara del valor de la oferta bajo, el cual se debe impulsar decididamente estimulando la cooperación y del éxito que permita disponer de nuevos modelos de referencia para toda la zona.

9. MEDIDAS, PROGRAMAS Y ACTUACIONES

La naturaleza y la forma de concebir las distintas herramientas contenidas en el presente Plan le confieren un carácter complementario y permeable en el que desaparecen los límites entre los clásicos compartimentos estancos como son la zonificación, pormenorización de uso, normativa y gestión, necesarios para regular con precisión los usos de un suelo.

El presente Plan se considera como un instrumento que, de manera general y con una visión amplia de diferentes aspectos de problemas detectados a resolver, posibilita el logro de los objetivos de la renovación y recualificación del ámbito de actuación de Costa de Mogán en un marco estratégico de mayor alcance que un instrumento de planeamiento, como marco integrado, organizativo, de planificación y ejecutivo, que incentiva y posibilita, tanto desde el punto de vista operativo como jurídico, la renovación y mejora de los establecimientos turísticos, la consiguiente recualificación de su oferta.

Las diferentes determinaciones y parámetros del documento tienen su origen en un enfoque más temático que geográfico del que se parte, tratando de plantear propuestas que den solución a problemas de escala urbana como la continuidad de flujos o la integración de las distintas playas y lugares de interés en el litoral con la ciudad turística, y no estrictamente ligados al suelo como soporte estático.

El conjunto de acciones que se proponen tienen en común los criterios que se plantean en el presente documento para la ordenación y la gestión del núcleo turístico de una forma integrada, resultando fundamental su coordinación de manera que en su conjunto aporten una imagen unitaria, coherente y adaptada a las características del entorno.

A tal fin, se establece la importancia de las diferentes actuaciones y se ordenan de forma coherente, tanto física como temporalmente, estableciendo prioridades en las intervenciones en el ámbito público a corto y medio plazo, y futuras actuaciones, que guardan coherencia con la estrategia de transformación del modelo turístico, a la vez que se establecen criterios de diseño.

Asimismo, se incorporan proyectos de iniciativa privada a modo de actuaciones de dotación tal como se recogen en y en el Fichero Urbanístico de Áreas Homogéneas y Actuaciones de Dotación (Tomo de Normativa del PMM). De tal forma que estas iniciativas privadas provoquen una sinergia que fomente la renovación y la rehabilitación de otros establecimientos para adaptarse al nuevo modelo de ciudad turística.

En lo que respecta a la ordenación urbanística, el presente documento liga el modelo de los usos propuestos y la forma de llevarlos a la práctica, concretando las acciones mediante un sistema ordenado de intervenciones en espacio público.

Las intervenciones constituyen un conjunto de propuestas concretas para áreas diferenciadas dentro del ámbito de actuación delimitado, y dan cuerpo a la materialización de los objetivos del Plan para la Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa de Mogán. El

modo de ejecutar y dar cumplimiento a lo previsto en cada intervención, así como la concreción de su propuesta, se especifica a través de acciones aisladas, es decir, unidades urbanísticas mínimas que conforman el cuerpo propositivo de cada actuación.

9.1 INCORPORACIÓN DE NORMATIVA REGULADORA EN LA APLICACIÓN DEL MODELO Y DE LA IDENTIDAD DEL DESTINO

El fin último de este Plan es definir un modelo turístico del destino y dar cobertura a las actuaciones públicas y privadas que conlleven a una rehabilitación del espacio público y la recualificación de la oferta, siendo objeto del presente documento la organización estratégica de la rehabilitación urbana de Costa de Mogán, la determinación de los parámetros de ordenación detallada por cada área homogénea y la definición de los objetivos particulares de las áreas homogéneas y de cada actuación de dotación conforme a los objetivos generales fijados por el Plan, siendo el principal objetivo la apuesta por una ciudad turística con calidad e identidad. Con los fines anteriormente descritos, el presente documento define un programa de actuaciones con el objeto de conseguir no sólo la transformación jurídica del suelo sino su materialización real.

La normativa de aplicación será la recogida en el Tomo II del presente documento y en las fichas de cada una de las actuaciones propuestas incluidas en los ficheros de ordenación urbanística, así como toda la normativa sectorial competente relacionada con el planeamiento y la gestión urbanística.

Los plazos de ejecución de cada una de las actuaciones en espacio privado serán los establecidos en el fichero de ordenación urbanística de las áreas homogéneas y las Actuaciones de dotación.

Las actuaciones de dotación se recogen en el plano de Ordenación Pormenorizada.

9.2 SISTEMATIZACION DE LAS INTERVENCIONES DEL PMM

Las intervenciones se ordenan y sistematizan a través del documento integrante del presente Plan denominado Normativa - Fichero de Ordenación Urbanística.

Dicho Fichero se organiza en fichero de intervenciones públicas y fichero de áreas homogéneas y actuaciones de dotación.

El fichero de intervenciones públicas recoge las actuaciones en el espacio público. Se recogen las intervenciones emblemáticas y se establece un ejemplo de cada intervención (Intervención tipo).

El fichero de las áreas homogéneas y las actuaciones de dotación contiene información gráfica y escrita correspondiente a cada una de las áreas homogéneas y las actuaciones de dotación propuestas en espacio privado.

En el fichero de ordenación urbanística la información gráfica de cada intervención localiza territorialmente el área sobre el parcelario de la urbanización, la identifica a través de un código y especifica la intervención propuesta.

Además se establecen las condiciones particulares de la edificación, con determinación de los usos principal y permitido que se proponen, los parámetros resultantes de la aplicación del nuevo marco normativo y la materialización de las acciones propuestas, estableciendo igualmente condiciones de composición e integración en la morfología urbana y condiciones particulares relativas a elementos de fachadas, cerramientos, terrazas, instalaciones en cubiertas, mobiliario y vegetación a emplear y condiciones estéticas. Las imágenes recogidas en las fichas de las actuaciones se incluyen para orientar de forma gráfica las condiciones estéticas reguladas en cada una de ellas, no siendo de aplicación vinculante.

El presente documento determina los siguientes tipos de intervenciones, clasificadas dentro de dos grupos principales:

1. Intervenciones en espacio público:

El presente Plan de Modernización contiene una serie de propuestas de renovación y mejora del espacio público que se concretan en actuaciones dirigidas a reinterpretar y reorientar la función de determinados espacios dentro de la trama de la ciudad turística, principalmente las calles, los espacios libres públicos, las playas y zonas de baño y diversas áreas de oportunidad, incluidas dentro del ámbito de actuación señalado.

Estos elementos del espacio público pueden acoger usos o dotaciones interesantes a la hora de renovar la imagen de un espacio urbano turístico como es el de Costa de Mogán, posibilitando que, con pequeñas actuaciones, la ciudad cobre una identidad propia de la que carece actualmente y que juega un papel fundamental para la competitividad de un destino turístico.

Cada una de las distintas intervenciones propuestas en este documento engloba actuaciones y objetivos que pueden localizarse en (y afectar a) espacios libres y viarios, así como a áreas en DPMT, a la misma vez. Por ello, estas intervenciones se han clasificado en:

- Intervenciones Tipo: son aquellas definidas en las fichas urbanísticas y que tienen una localización y objetivos particulares.
- Intervenciones extrapoladas: son aquellas que, sin tener una definición concreta dentro del ámbito de actuación, pueden originarse a partir de alguna de las intervenciones tipo, conservando unas características y objetivos similares.

2. Intervenciones en espacio privado:

Las determinaciones normativas para las intervenciones en el espacio privado recogidas expresamente en el presente Plan, cuyos parámetros urbanísticos específicos se establecen en el fichero de ordenación urbanística, son las que se relacionan a continuación:

Se determinan primeramente las áreas homogéneas (AH) y (E) tal y como se definen en el fichero de ordenación urbanística:

- Áreas Homogéneas de alojamiento (AH-A1, AH-A2, AH-A3)
- Área Homogénea de equipamiento turístico complementario (E)
- Actuaciones específicas de Dotación (AD) (AD1, AD2, AD3) del área (E)

9.3 INTERVENCIONES EN EL ESPACIO PÚBLICO

Las intervenciones en el espacio público son el resultado del estudio de los distintos nodos de los sistemas de la estrategia en el espacio público. Dando lugar a diversas actuaciones concretas localizadas y definidas en Costa Mogán.

Las intervenciones definidas particularmente en este documento son consideradas como intervenciones tipo, y por tanto son extrapolables a otras áreas de similares características dentro del ámbito de actuación, tal y como se señalan en el plano de Intervenciones en espacio público.

INTERVENCIONES PUBLICAS	CÓDIGO	ACTUACIÓN
Intervenciones en el sistema costero	IU-01	Adecuación de la playa de El Perchel
	IU-02	Adecuación de la playa de Las Marañuelas
	IU-03	Adecuación de la playa de La Lajilla
	IU-04	Adecuación de la playa de La Carrera
	IU-05	Adecuación de la zona de baño de La Junquera
	IU-06	Adecuación del Paseo Marítimo entre Arguineguín y Anfi del Mar
	IU-06.01	Tramo entre las playas de Las Marañuelas y La Lajilla
	IU-06.02	Tramo entre las playas de La Lajilla y La Carrera
	IU-06.03	Tramo entre la playa de La Carrera y zona de baño de La Junquera
	IU-06.04	Tramo entre el Parque Marítimo de La Junquera y zona de baño de Aquamarina
	IU-07	Adecuación del Paseo Mirador entre Arguineguín y Aquamarina
	IU-08	Adecuación de la zona de baño de Aquamarina
Intervenciones en el sistema de espacios libres urbanos y periurbanos	IU-09	Remodelación del Parque Marítimo del Paso de la Junquera
	IU-10	Remodelación del Parque Urbano de La Cornisa
	IA-01.01	Erradicación de la flora exótica invasora de espacios libres en ladera
	IA-01.02	Erradicación de la flora exótica invasora del cauce encajado del barranco de Puerto Rico
	IA-02	Implantación de pantalla verde
	IA-03.01	Restauración paisajística de espacios libres en ladera de Amadores
	IA-03.02	Restauración paisajística de espacios libres en ladera de Puerto Rico
	IA-03.03	Restauración paisajística de espacios libres colindantes al cauce de Puerto Rico
	IA-03.04	Restauración paisajística de espacios libres en ladera de Motor Grande
	IA-03.05	Restauración paisajística de espacios libres en loma de Puerto Rico
	IA-03.06	Restauración paisajística de espacios libres en Agua la Perra y anexo a la GC-500
Intervenciones en el sistema de movilidad y actividad	IM-01	Adecuación del frente marítimo de Arguineguín
	IM-01.01	Peatonalización de la Avenida del Muelle en el tramo coincidente con la playa de Las Marañuelas
	IM-01.02	Adecuación de la Avenida del Muelle en el tramo coincidente con el Puerto de Arguineguín
	IM-01.03	Adecuación de la calle José Manuel Santana García en el tramo coincidente con el espaldón del Puerto de Arguineguín.
	IM-01.04	Adecuación de la calle José Manuel Santana García en el tramo coincidente con la Playa de El Perchel y calle Juan Juana.
	IM-02	Templado de tráfico en vías de Arguineguín
	IM-02.01	Entramado viario de Arguineguín
	IM-02.02	Calle Perdomo
	IM-02.03	Calles del Molino y Tomás Morales
	IM-02.04	Tramos de calle de La Lajilla y Tomás de Iriarte
	IM-02.05	Tramo de la avenida de Los Canarios
	IM-02.06	Vía anexa a la GC-500. Acceso a la escalera de Patalavaca
	IM-03	Mejora de la accesibilidad a la playa de La Carrera
	IM-04	Escalera de acceso a Patalavaca
	IM-05	Mejora de la accesibilidad a la playa de Amadores
	IM-06	Sistema de ayudas a la movilidad vertical peatonal
	IM-07	Adecuación del eje urbano del barranco de Puerto Rico
	IM-07.01	Calle Tomás Roca Bosch entre el enlace de la GC-1 y la Avenida Las Palmeras
	IM-07.02	Tramo entre la Avenida Las Palmeras y calle La Gomera coincidente con el C.C. Puerto Rico
	IM-07.03	Tramo entre la calle La Gomera y la carretera GC-500
	IM-07.04	Tramo entre la carretera GC-500 y la playa de Puerto Rico.

Relación de intervenciones públicas

9.3.1 Descripción de las intervenciones públicas:

IU-01 Adecuación de la playa de El Perchel

La playa de El Perchel se encuentra al sureste del núcleo costero de Arguineguín, colindante a las calles José Manuel Santana García y Juan Juana. Está dispuesta en forma de "U", abierta hacia el sur. Limita en sus extremos con la intervención de movilidad del frente marítimo de Arguineguín (IM-01), generando en la zona que delimita la vía con la playa un espacio de recorrido biosaludable y una pequeña plaza que hace de acceso a la playa.

La intervención tiene como objetivo la mejora de las condiciones de la playa y su entorno.

En la zona que limita con la vía Juan Juana, se propone la plaza-acceso y además se proponen plataformas de madera tratada en el borde de la playa donde se recogen las áreas de lavapiés y duchas. Se plantea la sustitución del mobiliario existente por el recogido en el catálogo de mobiliario del PMM. Se propone la limpieza del manto de arena de la playa garantizando una superficie en buen estado para el disfrute de la playa.

Se implementa con una unidad concesionable en esta zona de la playa consistente en una instalación fija destinada a establecimiento expendedor de comidas y bebidas, pudiendo ser como alternativo el uso deportivo, acogiendo en su interior una zona de aseos de uso público no superior a los 30 m², así como un espacio de primeros auxilios.

La unidad de concesión, tendrá una ocupación máxima de 200m², de los cuales un máximo de 150m² corresponden a la edificación y 50 m² la terraza cubierta, distribuidos en una única planta, pudiendo ocupar además una superficie como terraza o zona exterior de 70 m².

Propuesta de intervención

Se tratará de una playa equipada con suministro de agua potable, energía eléctrica, alumbrado y evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado. El acceso hasta servidumbre de tránsito será tanto peatonal como rodado, por las vías José Manuel Santana García y Juan Juana. La propuesta garantiza la accesibilidad universal a la playa, mediante rampas adaptadas para todo tipo de usuarios.

Se podrá llevar a cabo un aporte de sedimento si fuese necesario en aquellas zonas deficitarias, así como la regeneración de la protección costera.

IU-02 Adecuación de la playa de Las Marañuelas

La adecuación de la playa de Las Marañuelas se centra en la realización de trabajos puntuales. En primer lugar, se propone la adecuación del paseo de playa de Las Marañuelas y los accesos a la playa, sustituyendo los pavimentos y el mobiliario existente por el mobiliario recogido en el catálogo de mobiliario del Plan de Modernización y Mejora. Se sustituyen la actual barandilla por una más permeable y se adecuan las zonas ajardinadas existentes. Además, se sustituye o adecua el punto de información que existe en el paseo de la playa, por uno que se adapte a las condiciones estéticas propuestas en el Plan de Modernización.

Se mantienen, adecuan y unifican los dos paseos que forman parte de la propuesta, tanto el inferior, que va a cota de la costa, como el superior, conectado entre sí. La propuesta garantiza la accesibilidad universal a la playa mediante rampas adaptadas para cualquier tipo de usuario.

En la cota del paseo en el extremo noroeste se localiza la Plaza - Mirador de Arguineguín en el frente marítimo y colindante con las calles Graciliano Afonso y Tomás Iriarte. Parte de la propuesta se localiza en D.P.M.T. y en las servidumbres de tránsito y de protección.

La intervención se plantea sobre la cubierta de una edificación existente, de titularidad pública y en su entorno más próximo. Sobre la cubierta se propone un área estancial, con una zona destinada a mirador y una unidad de concesión consistente en una instalación fija destinada a establecimiento expendedor de comidas y bebidas, pudiendo ser como alternativo el uso deportivo, acogiendo en su interior una zona de aseos de uso público no superior a los 30 m², así como un espacio de primeros auxilios.

La unidad de concesión, tendrá una ocupación máxima de 200m², de los cuales un máximo de 150m² corresponden a la edificación y 50 m² la terraza cubierta, distribuidos en una única planta, pudiendo ocupar además una superficie como terraza o zona exterior de 70 m².

IU-03 Adecuación de la playa de La Lajilla

La playa de La Lajilla se encuentra al noroeste del núcleo costero de Arguineguín, al principio del Paseo Marítimo que conecta este núcleo con la concesión administrativa de costas de Anfi del Mar, lindando con el área ajardinada del Edificio La Lajilla.

La playa tiene una disposición en forma de concha o de “U”, abierta hacia el suroeste y acotada por un muro de piedra, que hace que la zona de baño sea de piscina. En cada uno de los extremos de la “U” se disponen zonas de estancia que se unen a través del paseo.

La intervención plantea su desarrollo sobre el DPMT y la servidumbre de tránsito, teniendo como objetivo general mejorar las condiciones de la playa y su entorno.

En el extremo más cercano al pueblo de Arguineguín, se propone una zona solarium, a modo de plataformas, con mobiliario y elementos de sombra, aprovechando las pendientes y adaptándose a la topografía, para crear zonas de estancia y espacios donde poder sentarse o tumbarse. Estas plataformas son de madera tratada, con el fin de que soporten la acción del spray marino y el resto de factores ambientales.

El extremo oeste de la playa, el más próximo a la zona hotelera, se propone de mayor actividad. Está compuesto de una zona de solarium y estancia, complementando la actividad con una unidad de concesión consistente en una instalación fija destinada a establecimiento expendedor de comidas y bebidas, pudiendo ser como alternativo el uso deportivo, acogiendo en su interior una zona de aseos de uso público no superior a los 30 m², así como un espacio de primeros auxilios. Esta pequeña edificación supone un hito para la playa y punto de inicio del Paseo Marítimo y del itinerario ciclista costero que tiene continuidad hasta la playa de Anfi del Mar.

Propuesta de intervención

La unidad de concesión, tendrá una ocupación máxima de 200m², de los cuales un máximo de 150m² corresponden a la edificación y 50 m² la terraza cubierta, distribuidos en una única planta, pudiendo ocupar además una superficie como terraza o zona exterior de 70 m².

A ambos lados de la playa se proponen accesos directos a la zona de baño, mediante escalera o graderío que permita el desarrollo de la actividad ocio. Las áreas estanciales se unen a través del sistema general de Paseo Marítimo. El paseo cuenta con un pavimento continuo o piezas prefabricadas de gran formato y un murete continuo a modo de balizamiento a lo largo de la costa con la cara interior azul, adaptándose a los colores definidos por el Plan de Modernización.

Además, se plantea sustituir el mobiliario existente por el recogido en el catálogo del Plan de Modernización y el traslado de las zonas verdes que están en mal estado, al paseo que conforma el borde de la playa, creando una transición entre ambos espacios (playa y paseo), que garantizan el mantenimiento de superficie de zonas ajardinadas.

Sobre la superficie de la playa se propone la limpieza de áridos para mayor disfrute de los usuarios. Se podrá llevar a cabo un aporte de sedimento si fuese necesario en aquellas zonas deficitarias, así como la regeneración de la protección costera o el dragado del mar en la zona de baño.

IU-04 Adecuación de la playa de La Carrera

La playa de La Carrera se encuentra en la franja costera situada entre Arguineguín y Anfi del Mar, a unos 300 m. al nornoroeste de la playa de La Lajilla, próxima al Hotel Sunwing Resort. Se puede acceder a la misma a través de la calle Doramas o por el paseo marítimo propuesto. Está dispuesta en forma de arco, abierta hacia el sursuroeste, localizando en su extremo oeste zonas de estancia y el paseo en la parte posterior.

La intervención plantea su desarrollo sobre el DPMT, teniendo como objetivo general mejorar las condiciones de la playa de La Carrera y su entorno. El mobiliario que se proponga se adaptará al recogido en el catálogo del Plan de Modernización.

En la parte Este se propone la implantación de zonas de solarium, a modo de plataformas, con mobiliario y elementos puntuales de sombra, aprovechando las pendientes y adaptándose a la topografía, para crear áreas estanciales y espacios donde poder sentarse o tumbarse. Estas plataformas de madera tratada o similar conectan el paseo con la zona de arena de la playa.

En el Paseo Marítimo, que une la playa de La Lajilla y Anfi del Mar, y que linda en su parte trasera con una ladera rocosa en su paso por la playa de la Carrera, se plantea la incorporación de un pavimento continuo y un murete continuo a modo de balizamiento a lo largo de la costa con la cara interior azul. Además, se plantea la adecuación y limpieza de la ladera, manteniendo y mejorando el cantil de piedra natural existente, complementando esta zona natural con espacios

ajardinados. Mientras que en el ensanchamiento del paseo, donde se produce el acceso desde la calle Doramas, se propone una unidad concesionable que sirva como hito de referencia.

La unidad de concesión, tendrá una ocupación máxima de 105m², de los cuales un máximo de 105 m² corresponden a la edificación, distribuidos en una única planta, pudiendo ocupar además una superficie como terraza o zona exterior de 70 m². Consiste en una instalación fija destinada a establecimiento expendedor de comidas y bebidas, pudiendo ser como alternativo el uso deportivo, acogiendo en su interior una zona de aseos de uso público no superior a los 30 m², así como un espacio de primeros auxilios.

Se tratará de una playa equipada con suministro de agua potable, energía eléctrica, alumbrado y evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado. La propuesta garantiza la accesibilidad universal a la playa, mediante rampas adaptadas para todo tipo de usuarios.

Sobre la superficie de la playa se propone la limpieza de áridos para mayor disfrute de los usuarios. Se podrá llevar a cabo un aporte de sedimento si fuese necesario en aquellas zonas deficitarias, así como la regeneración de la protección costera.

Propuesta de intervención

IU-05 Adecuación de la zona de baño de La Junquera

La zona de baño de La Junquera se encuentra en la franja costera situada entre Arguineguín y Anfi del Mar, a unos 150 m. al nornoroeste de la playa de La Carrera, próxima al Hotel Sunwing

Resort. Se puede acceder a la misma a través del paseo que conecta Arguineguín con Anfi del Mar. Está dispuesta en forma de arco, abierta hacia el sursuroeste, localizando en sus extremos zonas de estancia y el paseo en la parte posterior. El acceso al mar se produce a través de un graderío fabricado.

La intervención tiene como objetivo general mejorar las condiciones de la zona de baño de La Junquera y su entorno.

En la parte Este se propone la implantación de zonas de solarium a modo de plataformas, con mobiliario y elementos de sombra, aprovechando las pendientes y adaptándose a la topografía, para crear áreas estanciales y espacios donde poder sentarse o tumbarse. Estas plataformas serán de madera tratada (para poder soportar la acción de los distintos agentes ambientales), y el mobiliario que se proponga se adaptará al recogido en el catálogo del Plan de Modernización.

En el tramo de Paseo Marítimo adjunto, y que linda en su parte trasera con una ladera rocosa, se propone la incorporación de un pavimento continuo y un murete continuo a modo de balizamiento a lo largo de la costa con la cara interior azul. Además, se plantea la adecuación y limpieza de la ladera, manteniendo y mejorando el cantil de piedra natural existente, complementando esta zona natural con espacios ajardinados.

En la parte Oeste se propone una zona estancial y de solarium en plataformas de madera tratada y una unidad de concesión consiste en una instalación fija destinada a establecimiento expendedor de comidas y bebidas, pudiendo ser como alternativo el uso deportivo, acogiendo en su interior una zona de aseos de uso público no superior a los 30 m², así como un espacio de primeros auxilios, y que sirva como hito referente.

La unidad de concesión, tendrá una ocupación máxima de 200m², de los cuales un máximo de 150m² corresponden a la edificación y 50 m² la terraza cubierta, distribuidos en una única planta, pudiendo ocupar además una superficie como terraza o zona exterior de 70 m².

Se tratará de una playa equipada con duchas, lava pies y aseos, además de suministro de agua potable, energía eléctrica, alumbrado y evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado. El acceso será peatonal, a través del paseo. La propuesta garantiza la accesibilidad universal a la playa, mediante rampas adaptadas para todo tipo de usuarios.

Se podrá llevar a cabo un aporte de sedimento si fuese necesario en aquellas zonas deficitarias, así como la regeneración de la protección costera o el dragado del mar en la zona de baño.

IU-06 Adecuación del Paseo Marítimo entre Arguineguín y Anfi del Mar

La conexión costera entre Arguineguín y la playa de Balito en la actualidad se dispone de manera fraccionada en tramos tratados, de forma poco homogénea, y tramos no tratados, además de tramos en los que no existe trazado de paseo.

La intervención plantea su desarrollo en servidumbre de tránsito siempre que sea posible y en DPMT en los tramos necesarios, teniendo como objetivo general que las intervenciones estén conectadas entre ellas por el paseo, con una configuración homogénea en toda la franja litoral.

El Paseo Marítimo propuesto se desarrolla en varios tramos que conectan las distintas intervenciones costeras.

- IU-06.01. Conecta la playa de las Marañuelas (IU-02) con la playa de La Lajilla (IU-03).

- IU-06.02. Conecta la playa de La Lajilla (IU-03) con la playa de La Carrera (IU-04).

- IU-06.03. Conecta la playa de La Carrera (IU-04) con la zona de baño de La Junquera (IU-05)

- IU-06.04. Conecta el parque marítimo del Paso de la Junquera (IU-09) con la zona de baño de Aquamarina (IU-08).

No se propone paseo costero en la concesión administrativa de Anfi del Mar ya que cuenta con su paseo y que enlazará con los tramos planteados.

Las acciones a llevar a cabo son las siguientes:

- Disponer un pavimento continuo en todo el paseo.

- Sustituir y adaptar el mobiliario al recogido en el catálogo del Plan de Modernización.

- Crear un murete que acompañe las distintas intervenciones y balice el recorrido costero.

- Implantar una pista bici, de doble sentido, que posibilite la conexión ciclista por la costa.

- Crear zonas de estancia en los ensanchamientos del paseo, con un pavimento de tarima de madera tratada, similares a las zonas de solárium de las intervenciones en playas o zonas de baño.

Propuesta de intervención

IU-07 Adecuación del Paseo Mirador entre Arguineguín y Aquamarina

El Paseo Mirador conecta Arguineguín con Aquamarina, compartiendo sección con la carretera GC-500 y a una altitud aproximada de 25 m.s.n.m. (por lo que cuenta con unas vistas privilegiadas del litoral). Posee una longitud aproximada de 1.800 m., partiendo de la rotonda de cola de ballena (en Arguineguín) y llegando hasta la rotonda de acceso a la urbanización de Aquamarina y Anfi del Mar.

La intervención plantea su desarrollo en servidumbre de tránsito y/o protección, teniendo como objetivo general la adecuación del trazado de la cornisa.

Se propone establecer una configuración homogénea a lo largo de todo el recorrido del Paseo Mirador, llevando a cabo las siguientes acciones:

- Disponer un pavimento continuo en todo el paseo.

- Sustituir y adaptar el mobiliario al recogido en el catálogo del Plan de Modernización.

- Sustituir la balaustrada actual de fábrica por una barandilla más ligera y permeable, que se integra mejor en la propuesta general.

- Mantener el murete de separación con la GC-500 (como muro bajo que permite la visión del paisaje desde la carretera y a su vez separa los vehículos de los viandantes), con la eliminación de los resaltes existentes y la aplicación de un tratamiento cromático.

- Crear zonas de estancia en los ensanchamientos del paseo a modo de mirador o puntos de oteo en sombra.

Propuesta de intervención

IU-08 Adecuación de la Zona de Baño de Aquamarina

La Zona de Baño de Aquamarina se localiza entre las playas de Patalavaca y Anfi del Mar. Esta actuación tiene como objetivo principal mejorar las condiciones de la playa de Aquamarina y el espigón, con el fin de crear una zona de baño apta para todos los usuarios.

La intervención se divide en varias zonas: el espigón, la playa, la zona de solarium y el sistema general de paseo costero. La propuesta se encuentra en su totalidad dentro del Dominio Público Marítimo Terrestre.

En el espigón se propone la implantación de plataformas por su parte interior, que vinculan la cota superior del espigón con la cota del mar, formando parte de la Unidad concesionable prevista. Por un lado, se propone una instalación de uso deportivo ubicada en las plataformas vinculadas al mar, de manera que permita disfrutar de actividades náuticas en esta zona de la costa, y por otro lado, una instalación fija destinada a establecimiento expendedor de comidas y bebidas en la parte superior del espigón, al final del mismo.

El primero tiene una ocupación máxima de 75 m², para el que se plantean actividades deportivas y/o náuticas no motorizadas, tales como kayak, padel surf, etc., con posibilidad de alquiler de material y equipos, con un espacio de primeros auxilios. El segundo tiene una ocupación máxima de 155 m², de los cuales un máximo de 105 m² corresponden a la edificación y 50 m² la terraza cubierta, distribuidos en una única planta, pudiendo ocupar además una superficie como terraza o zona exterior de 70 m². Esta última acoge en su interior una zona de aseos de uso público no superior a los 30 m².

Propuesta de intervención

En la zona de playa, actualmente de arena, se propone una zona de solarium con plataformas de estancia de madera tratada y espacios para poder sentarse o tumbarse, con mobiliario y zonas de

sombra, adaptándose a la topografía existente. Estas plataformas ligan el paseo con la zona de arena de la playa.

La zona de baño consta de un equipamiento de duchas, lavapies en sus accesos, además de suministro de agua potable, energía eléctrica, alumbrado y evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado. Se garantiza la accesibilidad universal en los accesos a la playa mediante rampas adaptadas para todo tipo de usuarios. El mobiliario urbano y la estética de los módulos planteados se adaptan a las características estéticas propuestas por el Plan.

Se podrá llevar a cabo un aporte de sedimento si fuese necesario en aquellas zonas deficitarias, garantizando una mayor superficie de arena.

IU-09 Remodelación del Parque Marítimo del Paso de La Junquera

El Parque Marítimo del Paso de La Junquera supondrá un espacio con identidad propia y de referencia en su recorrido entre las playas de La Carrera y Patalavaca. Se encontrará vinculado al Paseo Marítimo propuesto entre Arguineguín y Anfi del Mar (IU-06). La propuesta se desarrolla en DPMT y servidumbre de tránsito.

Los objetivos principales, de la intervención son mejorar las condiciones del acceso que comunica las cotas del Paseo Mirador con la del Paseo Marítimo, así como acondicionar la explanada costera para su aprovechamiento como recurso de ocio y disfrute, atendiendo a sus potencialidades del espacio y a la insuficiencia de equipamientos de este tipo dentro del ámbito de actuación.

Se trata de una intervención blanda, con el uso de pavimentos tipo grava, arena, etc. Se proponen zonas de estancia en tarimas de madera tratada, con el fin de soportar la acción de los ambientes marinos, y zonas de sombra, generadas a través de vegetación, sombrillas o pérgolas.

En la parte interior del área de intervención, se plantea respetar el trazado de conexión existente entre el Paseo Mirador y el Paseo Marítimo, transformando el camino actual en una senda peatonal (sin acceso a tráfico rodado). Se propone cambiar el pavimento y crear miradores a lo largo del recorrido, como áreas estanciales con elementos de sombra desde donde poder disfrutar de las vistas. Además, se adecúa la ladera, proponiendo su rehabilitación, mediante la limpieza y retirada de escombros; la revegetación, con especies de porte tapizante y/o subarbustivo (*Argyranthemum frutescens*, *Carpobrotus acinaciformis*, *Convolvulus floridus*, entre otras.) que además permitan prevenir la dinámica de vertientes; y su cerramiento, en la base, mediante un muro de mampostería.

En la explanada del Parque Marítimo propiamente dicho se plantea una zonificación, con la creación de espacios destinados a distintos usos, donde se propone: en la sección trasera (lindando con la ladera), un “espacio verde” con vegetación de porte arbóreo (*Dracaena draco*, *Juniperus turbinata* y *Phoenix canariensis*) y subarbustivo (*Argyranthemum frutescens* y *Echium*

decaisnei), que sirva para atenuar el impacto acústico del tráfico rodado de la GC-500, y en el que se intercalará una “zona de picnic” con merenderos. En la sección intermedia, se plantean zonas de estancia y recreo, con un área de “juegos de agua” y elementos de sombra (especies de porte arbóreo y sombrillas o pérgolas). En la transición al límite costero se plantea una “zona de juegos infantiles” y un “circuito deportivo”, que recorrerá el Parque Marítimo en toda su longitud, con distintos aparatos de equipamiento deportivo anexos a la senda.

La intervención cuenta con una Unidad concesionable, que tendrá una ocupación máxima de 230m², de los cuales un máximo de 180m² corresponden a la edificación y 50m² se corresponde con la terraza cubierta, distribuidos en una única planta, pudiendo ocupar 70m² de la superficie como terraza o zona exterior. Consiste en una instalación fija destinada a establecimiento expendedor de comidas y bebidas, pudiendo ser como alternativo el uso deportivo, acogiendo en su interior una zona de aseos de uso público no superior a los 30 m², así como un espacio de primeros auxilios.

Propuesta de intervención

IU-10 Remodelación del Parque Urbano de la Cornisa

La intervención en este espacio libre público contempla la adecuación del parque mediante una serie de actuaciones de carácter blando, con el objetivo de dotarlo de nuevas zonas de estancia y

relación de los usuarios, así como de mejorar el entorno paisajístico y natural del parque mediante procesos de ajardinamiento y revegetación con especies de flora bien diferenciadas.

La remodelación consiste en intervenciones de pequeña entidad e impacto en lo constructivo, como por ejemplo la redefinición de los senderos del Parque Urbano (P.U.), manteniendo los caminos existentes pero alterando ligeramente su trazado y delimitación. Además, se añaden nuevos tramos en determinados puntos para complementar los existentes y generar un circuito cerrado, en el interior del Parque, para pasear y fomentar el uso deportivo.

Otra de las actuaciones a realizar, dada la extensión y acusado desnivel orográfico del terreno, es la creación de zonas de estancia, descanso y oteo dispersas por el P.U. y que sirvan como de apoyo a las diversas actividades que pueden darse en el mismo. Estas zonas, delimitadas con tarimas de madera apta para exteriores, contarán con el mobiliario adecuado para acoger las actividades a realizar. En el tramo bajo del P.U., y aprovechando las generosas vistas abiertas al mar, dichas zonas se convierten en miradores. La intervención cuenta con una Unidad concesionable, que tendrá una ocupación máxima de 230m², de los cuales un máximo de 180m² corresponden a la edificación y 50m² se corresponde con la terraza cubierta, distribuidos en una única planta, pudiendo ocupar 70m² de la superficie como terraza o zona exterior. Consiste en una instalación fija de uso comercial, destinada a cafetería o restauración, pudiendo ser como alternativo el uso social, cultural o deportivo. Dicha unidad se adecuará a los parámetros estéticos que se definen en el catalogo de mobiliario del presente Plan de Modernización.

Propuesta de intervención

El segundo pilar de esta intervención consiste en la recuperación paisajística del parque mediante la colmatación y revegetación de las zonas verdes con diversas especies de distinto porte,

eliminando aquellas que sean invasoras y conservando y respetando la vegetación ornamental existente. De tal modo, se propone la subdivisión del P.U. de La Cornisa en siete (7) sectores: palmeral, bosque de ficus, dragonal, ajardinamiento, pantalla verde, protección y conservación de laderas y taludes y revegetación de líneas de contención.

De manera específica, en cada uno de estos sectores se proponen actuaciones de ajardinamiento y revegetación con especies de flora bien diferenciadas:

- Palmeral. Sector más septentrional del Parque Urbano, que cuenta en la actualidad con más de una treintena de individuos de palmera canaria (*Phoenix canariensis*) y con una amplia superficie sin presencia de vegetación de porte arbóreo. Se propone: densificar el sector con la plantación monoespecífica de palmeras canarias; eliminar las especies exóticas invasoras que se detectan; y respetar la vegetación preexistente.
- Bosque de Ficus. Sector intermedio del Parque Urbano, que cuenta actualmente con una amplia diversidad de especies exóticas de porte arbóreo (*Ficus benjamina, F. microcarpa, Ilex canariensis, Pandanus utilis, Schefflera actinophylla,* etc.) y una importante superficie sin presencia de cobertura vegetal. Por lo que se propone: colmatar los espacios desprovistos de vegetación del género ficus (*Ficus benjamina, F. elástica, F. macrophylla y F. microcarpa*); eliminar las especies exóticas invasoras que se detectan; y respetar la vegetación preexistente.
- Dragonal. Sector localizado en la zona baja del espacio abancalado, limitando por el talud, que en la actualidad cuenta con una escasa cobertura vegetal y un aspecto significativo de degradación. Se propone: revegetar el espacio con especies de distinto porte, que no obstaculicen la visual de la costa, en el que la especie prioritaria sea el drago (*Dracaena draco*), acompañada de otras de menor porte (*Euphorbia canariensis, Argyranthemum frutescens y Echium decaisnei*); eliminar las especies exóticas invasoras que se detectan; y trasplantar la vegetación de porte arbóreo al sector del Bosque de Ficus.
- Ajardinamiento. Sector aislado del cuerpo principal, más cercano a la costa, que cuenta con una amplia diversidad de especies, con distinto porte, y áreas de relieve pronunciado sin cobertura vegetal. Se propone: eliminar las especies exóticas invasoras presentes; densificar el límite superior del sector con especies de porte arborescente y/o arbóreo (*Plocama pendula y Tamarix canariensis*), con el fin de atenuar el impacto visual que genera el muro que limita el espacio; y revegetar los espacios sin cobertura vegetal con especies ornamentales de distinto porte (*Bougainvillea spectabilis, Cerastium tomentosum, Carpobrotus acinaciformis, Convolvulus floridus, Limonium sventenii, Phoenix canariensis y Westringia fructicosa, entre otras*).
- Pantalla verde. Franja colindante a los complejos turísticos (apartamentos Blue Start y Babalú), con disposición nordeste-suroeste, en los que se detecta la presencia dispersa de tarajal (*Tamarix canariensis*) y palmera canaria (*Phoenix canariensis*). Se propone: densificar y dar continuidad al cordón vegetal, a modo de pantalla verde, con especies de

porte arborescente y/o arbóreo (*Plocama pendula y Tamarix canariensis*), con el fin de que sirva de barrera visual y acústica con el espacio edificado.

- Protección y conservación de laderas y taludes. Tres sectores localizados en: (1) la ladera norte, situado entre complejos turísticos, uno completamente vegetado (por *Schinus terebinthifolius*); (2) en la ladera norte, al este del anterior, actualmente sin cobertura vegetal; y (3) talud emplazado al oeste del cuerpo principal del P.U., ajardinado por una amplia diversidad de especies de distinto porte. Se propone: revegetar la franja de ladera no vegetada con *Schinus terebinthifolius*; revegetar el talud con distintas especies de porte arbustivo (*Bougainvillea spectabilis, Euphorbia balsamífera, E. canariensis, Lantana cámara y Schinus terebinthifolius*), que permitan minimizar el efecto de la dinámica de vertientes; y eliminar las especies exóticas invasoras presentes.
- Revegetación de líneas de contención. Obras de contención de ladera que estructuran el P.U., a modo de bancales, y que se encuentran de manera genérica sin cubierta vegetal. Se propone: eliminar las especies exóticas invasoras presentes; y la revegetación con ornamentales tapizantes (*Carpobrotus acinaciformis, Disphyma crassifolium, Dorotheanthus bellidiformis* o *Kleinia mandraliscae*, entre otras).

IA-01 Erradicación de flora exótica invasora

De acuerdo a la exposición de motivos de la *Ley 4/2010, de 4 de junio, del Catálogo Canario de Especies Protegidas*, la preservación de la biodiversidad es un objetivo fundamental de todas las políticas relacionadas con el desarrollo más sostenible en cualquier sociedad moderna. Esta finalidad es aún más importante en una Comunidad como la canaria, donde la biota ha evolucionado aislada y, en consecuencia, se han formado numerosísimos endemismos.

La utilización racional de todos los recursos naturales, con el fin de proteger y mejorar la calidad de la vida y defender y restaurar el medio ambiente, apoyándose en la indispensable solidaridad colectiva, es uno de los principios rectores establecidos por la Constitución española (art. 45.2 CE). Este principio se ve comprometido por la introducción de especies foráneas, que constituyen una de las principales causas de pérdida de biodiversidad en el mundo, circunstancia que se agrava en hábitats y ecosistemas especialmente vulnerables, como es el caso de las islas.

Atendiendo a lo anterior, se han identificado en campo las especies recogidas en el *Anexo* del *Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras*, prestando especial atención a aquellas que se detectan en el archipiélago canario, de manera exclusiva, y en todo el territorio estatal, de manera genérica.

La presencia de estas especies dentro del ámbito de actuación hace necesario llevar a cabo medidas de luchas contra las mismas, entendiéndose como la más eficaz, en un primer momento, la **erradicación** de las mismas mediante escalda, desbroce o descuaje. Para ello, las actuaciones de erradicación se priorizan en: los espacios libres naturalizados, los ajardinamientos y los cauces de los barrancos. Del mismo modo, todas estas especies precisan de **medidas de control y**

gestión adecuadas, por lo que se ha de prevenir su utilización en las actuaciones de revegetación y ajardinamiento en el ámbito público, así como prohibir, en la medida de las posibilidades, su utilización en los espacios verdes privados.

Es necesario tener en cuenta las especificidades de cada una de las especies exóticas invasoras presentes en el ámbito de actuación del Plan de Modernización, con el fin de mejorar la eficacia de las actuaciones, habiéndose recurrido a la Base de Datos de Especies Introducidas en Canarias para la obtención de información sobre: los requerimientos ambientales y distribución; el impacto generado sobre otras especies de flora; y las técnicas de manejo o actuaciones de control llevadas a cabo, sobre cada una de las especies, en Canarias.

Se han seleccionado áreas concretas de especial interés para la erradicación de las especies invasoras exóticas, posibilitando la **regeneración ambiental** de las mismas, al reducir la competencia por los recursos (suelo, agua y luz). Concretándose lo anterior en las siguientes intervenciones:

- IA-01.01 Erradicación de flora exótica invasora de espacios libres en ladera.
- IA-01.02 Erradicación de flora exótica invasora del cauce encajado del barranco de Puerto Rico.

IA-01.01 Erradicación de flora exótica invasora de espacios libres en ladera

Intervención a desarrollar en parte de los espacios libres en ladera de Amadores (ASU16) y Puerto Rico (PSU50, PSU58 y PSU63), sobre una superficie aproximada de 25.150 m2. El ámbito territorial se encuentra conformado por entornos bastante dispares, identificándose con: un área fragmentada colindante a la GC-500, al sur del hotel Gloria Palace Royal (en Amadores), de pendientes moderadas sobre un sustrato eminentemente rocoso; un espacio libre localizado en la ladera oeste del barranco de Puerto Rico, acotado por complejos turísticos y la Avenida de La Cornisa, de pendiente acusada; dos áreas pertenecientes al mismo espacio libre, emplazadas en la ladera este del barranco de Puerto Rico, asociadas a una pista de tierra y a un área intersticial; y un espacio libre en ladera, al este del hotel Marina Suites, de pendientes que van de suaves a acusadas a medida que se aproxima al espacio edificado.

La vegetación potencial en éstos ámbitos es la formación de tabaibal dulce (*Euphorbietum balsamiferae*), aunque en algunos casos, al tratarse de espacios con un determinado nivel de tratamiento, se detecta la presencia de especies ornamentales como palmeras canarias (*Phoenix canariensis*), washingtonias (*Washingtonia robusta*) e incluso ficus, entre otras. Por su parte, el balo (Plocama pendula) aparece como la especie, propia del área bioclimática, con mayor difusión (*tras la tabaiba dulce*).

En la actualidad predominan, de manera genérica, las especies exóticas invasoras ruderales: flechilla (*Nassella neesiana*), pasto de elefante (*Pennisetum purpureum*) y rabogato (*P. setaceum*). Son especies poco exigentes con respecto al tipo de suelo; localizándose principalmente sobre

espacios abiertos, cálidos y con cierta humedad edáfica; y que presentan un elevado grado de desarrollo en zonas alteradas (bordes de caminos, carreteras, etc.). Con respecto a las especies endémicas, nativas o introducidas (no invasoras), ejercen competencia por el espacio y/o los recursos, dificultando o impidiendo la regeneración de las mismas.

Se propone la erradicación de especies exóticas invasoras mediante: la eliminación mecánica por siega de la espiga y a continuación arranque (o descuaje) del resto de la planta, con traslado y quema de restos retirados. Otro tipo de actuación es la aplicación de métodos químicos mediante la aplicación de herbicidas, allí donde la situación topográfica y el estado de la planta lo permita.

Con la puesta en marcha de la medida propuesta se busca: contener la propagación de las especies exóticas invasoras; reducir la competencia de las especies endémicas, nativas o alóctonas no invasoras; alcanzar la regeneración ecológica de áreas significativamente afectadas por la presencia de estas especies; y facilitar la propagación de especies de cierto porte para reducir riesgos derivados de la dinámica de vertientes.

IA-01.02 Erradicación de flora exótica invasora del cauce encajado del barranco de Puerto Rico

Intervención a desarrollar en parte del cauce encajado del barranco de Puerto Rico, sobre una superficie aproximada de 13.800 m^2. El ámbito territorial se encuentra conformado por dos tramos del cauce, separados por la actuación de cubrimiento del cauce, que se delimitan desde: el cruce con la calle Juan Díaz Rodríguez, al sur, y la avenida Tomás Roca Bosch, al norte, con respecto al tramo costero; y el cruce de la avenida de Las Palmeras, al sur, y el límite del ámbito de actuación, al norte, con respecto al tramo que se encuentra hacia el interior.

La vegetación potencial en este ámbito está relacionada con las formaciones de balera *(Plocametum pendulae)*, en primer orden, acompañada de tarajal (*Tamaricetum canariensis*) y comunidades nitrófilas de aulagar-saladar blanco (*Launeo arborescentis - Schizogynetum sericeae*). En la actualidad predominan, con densidades muy elevadas, las especies exóticas invasoras: flechilla (Nassella neesiana), pasto de elefante (Pennisetum purpureum), rabogato (*P. setaceum*), tabaco moro (*Nicotiana glauca*) y tartaguero (*Ricinus communis*). Por otro lado, también se detecta, de manera dispersa, la presencia de ornamentales foráneas no invasoras como la *Washingtonia robusta*.

Las especies exóticas invasoras presentes tienen un marcado carácter nitrófilo y comportamiento ruderal, con apetencia por zonas a pleno sol y un elevado grado de desarrollo en zonas alteradas, siendo comunes en el margen de los caminos y carreteras, así como en el cauce los barrancos. En cuanto a su afección sobre las especies endémicas, nativas o introducidas (no invasoras), ejercen competencia por el espacio y/o los recursos, dificultando o impidiendo la regeneración de las mismas.

Se propone la erradicación de especies exóticas invasoras (y no invasoras, en el caso de la *Washingtonia robusta* mediante: preferentemente la eliminación mecánica por siega de la espigas

o tala de troncos y a continuación arranque (o descuaje) del resto de la planta, con traslado y quema de restos retirados. En el caso de los individuos leñosos podría ser aconsejable la utilización de herbicidas (glifosato) sobre los tocones, pero de una manera muy controlada debido a la sensibilidad del área de actuación en cuanto a la afección de los recursos hídricos.

Con la puesta en marcha de la medida propuesta se busca: contener la propagación de las especies exóticas invasoras; reducir la competencia de las especies endémicas, nativas o alóctonas no invasoras; alcanzar la regeneración ecológica de áreas significativamente afectadas por la presencia de estas especies; y eliminar elementos que obstaculizan la dinámica normal de la escorrentía ante posibles riesgos de avenidas e inundaciones.

IA-02 Implantación de pantalla verde

Supone el desarrollo de parte de las recomendaciones de carácter medioambiental, establecidas en el PTEOTI-GC, en lo referente a los núcleos de Patalavaca y Balito: tratamiento y mejora de los márgenes de la carretera GC-500, siguiendo los criterios y objetivos fijados por el PIO-GC para el “Eje Verde Estructurante”; prestar atención a los bordes de la carretera hacia el barranco de La Verga; y definir acciones encaminadas a la rehabilitación integral de las zonas más degradadas.

Intervención a desarrollar en varios tramos de la GC-500, ocupando una superficie total aproximada de 8.300 m2. Se delimitan seis puntos de actuación: (1) desde playa de Balito hasta la altura de la calle Dalí, al norte de la GC-500, con una longitud de 410 m. y una superficie aproximada de 3.480 m2; (2) en las proximidades del barranco de La Verga (frente a los apartamentos Anfi Beach Club), al norte de la GC-500, con una longitud de 130 m. y una área aproximada de 480 m2; (3) en las proximidades cañada de Patalavaca (en la prolongación de los apartamentos Don Paco), al norte de la GC-500, con una longitud de 85 m. y una área aproximada de 530 m2; y (4) a la altura de playa del Sunwing, al norte de la vía, con una longitud de 95 m. y una superficie aproximada de 580 m2.

Las zonas de intervención se encuentran emplazadas, de manera genérica, al sur de espacios degradados por procesos de transformación urbana (que quedan fuera del ámbito de actuación del Plan de Modernización). Son espacios en los que se detecta la presencia de escombreras, residuos sólidos urbanos, desmontes y/o áreas no ocupadas escasamente vegetadas, con una problemática ambiental bastante significativa.

Se propone la implantación de una pantalla verde, con especies autóctonas de porte arbóreo o arbustivo, adaptadas a las condiciones xéricas del entorno, tales como: guaydil (*Convolvulus floridus*), palmera canaria (Phoenix canariensis), tarajal (Tamarix canariensis) y/o el balo (*Plocama pendula*). Así mismo, de manera previa, se ha de realizar una limpieza y preparación del suelo para garantizar el arraigo de los pies, así como instalar un sistema de regadío adecuado (o conectarlo a la red preexistente).

Con la puesta en marcha de esta intervención se busca: minimizar el impacto visual que, sobre el espacio turístico, ocasionan algunas de las zonas más degradadas colindantes al ámbito de actuación, que además ven intensificado su efecto negativo al encontrarse próximas a una de las principales vías de conexión del ámbito turístico (la GC-500); aumentar el volumen se superficie verde del espacio turístico, utilizando especies autóctonas de fácil adaptación y que precisan de poco recursos; reducir el impacto acústico derivado del tránsito de vehículos hacia área con dominio de elementos naturales; y aprovechar ambientalmente espacios infrautilizados.

IA-03 Restauración paisajística

La **gestión ambiental** opera sobre tres líneas de acción: la preventiva, la correctora y la curativa (Gómez Orea, 2004, pág. 4). Es esta última, la **curativa**, la que tiene como finalidad recuperar lo ya degradado para mantener una elevada calidad ambiental. Además, suponen acciones que generan un enorme valor añadido a espacios con una gran potencialidad y una baja calidad para la conservación, sustituyendo una situación insatisfactoria por otra que no lo es, y que sirven como motivación para la localización de otras actividades en su entorno.

En este sentido, la **recuperación ambiental** de áreas degradadas supone un importante instrumento que permite asegurar la corrección de los impactos ambientales negativos presentes en el territorio. Éste es un pilar fundamental de las políticas ambientales, como quedó reflejado en la Conferencia de Naciones Unidas sobre Medio Ambiente y Desarrollo, realizada en Río de Janeiro en junio de 1992, que tuvo como objetivo la elaboración de estrategias para interrumpir y revertir los efectos de la degradación ambiental.

La identificación de las medidas de recuperación está relacionada con las características y elementos que conforman del espacio degradado, la magnitud de la degradación y la demanda que del espacio se haga desde los entornos lejanos y, prioritariamente, cercanos. En general la aplicación de medidas de recuperación se fundamenta en métodos y técnicas convencionales, que en el caso de espacios turísticos han de ser enfocadas desde propuestas innovadoras, dado que en estos ámbitos la calidad escénica supone un significativo valor añadido que repercute directa y beneficiosamente sobre el confort ambiental y la percepción de la ciudad turística.

En este sentido, dependiendo de la finalidad que persiga, la recuperación ambiental se puede subdividir en ecológica, paisajística y estética. Entiendo por **restauración paisajística**, cuanto se pretende una integración visual de las obras y/o alteraciones con el entorno (y que puede llevar aparejada la restitución ecológica del propio ámbito de actuación).

De tal modo, para la consecución de la restauración paisajística de determinados espacios libres públicos de especial interés para el ámbito de actuación, se proponen las siguientes intervenciones:

- IA-03.01 Restauración paisajística de espacios libres en ladera de Amadores.
- IA-03.02 Restauración paisajística de espacios libres en ladera de Puerto Rico.

- IA-03.03 Restauración paisajística de espacio libre colindante al cauce de Puerto Rico.
- IA-03.04 Restauración paisajística de espacios libres en ladera de Motor Grande.
- IA-03.05 Restauración paisajística de espacios libres en loma de Puerto Rico.
- IA-03.06 Restauración paisajística de espacios libres en Agua de La Perra y anexo a la GC-500.

IA-03.01 Restauración paisajística de espacios libres en ladera de Amadores

Intervención a desarrollar en parte de los espacios libres emplazados en la cabecera (ASU10 y PSU12) y ambas vertientes (ASU16 y ASU18) del barranco de Amadores, sobre una superficie aproximada de 150.400 m^2. El ámbito territorial de referencia se encuentra conformado por un barranco de pendientes moderadas, parcialmente edificado por complejos turísticos y que limita al norte con un Monte de Utilidad Pública (M.U.P.), al sur y este con el barranco de Mogán, y al este con playa de Amadores.

En este entorno, el cauce sirve de frontera ambiental entre: la sección septentrional, orientada al S-SE, donde predomina la formación de tabaibal dulce (*Euphorbietum balsamiferae*) muy disperso, con abundante presencia de especies exóticas invasoras (*Nassella neesiana, Nicotiana glauca, Pennisetum setaceum* y *P. purpureum*); y la sección meridional, orientada hacia el N-NO, con formación de matorral mucho más densa (principalmente *Euphorbia balsamífera* y *E. canariensis*) y donde la proliferación de flora invasora es menor.

Se detecta, a su vez, la presencia de elementos discordantes, propios de áreas antropizadas alago degradas, como son: desmontes, en colindancia a parcelas no construidas; vertidos de áridos y escombreras de notable potencial, sobre todo en el cauce del barranco y a partir de los distintos complejos situados al norte de las calles Roque de los Muchachos y Timanfaya; abancalamientos escasamente integrados, localizados al oeste del complejo del Balcón de Amadores; y tuberías escasamente integradas, predominantemente en la ladera norte.

Se propone la restauración paisajística, de la sección septentrional y el cauce, mediante: la limpieza y retirada de chatarras y escombros voluminosos; la aplicación de las medidas de erradicación adecuadas para cada una de las especies presentes (eliminación mecánica mediante tala o siega, aplicación de herbicidas sobre los tocones y/o arranque de los raizomas); y la revegetación por fajas con tabaiba dulce (*Euphorbia balsamifera*) y verodes (*Kleinia neriifolia*), centrándose principalmente en las escombreras.

En la ladera meridional se plantea: la limpieza y retirada de chatarras y escombros voluminosos; y la revegetación puntual con tabaiba dulce (*Euphorbia balsamifera*), cardón (*Euphorbia canariensis*), verodes (Kleinia neriifolia) y/o tarajal (Tamarix canariensis), centrándose principalmente en el espacio abancalado y las escombreras.

Con la puesta en marcha de las medidas propuestas se busca: alcanzar la restitución ecológica y la mejora visual de un espacio con potencial para su recuperación e influencia sobre la calidad escénica del núcleo turístico; facilitar la regeneración ecológica de espacios degradados y escasamente vegetados, como son los bancales y escombreras; contener la propagación de las especies exóticas invasoras (hacia el M.U.P.); y reducir la inestabilidad de laderas, mediante la retirada de elementos voluminosos y la fijación que ejerce la vegetación sobre el sustrato.

IA-03.02 Restauración paisajística de espacios libres en ladera de Puerto Rico

Intervención a desarrollar en parte de los espacios libres emplazados en la ladera oeste del barranco de Puerto Rico (PSU53, PSU54 y PSU66) y la franja costera de Amadores (PSU14), sobre una superficie aproximada de 7.650 m^2. El ámbito territorial se encuentra conformado por laderas de barranco de pendiente algo acusada, colindantes con complejos turísticos y de difícil accesibilidad.

Las distintas áreas de intervención se encuentran escasamente vegetadas, con predominancia de tabaiba dulce (*Euphorbia balsamífera*) y colonizadas por especies exóticas invasoras (*Nassella neesiana*, *Pennisetum clandestinum* y *P. setaceum*) y no invasoras (*Washingtonia robusta*). Por orto lado, poseen elementos discordantes escasamente integrados, como mallas de contención de desprendimientos, obras de paso de aguas y residuos de un parque infantil, generadores de un significativo impacto paisajístico.

Se propone la restauración paisajística mediante: la limpieza de basura; la aplicación de las medidas de erradicación adecuadas para cada una de las especies presentes (eliminación mecánica mediante tala o siega, aplicación de herbicidas sobre los tocones y/o arranque de los raizomas); y la adecuada revegetación según el espacio a tratar (*Convolvulus floridus*, *Kleinia neriifolia*, *Tamarix canariensis* y *Schinus terebinthifolius*, para PSU14 y PSU54; y *Euphorbia balsamífera*, *E. canariensis* y *Plocama pendula*, en los espacios colindantes a las zonas con dominio de elementos naturales: PSU53 y PSU66).

Con la aplicación de las medidas propuestas se busca: alcanzar la restitución ecológica y la mejora de la calidad visual del entorno turístico; posibilitar la regeneración ecológica de espacios degradados; contener la propagación de especies invasoras; y reducir la inestabilidad de laderas, mediante la fijación que ejerce la vegetación sobre el sustrato.

IA-03.03 Restauración paisajística de EELL colindante al cauce del barranco de Puerto Rico

Intervención a desarrollar en parte del espacio libre emplazado en la ladera oeste del barranco de Puerto Rico (PSU43), sobre una superficie aproximada de 4.700 m^2. El ámbito territorial se encuentra constituido por la falda de la ladera del barranco, que posee una pendiente suave, aledaño al cauce encajado del barranco y fragmentado por la existencia de un parque acuático en estado de abandono.

El área de intervención se encuentra escasamente vegetada, con predominancia de aulagas (*Launaea arborescens*) y por especies exóticas invasoras (*Nassella neesiana*, *Pennisetum*

clandestinum y *P. setaceum*) y no invasoras (*Washingtonia robusta*). Así mismo, se detecta la presencia de vertidos sólidos que, aunque no muy voluminosos, destacan por la ausencia de vegetación de cierto porte.

Se propone la restauración paisajística mediante: la retirada de vertidos sólidos; la aplicación de las medidas de erradicación adecuadas para cada una de las especies presentes (eliminación mecánica mediante tala o siega, aplicación de herbicidas sobre los tocones y/o arranque de los raizomas); y la revegetación con Argyranthemum frutescens, *Convolvulus floridus*, *Echium decaisnei*, *Euphorbia balsamífera*, *E. canariensis*, *Limonium sventenii* y *Plocama pendula*.

Con la aplicación de las medidas propuestas se busca: mejorar la calidad paisajística del entorno turístico; posibilitar la regeneración ecológica de espacios degradados; contener la propagación de especies invasoras; y reducir la inestabilidad de laderas, mediante la fijación que ejerce la vegetación sobre el sustrato.

IA-03.04 Restauración paisajística de espacios libres en ladera de Motor Grande

Intervención a desarrollar en parte del espacios libres emplazados en la desembocadura de cañada de la Presa (PSU18) y barranquillo de Motor Grande (PSU30), ambos en la ladera este del barranco de Puerto Rico, sobre una superficie aproximada de 6.550 m^2. El ámbito territorial se encuentra constituido por un relieve irregular, de pendientes suaves y moderadas, aledaño a parcelas urbanizables no ocupadas.

El área de intervención posee vegetación dispersa, con predominancia de cardones (*Euphorbia canariensis*), tabaibas (*E. balsamifera*) y balos (*Plocama pendula*) y por especies exóticas invasoras (*Nicotiana glauca*, *Pennisetum setaceum* y *Ricinus communis*). Así mismo, se detecta la presencia de escombros, residuos sólidos urbanos y mallas escasamente integradas.

Se propone la restauración paisajística mediante: la retirada residuos sólidos urbanos y la disminución del volumen de escombros; la sustitución de las mallas por un vallado adaptado a las condiciones estéticas del entorno; la aplicación de las medidas de erradicación adecuadas para cada una de las especies presentes (eliminación mecánica mediante tala o siega, aplicación de herbicidas sobre los tocones y/o arranque de los raizomas); y la revegetación puntual con *Euphorbia balsamífera*, *E. canariensis* y *Plocama pendula*, especialmente en las escombreras que no puedan ser retiradas.

Con la aplicación de las medidas propuestas se busca: mejorar la calidad estética de espacios desde los que parten rutas de senderismo; posibilitar la regeneración ecológica de áreas sensiblemente degradadas; contener la propagación de especies invasoras; y densificar la masa forestal para la conservación de suelos.

IA-03.05 Restauración paisajística de espacios libres en loma de Puerto Rico

Intervención a desarrollar en parte de los espacios libres emplazados en la ladera este del barranco de Puerto Rico (PSU58) y en la Loma de Puerto Rico (PSU56), sobre una superficie

aproximada de 296.400 m^2. El ámbito territorial se encuentra constituido por laderas, de pendiente acusada, y por parte del cauce del barranco de la cañada de Agua de La Perra.

El área de intervención posee vegetación muy dispersa, en las laderas que vierten hacia la cañada de Agua de La Perra, y algo más densa, en las asociadas al barranco de Puerto Rico. En ambos casos predomina la formación de tabaibal dulce (*Euphorbietum balsamiferae*), con presencia de especies exóticas invasoras (*Nassella neesiana*, *Pennisetum clandestinum*, *P. setaceum* y *Nicotiana glauca*). Así mismo, se detecta la presencia de importantes depósitos de escombros y áridos, vinculados principalmente al sector de cañada de La Perra, y tuberías escasamente integradas, en el abarrancamiento situado -aguas abajo- al oeste del depósito elevado, que generan en su conjunto una significativa problemática ecológica y paisajística.

Se propone la restauración paisajística mediante: la retirada de basura del linde de la pista de tierra y, de parte, de los escombros de cañada de Agua de La Perra; la aplicación de las medidas de erradicación adecuadas para cada una de las especies presentes (eliminación mecánica mediante tala o siega, aplicación de herbicidas sobre los tocones y/o arranque de los raizomas); el tratamiento cromático y vegetal, con *Euphorbia balsamífera* y/o *Plocama pendula*, de las tuberías de la ladera del barranco de Puerto Rico; y la revegetación en fajas, con *Euphorbia balsamífera*, *E. canariensis* y *Plocama pendula*, de las escombreras.

Con la aplicación de las medidas propuestas se busca: la rehabilitación ecológica de una de las áreas más degradadas del ámbito de referencia territorial; eliminar, o al menos minimizar, el impacto paisajístico generado por los elementos discordantes; mejor la calidad escénica, tanto desde el entorno cercano como el lejano; convertir en atractivas áreas de rechazo, para su disfrute y utilización como recurso turístico; contener la propagación de especies invasoras; y reducir la inestabilidad de laderas, mediante la fijación que ejerce la vegetación sobre el sustrato.

IA-03.06 Restauración paisajística de espacios libres en barranco de Agua la Perra y anexo a la GC-500

Intervención a desarrollar en parte del espacio libre emplazado en cañada de Agua de La Perra (PSU65) y un espacio anexo a la GC-500, en el lado litoral, previo al túnel de llegada a Puerto Rico, sobre una superficie aproximada de 7.300 m^2. El ámbito territorial se encuentra conformado por un ajardinamiento en ladera, en mal estado de conservación, anexo a los Apartamentos Natural Park, y un área degradada, relicto o cicatriz de las obras de acondicionamiento de la carretera general.

Las distintas áreas de intervención se encuentran insuficientemente vegetadas, en el caso del espacio libre de cañada de Agua de La Perra, con predominancia de especies ornamentales (*Bougainvillea glabra*, *B. spectabilis*, etc.) y con una importante presencia de especies exóticas invasoras (*Nicotiana glauca y Pennisetum setaceum*). Por su parte, el espacio anexo a la GC-500 se encuentra prácticamente sin cubierta vegetal, con alguna aulaga (*Launaea arborescens*) y especies ruderales dispersas (*Pennisetum setaceum*).

En ambos casos se detectan elementos discordantes o escasamente integrados con el paisaje del entorno, como son: tapas de registro de alcantarillado y conductos de evacuación de pluviales, en el caso del ajardinamiento de Agua de La Perra; y desmontes y vertidos de áridos en el anexo a la GC-500, con la problemática añadida, en éste último caso, de localizarse en la puerta de entrada de uno de los núcleos turísticos más importantes del ámbito de referencia territorial.

Se propone la restauración paisajística mediante: la aplicación de las medidas de erradicación adecuadas para cada una de las especies presentes (eliminación mecánica mediante tala o siega, aplicación de herbicidas sobre los tocones y/o arranque de los raizomas); la reutilización de los áridos para el ajardinamiento del anexo a la GC-500 y revegetación con magarza (*Argyranthemum frutescens*), guaydil (*Convolvulus floridus*), cardón (*Euphorbia canariensis*) y drago (*Dracaena draco*); la incorporación de áridos para cubrir parcialmente los elementos discordantes y la densificación de vegetación con especies ornamentales, autóctonas o no, adaptadas a las condiciones bioclimáticas: magarza (*Argyranthemum frutescens*), siempreviva (*Limonium sventenii*), flor de cuchillo (*Carpobrotus acinaciformis*), guaydil (*Convolvulus floridus*), taginaste blanco (*Echium decaisnei*), hibisco (*Hibiscus rosa-sinensis*), adelfa (*Nerium oleander*), entre otras.

Con la aplicación de las medidas propuestas se busca: la integración paisajística y mejora escénica de áreas de significativa relevancia para la calidad visual del entorno cercano; el aprovechamiento ambiental de espacios clave infrautilizados; posibilitar la regeneración ecológica de espacios degradados; contener la propagación de especies invasoras; y reducir la inestabilidad de laderas, mediante la fijación que ejerce la vegetación sobre el sustrato.

IM-01 Adecuación del frente marítimo de Arguineguín

La actuación que se propone plantea una recomposición morfológica y de diseño del espacio urbano de Arguineguín, mediante una intervención global que ordene el frente litoral.

Entre los principales objetivos de la intervención cabe destacar la mejora de la trama urbana mediante la implantación del anillo viario principal de acceso al Puerto de Arguineguín, la ampliación de los recorridos no motorizados, con aceras que se adapten a la accesibilidad universal y un carril bici continuo; así como el incremento del arbolado existente e implantación de elementos de sombra para mejorar el confort ambiental del espacio.

La particularidad de cada tramo se concreta de la siguiente manera:

- **IM-01.01. Adecuación de la Avenida de El Muelle coincidente con la Playa de Las Marañuelas.**

Trata de la transformación de la vía rodada en vía peatonal con acceso a vehículos exclusivamente de servicio y/o emergencia. Su sección está conformada, por un lado, de bandas de estancia y sombra creadas a partir de plataformas que se adaptan a la topografía, para crear espacios donde poder sentarse o tumbarse a disfrutar de las vistas del mar, en la zona más próxima a la playa; mientras que por otro lado, se propone una acera más orientada hacia la

actividad comercial hacia el interior, coincidiendo con el zócalo comercial, donde se desarrolla una banda de terrazas que aportan actividad a la calle.

- **IM-01.02. Adecuación de la Avenida de El Muelle en el tramo coincidente con el frente del Puerto de Arguineguín.**

Para un mejor desarrollo de las actividades portuarias se lleva a cabo una transformación de la Avenida del Muelle en el tramo coincidente con el puerto de Arguineguín por fases.

PRIMERA FASE:

En la primera fase se desarrolla una solución de doble plataforma, donde por uno de los márgenes se incorpora la zona comercial con la convivencia peatonal y estancial; mientras que por el margen del puerto de Arguineguín se establece un vial de doble sentido de circulación de acceso al contradique.

SEGUNDA FASE:

La segunda fase se trata de una continuación de la propuesta de actuación en el tramo anterior, donde la calle se transforma en vía peatonal con acceso rodado exclusivamente para vehículos de servicio y/o emergencias.

La sección está compuesta por una plataforma única destinada tanto a la convivencia peatonal y estancial, así como a la actividad comercial desarrollada en uno de sus márgenes. Se incrementa los espacios arbolados y de sombra, mejorando el confort ambiental del espacio.

Los recorridos ciclistas conviven con el peatón en la plataforma única, creando un itinerario continuo a lo largo del frente marítimo de Arguineguín.

Sin embargo, esta fase queda a la espera de que la accesibilidad rodada hasta el contradique del Puerto de Arguineguín quede garantizada por el interior del espacio portuario, a través de un vial paralelo a la Avenida del Muelle, incluido dentro de las propuestas de mejora que propone la mercantil “Puerto Deportivo de Arguineguín S.L.”, actual concesionaria del puerto.

Por tanto, en cumplimiento de los objetivos tratados en este Plan, la intervención se desarrolla en base a esta segunda fase.

- **IM-01.03. Adecuación de la calle José Manuel Santana García en el tramo coincidente con el espaldón del Puerto de Arguineguín.**

Este tramo de vía se caracteriza por el tratamiento de la cornisa verde, que conforma el talud entre la plaza a cota superior y su frente litoral.

Su sección queda compuesta, desde el interior a la costa, de un parque-mirador superior, un ajardinamiento en ladera, acera, calzada rodada con un carril para cada sentido de circulación y un margen de plazas de estacionamiento en línea, y banda peatonal garantizando el paseo por el frente litoral de Arguineguín. Esta última lleva consigo una acera bici y zonas de estancia con pequeños miradores sobre la escollera de defensa costera.

– **IM-01.04. Adecuación de la Avenida de El Muelle en el tramo coincidente con la Playa de El Perchel.**

La intervención en este tramo de vía se caracteriza por el tratamiento de la zona verde que crea la transición entre el espacio peatonal y la playa.

La sección se compone de: una pequeña acera vinculada a una banda de aparcamientos, en la zona más próxima a las viviendas; calzada de doble sentido, garantizando la conectividad con el puerto y la dársena pesquera; y una banda peatonal en el frente litoral.

Además, se propone en este frente litoral un carril bici y la plataforma verde que sirve de conexión con la playa. En esta zona verde se propone un circuito deportivo, con unas áreas deportivas equipadas anexas, que complementan la actividad de la zona.

Propuesta de intervención

IM-02 Templado de tráfico en vías

El hecho de que las infraestructuras para los desplazamientos no motorizados no hayan sido objeto, en general, de estudios o planes específicos, junto a la prioridad conferida a la circulación

de los vehículos, han sido probablemente la causa de que concurran numerosas deficiencias de estructura y diseño, algo que no suele ocurrir en sus correspondientes rodadas.

Por tanto, se propone la adecuación de una serie de vías que incrementen la conectividad peatonal referida a su propia configuración y coherencia, que permitan una permeabilidad peatonal y un diseño adecuado al núcleo urbano con elementos lineales naturales.

Las vías a acondicionar son aquellas que presentan las deficiencias de falta de correspondencia con la localización de generadores de movilidad peatonal y problemas de estructura, segregación y ruptura.

- IM-02.01 Entramado viario de Arguineguín. Incluye las vías de Plaza de los Poetas, Alonso Quesada, Domingo Suárez, Manuel Pérez de La Barrera y Pasaje La Factoría.
- IM-02.02 Calle Pedro Perdomo.
- IM-02.03 Calles del Molino y Tomás Morales.
- IM-02.04 Tramos de calles de La Lajilla y Tomás de Iriarte.
- IM-02.05 Tramo de Avenida Los Canarios.
- IM-02.06 Vía anexa a la GC-500. Acceso a escalera de Patalavaca.

La actuación consiste en pacificar el tráfico de éstas vías, a través de la adecuación en plataforma única de uso mixto, destinada a la movilidad rodonal o mixta, donde las aceras y la calzada se encuentran al mismo nivel. Cuenta con un gran espacio habilitado para los peatones con mobiliario urbano y zonas verdes, mejorando la calidad para residentes y mayor atractivo a turistas con la supresión de espacio al estacionamiento a favor del peatón.

Propuesta de intervención

En el entramado de vías de Arguineguín se genera una continuidad peatonal entre los ejes Norte-Sur y Este-Oeste, conectando el eje comercial de la carretera GC-500 con los puestos del mercadillo municipal redistribuidos sobre la calle José Manuel Santana García y la playa de El Perchel a través de la calle Alonso Quesada; y conectando el área de estacionamiento de la calle Juan Juana, antigua ubicación del mercadillo municipal antes de la reubicación propuesta por este Plan, con los principales centros atractores del núcleo como son el Paseo y Playa de Las Marañuelas, y el Puerto de Arguineguín. Además, esta transformación permite convertir la Plaza de Los Poetas en una zona más cómoda y atractiva, potenciando la actividad comercial existente en las vías objeto de transformación.

El resto de vías de actuación mantienen las condiciones generales tipo, sin embargo sus secciones pueden ver modificadas sus dimensiones, por lo que todas ellas se encuentran descritas en el Estudio de Movilidad Urbana.

IM-03 Mejora de la accesibilidad a la playa de La Carrera

El acceso a playa de La Carrera, al norte de Arguineguín, coincide con la sección del Paseo Marítimo tratado y con la Intervención propuesta para la adecuación de playa de La Carrera (IU-04). Se encuentra emplazado, en su tramo final (el más próximo a la costa), sobre el cauce de la cuenca que parte de la Urbanización Canarios II; mientras el resto, se encuentra en la parte baja de la ladera este de la misma cuenca.

Carece de un acceso peatonal cómodo y seguro. El trazado existente, que conecta la playa con la carretera GC-500, sirve en la actualidad únicamente para el acceso con vehículos, en su mayor parte vehículos pesados para abastecer los establecimientos turísticos, sin tener parte alguna de su sección habilitada para el tránsito peatonal.

En esta intervención se propone tomar parte de la sección de la vía actual para ubicar una solución adaptada con tramos de escalera y rampa, según proceda en función de la pendiente, con una anchura y diseño que cumplan con lo establecido en la normativa autonómica de accesibilidad universal.

IM-04 Escalera de acceso a Patalavaca

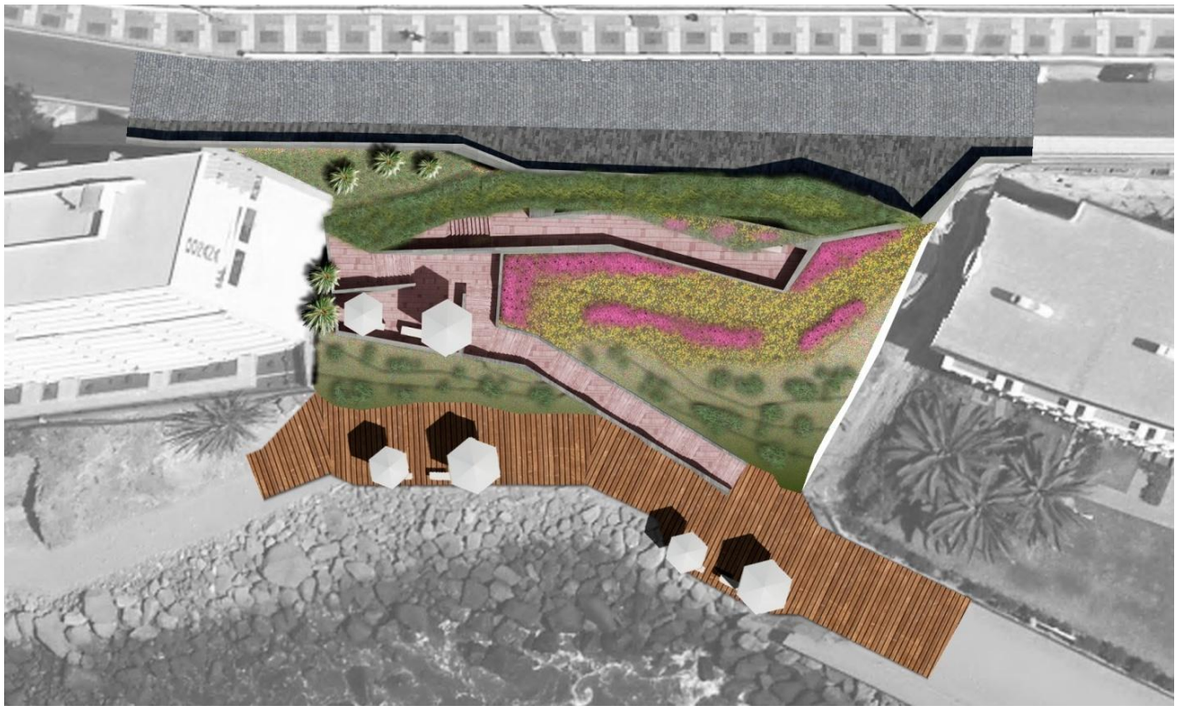
El acceso a playa de Patalavaca, al norte de Arguineguín, coincide con la finalización de parte del Paseo Marítimo tratado. Se encuentra emplazado sobre una ladera rocosa de pendiente muy acusada, exhibiendo un aspecto de significativa degradación estética y presencia de especies exóticas invasoras (*Pennisetum setaceum* y *P. purpureum*).

Debido al desnivel tan pronunciado a salvar, esta intervención propone una solución de escalera similar a la existente, pero depurándola y mejorándola para garantizar su adaptación a la normativa preceptiva en materia de accesibilidad, así como para lograr una mayor integración paisajística en el escarpe rocoso en la que se ubica.

Se plantea sustituir la escalera existente por una nueva, con un trazado quebrado y tectónico, realizada en hormigón armado pigmentado para asemejarse al tono del lecho de roca donde se apoya. Todos los tramos de la misma, de 10 peldaños de 15 cm de contrahuella y con una anchura mínima de 2,00 m, cumplen la normativa autonómica de accesibilidad.

Al replantear el trazado de la escalera, se aprovecha para ubicar dos zonas de estancia equipadas con bancos y sombrillas, acordes al catálogo propuesto en el presente Plan de Modernización, para el descanso de los usuarios y que además actúan como miradores, para disfrute de las vistas abiertas al mar.

La intervención se complementa con la adecuación paisajística del conjunto, eliminando las especies invasores presentes e implantando vegetación en el alero de la escalera y en los espacios intersticiales del escarpe. Para ello se plantea la utilización de especies de distintos porte, adaptadas a las condiciones bioclimáticas del entorno, como: *Archontophoenix alexandrae, A. cunninghamiana, Argyranthemum frutescens, Bougainvillea spectabilis, Carpobrotus acinaciformis, Lantana cámara, L. verschaffeltii* o *Phoenix canariensis*, entre otras.



Propuesta de intervención

IM-05 Mejora de la accesibilidad a la playa de Amadores

El paseo costero entre las playas de Amadores y Puerto Rico, objeto de una concesión administrativa de la Demarcación de Costas, y utilizado por muchos usuarios que se desplazan

entre ambos núcleos a lo largo del día, presenta en su extremo final de la Playa de Amadores un significativo problema de accesibilidad. Si bien en el comienzo del paseo en Puerto Rico hay elementos que ofrecen un acceso cómodo al mismo, en Amadores ocurre lo opuesto, ya que el paseo finaliza en una acusada pendiente del 13% en aproximadamente 8 metros de desnivel. Además presenta la ausencia total de mesetas o descansillos.

Ante la dificultad de poder garantizar medidas de accesibilidad universal que se ajusten a la normativa vigente, tanto por razones económicas como por un excesivo consumo de suelo, en este punto de la costa se propone la instalación de un ascensor que salve dicho desnivel, arrancando aproximadamente en la cota +15 y descendiendo hasta la cota +6.50. En cuanto a la pendiente existente, ante la imposibilidad de poder suavizar su trazado, se replantea su sección para crear distintos tramos de 1,38 metros de desnivel y así ubicar descansillos de 1,50 metros de longitud, y de ese modo hacerla más llevadera para el tránsito peatonal.

IM-06 Sistemas de ayuda a la moviidad vertical peatonal

La compleja orografía del ámbito de estudio, sobre todo los núcleos de Puerto Rico y Amadores, además de los accesos a costa, en muchas ocasiones a elevado desnivel de la carretera, hace complicada la solución a adoptar para potenciar la accesibilidad.

El ámbito está fragmentado por una serie consecutiva de barrancos de manera radial, lo que dificulta los desplazamientos, principalmente no motorizados lejos del borde litoral, de unos puntos a otros de manera transversal.

Por tanto, para mejorar esa comunicación vertical, se propone la utilización de escaleras mecánicas en cuatro tramos alternos de Puerto Rico, conectando las zonas altas con los principales centros atractores del núcleo.

Las mejoras en la movilidad peatonal vienen dadas por el aumento de sistemas de ayudas que incrementen las conexiones entre las zonas altas y bajas principalmente en los núcleos de Puerto Rico y Amadores.

Se propone una serie de escaleras mecánicas que se ajustan a pendientes de entre 30 y 35º si el tramo no tiene más de 6 metros de altura. Cuando se trata de dos tramos consecutivos se deja un espacio libre como mínimo de 2,50 metros entre ellos.

La capacidad de transporte de las escaleras mecánicas es mucho mayor frente a otros sistemas mecanizados, variando entre los 4.500 y más de 13.000 pasajeros/hora en función de la anchura y la velocidad de desplazamiento (entre 0,5 y 0,75 m/segundo).

IM-07 ADECUACIÓN DEL EJE URBANO DEL BARRANCO DE PUERTO RICO

La intervención del barranco de Puerto Rico discurre principalmente por el cauce del barranco, los espacios libres anexos, así como las calles Tomás Roca Bosch, La Gomera, Lanzarote y Juan

Díaz Rodríguez. Se desarrolla desde el litoral hasta la intersección con el enlace de la autopista GC-1, siendo la actuación de mayor escala del Plan.

En la actualidad el cauce del barranco y las zonas anexas se encuentran infrautilizadas. Se ha generado un gran espacio libre alrededor de la canalización del barranco, pero todas las edificaciones anexas dan la espalda, sin existir accesos a los establecimientos y sin ninguna actividad que genere movimientos de peatones, por lo que presenta importantes problemas de seguridad pasiva. Además, la Avenida Tomás Roca Bosch, paralela al cauce, se estructura con una sección en la que predomina el tráfico rodado frente al peatón, contiendo una importante actividad comercial y siendo la que recoge mayor flujo de peatones en la zona. Por tanto, hace necesario tomar medidas que favorezcan la presencia del peatón sin que afecte, en la medida de lo posible, al tráfico rodado.

La actuación tiene como objetivo la mejora y valorización de las potencialidades turísticas del núcleo diseñando un elemento de calidad en el espacio público, a la par de organizarse el espontáneo y desordenado eje del barranco de Puerto Rico. Concretamente trata de su aprovechamiento para el trazado de un vial y el realce de su expresión paisajística a partir de sus características naturales y de los frentes edificados que lo enmarcan.

La intervención parte del frente litoral donde, a través de la calle Juan Díaz Rodríguez y su espacio libre anexo, se inicia un itinerario ciclista y peatonal que recorre el corredor del barranco, dotado de zonas estanciales y zonas verdes.

La sección viaria de la Avenida Tomás Roca Bosch reduce su espacio rodado a favor de los modos no motorizados. En este caso, en el tramo entre la calle Lanzarote y la Avenida de Las Palmeras, se transforma en un único carril de circulación en sentido sur-norte, trasladando en casi su totalidad las plazas de aparcamiento existentes a lugares habilitados para tal fin. En cuanto a su tramo superior, continúa el itinerario ciclista a través de una pista bici hasta llegar a los aparcamientos disuasorios dispuestos anexos a la calle Madrid. Esta transformación permite crear un bulevar comercial a lo largo de la vía.

En cuanto al cauce del barranco se propone la cubrición de la canalización por tramos, no superiores a los 100 metros de longitud, que permite el aprovechamiento de los espacios en superficie para el trazado de un vial capaz de absorber los tráficos perdidos en la Avenida Tomás Roca Bosch. Los tramos sin cubrir coinciden principalmente con la intersección de vías en el eje central para poder evacuar las aguas superficiales procedentes de la urbanización y la cuenca hidrográfica. En cuanto a los espacios libres lindantes son tratados potenciando su atractivo natural con el incremento de zonas verdes y especies vegetales autóctonas.

En la pequeña área de estacionamiento existente a la entrada del centro comercial en la Avenida Tomás Roca Bosch, se plantea su integración en la sección de la vía como área estancial peatonal, a modo de plaza, con el fin de potenciar la imagen de bulevar, dando un acceso más adecuado y con mayor entidad a la pieza del centro comercial, liberándolo del tráfico rodado y de los problemas de acceso, así como las interrupciones visuales del edificio.

Respecto a la red de aparcamientos, se propone la recomposición del área de estacionamiento en superficie junto a la calle Juan Díaz Rodríguez, con unos parámetros determinados, en sustitución de la bolsa existente y con la posibilidad de ampliar su capacidad en una planta soterrada sobre el espacio público. Además, en el tramo de la Avenida Tomas Toca Bosch coincidente con el centro comercial, se plantea la posibilidad de crear un nuevo aparcamiento bajo rasante capaz de albergar la demanda existente.

Se reubican las paradas de taxis de la Avenida Tomas Roca Bosch en la calle de La Gomera, así como las paradas de guagua en puntos cercanos a los accesos del centro comercial, consiguiendo de esta manera facilitar los tránsitos peatonales y las conexiones con los transportes públicos. Toda esta intervención lleva aparejada la reordenación de los espacios libres adyacente al cauce, generando zonas de estancia, e intentando respetar, en la medida de lo posible, la vegetación existente. Asimismo, se sitúan varias piezas de pequeña entidad con actividad comercial que funcionen como elementos de atracción y se procurará, en la medida de lo posible, que los establecimientos existentes se orienten hacia el nuevo paseo creado, en especial los que se encuentran en el centro comercial, orientados en la actualidad en su totalidad hacia el interior.

Por otro lado, la intervención propone una red ciclista, en disposición norte-sur, que comunica todas las actividades que existen en la zona, así como las propuestas en el presente Plan de Modernización, con el paseo de la playa y el Puerto Base de Puerto Rico. Del mismo modo, se propone la sustitución del mobiliario existente por el propuesto en el catalogo del Plan, con el fin de generar una imagen identificativa y homogénea con el resto de las intervenciones planteadas.

En cualquier caso, todo proyecto de ejecución relacionado con la intervención IM-07 de Adecuación del eje urbano del barranco de Puerto Rico, estará sujeto a la aprobación de los Organismos Competentes.

9.4 INTERVENCIONES EN ESPACIO PRIVADO

9.4.1 Área homogénea E y actuaciones de dotación en el ámbito de actuación

El área homogénea E recoge unas determinaciones genéricas para el ámbito que delimita y unas actuaciones de dotación específicas. Todas las parcelas recogidas en el área E cuentan con su ficha propia en el Fichero de Ordenación Urbanística de las áreas homogéneas y actuaciones de dotación que se incorpora en el documento.

9.5 COMPATIBILIDAD DE LAS ACTUACIONES CON EL PLANEAMIENTO

En relación a la compatibilidad de las actuaciones propuestas en el presente Plan con el planeamiento urbanístico vigente en el ámbito del mismo, deberá considerarse que las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Mogán se aprobaron definitivamente el 17 de noviembre de 1987 y, aunque el acuerdo de aprobación definitiva se publicó en el Boletín Oficial de Canarias el 6 de enero de 1988; las Normativa no se publicó hasta el 19 de diciembre de 2008, entrando en vigor el 9 de enero de 2009. Todo esto produce importantes consecuencias en el planeamiento desarrollado a partir de la aprobación de las Normas Subsidiarias entre 1987 y 2009, ya que, al haberse aprobado en desarrollo de un documento no vigente, o haberse modificado el mismo, estos desarrollos y alteraciones no pueden causar efectos, es decir, no son título suficiente para legitimar actos de ejecución de los mismos. En concreto, para el ámbito de aplicación de este Plan de Modernización, afecta el Plan Parcial Valle de Puerto Rico, Polígonos 30 (Cortadores) y 30´ (Motor Grande), aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias mediante acuerdo adoptado en las sesiones celebradas los días 08 y 09 de junio de 1999 (BOC Nº 023, de 23 de febrero de 2000). Se trata de un suelo cuya urbanización ha sido ejecutada y recibida. En este sentido, este Plan de Modernización, desde el reconocimiento de la situación fáctica del suelo parte de su consideración de suelo urbano consolidado y procede a establecer una nueva ordenación que establezcan una ordenación actual y coherente con la realidad y adecuado desarrollo de esta urbanización que se inserta en el tejido turístico.

Respecto a los usos recogidos en el planeamiento vigente, este Plan de Modernización introduce y actualiza para el ámbito de actuación del Plan, la definición, clasificación y regulación de los usos recreativos, terciarios, turísticos, de alojamiento temporal no turístico, ambiental, comunitario y de infraestructuras, entendiendo que el resto de usos contemplados las Normas Subsidiarias vigentes no necesitan, en lo que concierne al ámbito de actuación de este Plan, tal actualización. Para ello, se establece en la Normativa de este Plan que el régimen de los usos terciarios,

turísticos y de infraestructuras, aplicable a las actuaciones desarrolladas al amparo de este Plan será el que se recoge en la citada Normativa.

Así, en relación al uso al uso turístico, este Plan de Modernización se limita a establecer su definición y clasificación conforme a la regulación sectorial vigente, que difiere de la que se plasmó en las Normas Subsidiarias. Esto significa que el uso de una parcela será el turístico con independencia del tipo de establecimiento, lo que permitirá modificar la tipología sin necesidad de iniciar un procedimiento de alteración del planeamiento. En este sentido, desaparecen los conceptos de hotel-apartamento, bungalows, chalet y pensión, regulados en las Normas Subsidiarias vigentes.

Asimismo, resultaba precisa la adaptación de tal uso a la definición de equipamiento turístico complementario y de establecimiento turístico establecida por la ley 2/2013.

De este modo, se definen como usos turísticos aquellos que tienen como fin la prestación, a visitantes que se alojan temporalmente sin constituir cambio de residencia y con fines vacacionales y de ocio, de servicios de alojamiento, de actividades recreativas y otros complementarios.

Conforme al artículo 2.b) de la ley 2/2013, de 29 de Mayo, de Renovación y modernización turística, se define como establecimiento turístico, tanto los establecimientos de alojamiento, en sus distintas modalidades y categorías definidos en la normativa sectorial, como los de equipamiento turístico complementario.

Por último, el equipamiento turístico complementario comprende, el conjunto de edificios, instalaciones y locales y con aprovechamiento lucrativo, que proporcionan servicios complementarios al alojamiento turístico, concibiendo que usualmente lo integran los dedicados a usos y actividades de espectáculo, ocio y esparcimiento, actividades deportivas-turísticas, congresos y convenciones y similares, y entendiendo por este último cualquiera de los definidos en esta normativa siempre que de servicio al uso principal turístico.

Por último, se establece de forma genérica la prohibición de que en parcelas calificadas con uso de alojamiento turístico se desarrolle el uso residencial definido por el planeamiento municipal vigente.

En cuanto a los usos permitidos en establecimientos turísticos de alojamiento, como norma general, se admitirán todos los que, según la legislación turística, comprenden la actividad turística complementaria, exigiendo que se acredite la vinculación de dichos usos al servicio del establecimiento turístico de alojamiento en el que se desarrolle, debiendo ser gestionados de forma conjunta, bajo el principio de unidad de explotación, según lo previsto en la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, sin poder desvincular en ningún caso los establecimientos de alojamiento con los elementos de oferta complementaria.

El uso comercial se modifica respecto al regulado por el planeamiento vigente. La modificación se encamina a adecuar los conceptos de los usos relacionados con la actividad terciaria. En las

Normas Subsidiarias vigentes, por ejemplo, no se contempla el uso terciario, regulándose el uso comercial dentro del uso de dotaciones, aspecto que hoy en día da lugar a diferentes interpretaciones que dificultan su aplicación; el contenido del uso de hostelería, en las Normas vigentes se regula como uso social. Todo ello hace preciso una nueva regulación más específica y concreta que permita su aplicación sin necesidad de realizar interpretaciones. Para ello, se clasifica el uso terciario en comercial, hostelería y oficinas, estableciéndose los tipos de establecimientos y locales que pueden albergar cada uno de estos usos. Además, se introduce la posibilidad de que, en todo el ámbito de este Plan de Modernización, se puedan localizar cualquiera de los establecimientos comerciales que se regulan en la Normativa de este Plan, cumpliendo las condiciones que se especifican.

El uso recreativo se introduce como tal, queriéndolo diferenciar del uso social y por tanto desligado del uso Dotaciones, como así se recoge en el planeamiento municipal vigente, lo que va a evitar problemas de interpretación, al tener su propia regulación. En este sentido, se define el uso recreativo como aquel que comprende las actividades de carácter lucrativo y permanente, cuyo objeto es el ocio, el esparcimiento y la diversión con afluencia de público, introduciendo, como clasificación del mismo, un listado de los locales e infraestructuras que podrán acoger este uso y que definirán su finalidad.

El uso de infraestructuras se introduce como nuevo, ya que este uso no estaba contemplado en las Normas Subsidiarias vigentes, por lo que de forma genérica se acudía al uso administrativo para darle cobertura. Así, en este Plan se define como el uso propio de los espacios ocupados por instalaciones materiales, que proveen servicios básicos para la organización del territorio en su conjunto, como suministro energético, tratamiento de residuos, transporte, abastecimiento, saneamiento, telecomunicaciones, y otros, necesarios para el desarrollo del resto de los usos. En concreto, por el tipo de servicios que prestan, los usos de infraestructuras que se recogen en este Plan son: Infraestructuras de energía, Infraestructuras de gestión de residuos, Infraestructuras portuarias, Infraestructuras viarias y de transporte terrestre, Infraestructuras hidráulicas, Infraestructuras de saneamiento e Infraestructuras de telecomunicaciones. Se regula que, de manera excepcional, siempre que el planeamiento no haya previsto la implantación de este uso de forma específica y las necesidades básicas así lo requieran, podrá permitirse su implantación en suelo público, adecuándose la infraestructura al destino de dicho suelo.

Asimismo, ha resultado preciso incorporar en la regulación de los usos, el ambiental y el comunitario, para adecuar la definición y clasificación de las determinaciones establecidas para tales usos en las Normas Subsidiarias. Ello permite establecer una definición del uso de conservación ambiental entendida como el desarrollo de actividades que tienen por objeto el mantenimiento de los elementos bióticos y abióticos del medio, así como los procesos ecológicos, sea su estado original a de forma compatible con su aprovechamiento.

Por último en relación a los usos, se ha incorporado el uso de “Alojamiento temporal no turístico”, introducido por el Plan Insular y actualmente definido y regulado por el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular, como el destinado a alojar, con carácter, ocasional o de temporada,

a quienes residen a tiempo parcial por motivos recreativos o de ocio, ante la necesidad de para el otorgamiento de licencias de obra para dicha modalidad de alojamiento se puede conceder siempre que en el planeamiento en el que se ampare dicha licencia se contemple el Alojamiento Temporal no Turístico conforme a su definición y características contenidas en el PIO-GC y en el artículo 21 de la Normativa de este Plan, de conformidad con lo previsto en la Disposición Transitoria Segunda del PTEOTI.

En cumplimiento del artículo 11.3 del Texto Refundido de Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, se señalan las concretas alteraciones del planeamiento urbanístico vigente, realizadas por este Plan de Modernización, las cuáles se reflejan en los planos de ordenación PMMO-08. En este sentido, se debe indicar que todo el contenido de este Plan de Modernización es, en sí mismo, una alteración del planeamiento urbanístico en su ámbito de actuación (Plano de ordenación PMM O-00).

En este sentido, el presente Plan establece la modificación de la ordenación en el área de renovación urbana constituida como su ámbito, en la que se establecen una serie de actuaciones de dotación que permitan incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito. Las concretas alteraciones de las determinaciones se establecen en las fichas correspondientes a cada actuación de dotación contenidas en el Fichero de Ordenación Urbanístico establecido al efecto.

En cuanto a la compatibilidad de las actuaciones previstas por el presente Plan con las determinaciones del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria (PIO-GC), deberá considerarse que el PIO-GC diseña el modelo turístico insular en la Sección 31 (artículos 206 a 232), dividiendo el ámbito insular, para la ordenación turística, en dos zonas aptas para el desarrollo de nuevos espacios turísticos: la Zona Turística Litoral del Sur, que engloba los núcleos turísticos del Sur y los barrancos litorales del Suroeste, y la Zona Turística Litoral del Noroeste.

El artículo 208 define la figura de pieza territorial turística (PTT) como unidad territorial en cuyo interior se dispone o preexiste uno o varios productos turísticos, conformando un conjunto unitario e identificable cuyo uso predominante es el turístico en proporción igual o superior al 30% de la edificabilidad total, y/o de la superficie de las parcelas. Esta PTT es la unidad de referencia para la aplicación de los estándares de densidad, equipamiento, dotaciones y servicios, debiendo poseer las instalaciones necesarias para el alojamiento turístico y/o el equipamiento u oferta complementaria.

Estas PTT se clasifican, en función del grado de consolidación del uso turístico, en:

- Pieza Turística Consolidada; localizada en suelo urbano y con un mínimo del 30% de la edificabilidad total del ámbito o de la superficie de las parcelas destinadas a uso turístico.

- Pieza Turística en proceso de consolidación; localizada en suelo urbanizable con planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente pero en fase de ejecución material de las obras de urbanización.

- Pieza Turística Nueva; localizada en suelo urbanizable sin planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente o contando con él pero sin haber comenzado su ejecución

El artículo 209 establece que el territorio comprendido en la Zonas Turísticas Litorales del Sur, en el que se encuentra el ámbito de actuación del presente Plan, se destine a usos turísticos de alojamiento, equipamiento turístico u oferta complementaria, y se ordenará por el planeamiento territorial de desarrollo de este Plan Insular de Ordenación y por el planeamiento municipal de acuerdo con las determinaciones previstas en la Sección 31del PIOGC.

Por último, reconoce la existencia de Zonas Turísticas a Rehabilitar como Piezas Territoriales Turísticas Consolidadas cuyos niveles de infraestructuras, servicios y equipamientos turísticos no corresponden en cantidad ni en calidad al número y características de las plazas turísticas de la zona. Se identificarán como tales cuando se constate que la planta de alojamiento tiene una antigüedad superior a quince (15) años en un porcentaje superior al 60% de la edificabilidad destinada al alojamiento turístico del ámbito.

En cuanto a la compatibilidad de las determinaciones del presente Plan con el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Gran Canaria (PTEOTI), la Disposición Transitoria Primera del Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Gran Canaria (PTEOTI) exige la adaptación de los instrumentos de ordenación al mismo, al establecer que deberá realizarse en el plazo máximo de dos años a partir de la entrada en vigor de éste.

Asimismo, dispone que los instrumentos de planeamiento general y de desarrollo que permitan el uso mixto en las Piezas Territoriales Turísticas se revisarán en el mismo plazo antedicho desde la entrada en vigor de este Plan para especializar dichas Piezas conforme a lo establecido en el mismo y atendiendo, en su caso, a los criterios y recomendaciones para la ordenación detallados en las fichas normativas del PTEOTI-GC.

A este respecto, la Disposición Transitoria Segunda, relativa al régimen transitorio de usos, establece que:

“1. Hasta tanto se produzca la adaptación plena o parcial del planeamiento general y de desarrollo a las determinaciones del PTEOTI-GC en los términos de la Disposición Transitoria Primera, en el ámbito de las Piezas Territoriales Turísticas identificadas en este Plan únicamente se podrá autorizar el uso turístico según lo previsto en el mismo y en el resto de la normativa aplicable en la materia.

En cuanto al Alojamiento Temporal no Turístico se considera compatible con el uso turístico pudiendo otorgarse licencias de obra para dicha modalidad de alojamiento siempre que en el planeamiento en el que se ampare dicha licencia se contemple el Alojamiento Temporal no

Turístico conforme a su definición y características contenidas en el PIO-GC y en el artículo 21 de la Normativa de este Plan.

2. En orden a lo dispuesto en el apartado precedente, el otorgamiento de licencia para inmuebles destinados a Alojamiento Temporal no Turístico requerirá informe previo favorable del Cabildo Insular de Gran Canaria. El informe se deberá solicitar por el Ayuntamiento respectivo con carácter previo a la concesión de la licencia con el fin de comprobar la compatibilidad de lo solicitado con las determinaciones de este Plan. El Cabildo deberá emitir dicho informe en el plazo máximo de un mes, entendiéndose favorable transcurrido el plazo sin resolver.

3. Trascurrido el plazo de la Disposición Transitoria Primera sin que se hubiese producido la adaptación plena, sólo se podrá autorizar el uso turístico cuando se trate de una actuación de renovación edificatoria, de conformidad con lo previsto en este Plan; en los casos de oferta alojativa no sujeta a limitación, según lo dispuesto en el artículo 16 de la Ley 6/2009; y en aquellas Piezas Territoriales Turísticas adaptadas parcialmente conforme a lo dispuesto en el número 2 de la Disposición Transitoria Primera.”

El artículo 9.1 del PTEOTI GC realiza una definición de las Piezas Territoriales Turísticas en la línea de los dispuesto en el PIO-GC, clasificándose, según su grado de consolidación, en Piezas Territoriales Turísticas Nuevas (PTTN) y Piezas Territoriales Turísticas Existentes (Piezas Territoriales Turísticas en Proceso de Consolidación- PTTP y Piezas Territoriales Turísticas Consolidadas -PTTC).

Las Piezas que se corresponden con el ámbito de actuación del presente Plan de modernización son, según el PTEOTI-GC la PTTC-1.M Balito/Patalavaca y la PTTC-2.M Amadores-Puerto Rico.

Así, los suelos del ámbito de actuación de este PMM forman parte de distintas piezas territoriales turísticas del PTEOTI, salvo los suelos urbanos de Valle de Puerto Rico y Arguineguín, que pese a su enorme vinculación con los núcleos turísticos no han sido incorporados por el PTEOTI a ninguna de ellas en orden a los criterios que para el reconocimientos de las piezas establece el PTEOTI de conformidad con el mandato del PIOGC.

Para el concreto ámbito que nos ocupa, resultan especialmente relevantes las determinaciones del PTEOTI-GC relativas a las Piezas Territoriales Turísticas, la especialización de las áreas en zonas turísticas, y las determinaciones relativas a las áreas de rehabilitación urbana, para lo cual el PTEOTI-GC toma en consideración, por un lado, las actualmente áreas de renovación urbana determinadas por el anexo de la Ley 19/2003, de Directrices, que tras la modificación operada por la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, son Puerto de Mogán y Puerto Rico, y, por otro lado, las que el propio PTEOTI determina como ámbitos en los que deberán considerarse como tales, y que son Amadores-Puerto Rico y Balito-Patalavaca.

De conformidad con el artículo 12 del PTEOTI, en función de la proporción de uso residencial y turístico existentes Las Piezas Territoriales Turísticas Consolidadas pueden ser:

a. Piezas Turísticas Consolidadas de uso exclusivamente turístico cuyo porcentaje de uso turístico representa el 100% de la edificabilidad o de la superficie.

b. Piezas Turísticas Consolidadas de uso mixto con presencia residencial residual cuyo porcentaje de uso turístico supone más del 85% de la edificabilidad o de la superficie.

c. Piezas Turísticas Consolidadas de uso mixto con alta presencia residencial cuyo porcentaje de uso turístico está entre el 30% y el 85% de la edificabilidad o de la superficie.

Por tanto se ha considerado que tanto la PTTC-1.M Balito/Patalavaca como la PTTC-2.M Amadores-Puerto Rico se tratan de Piezas Turísticas Consolidadas de uso mixto con alta presencia residencial.

En cuanto a la especialización de uso de las piezas, el artículo 16 del PTEOTI establece para las Áreas consolidadas turísticas y residenciales en piezas territoriales turísticas consolidadas de uso mixto, que “con el fin de facilitar la ordenación pormenorizada de las Piezas Territoriales Turísticas Consolidadas de uso Mixto y su adecuación al objetivo de especialización en el marco definido por las Leyes 19/2003, 6/2009, el PIO-GC y el presente Plan, el planeamiento territorial y/o urbanístico, basándose en la intensidad de los usos en presencia – edificación y superficie de parcelas consolidadas por los usos turístico y residencial - deberá identificar y delimitar en el interior de estas Piezas las Áreas a especializar en el uso Turístico o Residencial conforme a las siguientes reglas:

- Área Consolidada mixta con especialización Turística. (ACT). Cuando la presencia del uso turístico sea igual o superior al 50% de la edificabilidad o superficie de parcelas con aprovechamiento lucrativo.

- Área Consolidada mixta con especialización Residencial (ACR). Cuando la presencia del uso turístico sea inferior al 50% de la edificabilidad o superficie de parcelas con aprovechamiento lucrativo.

2. A los efectos señalados, en cada una de las Fichas de las Piezas Territoriales Turísticas Consolidadas se identifican, con carácter de Recomendación (R), las Áreas Consolidadas que deben especializarse en uso Turístico (ACT) y las que deben hacerlo en uso Residencial (ACR). Justificadamente, y previo estudio detallado de la pieza, el planeamiento territorial y/o urbanístico que ordene dichas Piezas podrá alterar su delimitación, ordenándolas en todo caso conforme a los restantes criterios señalados en este Plan y en la Ficha correspondiente.

Sin embargo, cuando en una Pieza Territorial Turística Consolidada de uso mixto no sea posible, a causa de la distribución física de los usos Residencial y Turístico, identificar y delimitar áreas a especializar que resulten homogéneas, coherentes y adecuadas, el planeamiento de desarrollo deberá especializar en el uso turístico la totalidad de la Pieza Territorial Turística, salvo que de forma expresa este Plan admita la posibilidad de compatibilizar usos. En este caso, el planeamiento de desarrollo establecerá los criterios de compatibilidad conforme a lo dispuesto en este Plan.

De este modo, nos encontramos tanto en la PTTC-1.M Balito/Patalavaca como en la PTTC-2.M Amadores-Puerto Rico con una presencia del uso turístico igual o superior al 50% de la edificabilidad o superficie de parcelas con aprovechamiento lucrativo por lo que constituyen Áreas Consolidada mixta con especialización Turística. (ACT) y en las que además no es posible a causa de la distribución física de los usos identificar y delimitar áreas a especializar que resulten homogéneas, coherentes y adecuadas para permitir establecer la compatibilidad, salvo Los Caideros para los que se delimita un área de especialización residencial.

En las Áreas Consolidadas Mixtas con especialización Turística (ACT) delimitadas conforme a lo establecido en el apartado anterior el planeamiento podrá destinar hasta un máximo del 15% de la edificabilidad al uso de Alojamiento Temporal no Turístico de nueva implantación.

Sin embargo de la lectura del artículo 21 “Condiciones de Compatibilidad del Alojamiento Temporal no Turístico” se detrae la dificultad de implantación en el ámbito que nos ocupa atendiendo a la tipología de edificación caracterizada de unifamiliar asilada, con superficie construida mínima de 150 m² y en parcelas individuales de 500 m² de superficie mínima, entre otras.

De conformidad con el artículo 18 “Criterios para la especialización hacia uso turístico de las Áreas Consolidadas Mixtas” la especialización hacia el uso turístico se realizará conforme a los siguientes criterios:

“a. Una vez que el planeamiento incorpore las Áreas Consolidadas mixtas con especialización Turística, los propietarios de los edificios localizados en ellas que estén destinados a uso residencial deberán proceder a su cambio de uso a turístico, computándose como tal el Alojamiento Temporal no Turístico, siempre que se sitúe en las áreas delimitadas a tal fin por el planeamiento adaptado a este PTEOTI-GC y en la proporción por éste establecida.

b. Las edificaciones de uso residencial, salvo restricciones impuestas por el planeamiento territorial o urbanístico, podrán reconvertirse en establecimientos turísticos alojativos, de cualquier modalidad y categoría así como Alojamiento Temporal no Turístico en los términos del apartado anterior. En este caso no será de aplicación la regulación de la densidad de alojamiento y reservas de suelo para dotaciones y equipamientos turísticos establecidos en los artículos 212 y 214 del PIO-GC.

c. El planeamiento podrá delimitar, conforme a los órdenes de prioridad que se establezcan en este Plan áreas cuya renovación edificatoria se considere de excepcional interés turístico a efectos de la obtención de la dispensa de estándares prevista por el artículo 34 de la Ley 7/1995 de Ordenación del Turismo, el artículo 35 del Decreto 142/2010 por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento o normas que lo sustituyan.

d. El planeamiento podrá aumentar la edificabilidad original de la Pieza o del área con el objeto de ajustar las plazas que se reconviertan del uso residencial al turístico a los requerimientos y

estándares sectoriales de aplicación respetando lo dispuesto en los límites de la legislación urbanística.

e. La capacidad alojativa necesaria para la conversión de uso residencial en turístico se obtiene del siguiente modo:

- Para los inmuebles que hubieran estado en explotación –según lo dispuesto en la disposición adicional primera del Decreto 138/2010- cuando se lleve a cabo una rehabilitación integral de conformidad con el artículo 14 de la Ley 6/2009 y previa declaración de obsolescencia efectuada conforme a lo previsto en el Capítulo II del citado Decreto.

- Para el resto de inmuebles, por su adquisición a titulares con derechos a la obtención de autorizaciones previas conforme a lo dispuesto en los artículos 13 y 14 de la Ley 6/2009, salvo que la legislación declare estas plazas alojativas no sujetas a límites al otorgamiento de autorizaciones previas o establezca cupos específicos con este fin.

El planeamiento, al establecer el procedimiento para adaptar los usos, deberá adoptar las medidas necesarias para limitar los efectos de un eventual régimen de fuera de ordenación en el caso de que no existiera capacidad alojativa disponible por no ser de aplicación los dos apartados anteriores, dado que la falta de adaptación no sería imputable al propietario.

f. Los beneficios e incentivos que se establezcan para facilitar la renovación de la planta alojativa y que admitan una ponderación en su aplicación, se aplicarán en su grado máximo cuando conlleve la conversión en uso turístico de edificaciones previstas en el planeamiento para este uso pero destinadas en la realidad a uso residencial.

g. Con independencia de las medidas disciplinarias que se puedan aplicar por destinar a uso residencial un edificio previsto en el planeamiento como de uso turístico, la inspección velará porque la edificación cumpla toda la normativa sectorial para los edificios turísticos imponiendo las sanciones que correspondieran, incluidas la clausura y precinto de la instalación.

h. A los efectos de este artículo, no se considerará uso residencial la presencia de hasta tres viviendas en un establecimiento alojativo cuando tengan por finalidad acoger a personal vinculado al establecimiento en explotación.

i. (R) Los ayuntamientos establecerán regímenes de limitación del estacionamiento en las vías públicas de las piezas mixtas a que se refiere este artículo de forma que se disuada su uso habitual por parte de residentes bien mediante el establecimiento de un sistema de pago, bien por cualquier otra medida efectiva.”

Por el contrario, de conformidad con lo establecido en el artículo 19 del PTEOTI ”Criterios para la especialización hacia uso residencial de las Áreas Consolidadas Mixtas”, se detraen las dificultades en la viabilización de una especialización a residencial a tenor de las condiciones establecidas para ello, y entre otras que el número de viviendas autorizables sea como máximo el que resulte de aplicar un estándar medio de 100 m² útiles/vivienda, de las cuales al menos el 50%

tendrán una superficie útil superior a 100 m², y que la tipología de vivienda será preferentemente unifamiliar aislada.

De conformidad con el artículo 33 del PTEOTI-GC una Pieza Territorial Turística Consolidada tiene la consideración de Pieza Turística a Rehabilitar, cuando la totalidad o parte de la PTTC presenta falta de calidad o deterioro del espacio urbano, o su oferta turística alojativa o complementaria. En todo caso, cuando más del 60% de la planta alojativa comprendida en su ámbito tiene una antigüedad superior a 15 años siempre que no haya sido objeto de una adecuada y suficiente renovación edificatoria o, por sus características singulares, se haya acordado su innecesariedad.

Las Piezas Territoriales Turísticas Consolidadas que por sus características requieren ser objeto de actuaciones de rehabilitación o renovación se definen como Piezas Turísticas a Rehabilitar, clasificándose en:

a. Piezas Turísticas saturadas.

b. Piezas Turísticas en declive.

c. Piezas Turísticas insuficientemente dotadas.

Conforme a la definición y condiciones para su clasificación establece el artículo 216 del PIO-GC las Piezas que integran el ámbito de este Plan, la PTTC-1.M Balito/Patalavaca y PTTC-2.M Amadores-Puerto Rico, se trata de “Piezas Turísticas en Declive”.

A mayor abundamiento, el PTEOTI establece como imperativo que se considerarán y delimitarán áreas de rehabilitación urbana al menos dentro de los núcleos que se definen a continuación:

a. Las determinadas directamente por el anexo de la Ley 19/2003 de Directrices, es decir Puerto de Mogán y Puerto Rico (tras la modificación del Anexo introducida por la Ley 2/2013)

b. A propuesta del PTEOTI-GC: Amadores-Puerto Rico, Balito-Patalavaca.

El artículo 34, respecto a la intervención en las Piezas Turísticas a Rehabilitar establece que con el objetivo prioritario de renovar la planta alojativa y comercial obsoleta y rehabilitar adecuadamente el espacio urbano, todo instrumento de planeamiento que se adapte a este Plan deberá:

“a. Establecer la ordenación pormenorizada de toda o parte de la pieza en el propio instrumento de ordenación. La remisión a un Plan Especial de Ordenación será excepcional debiéndose justificar muy especialmente las razones urbanísticas que impiden hacerlo en el instrumento de ordenación.

b. En caso de actuaciones sistemáticas en suelo urbano, si así lo permite o impone la legislación de suelo vigente, establecer los instrumentos de gestión urbanística que procedan para equidistribuir los beneficios y cargas que, en su caso, genere la actuación.

c. Describir con precisión los parámetros sobre los que han de aplicarse los incentivos a que se refiere este Plan para que estos puedan ser aplicados de la forma más eficiente posible y recoger las determinaciones de los convenios de sustitución que hayan sido suscritos.

d. Declarar Áreas de Rehabilitación Integral (ARI) urbana o de renovación, como mínimo, en los ámbitos turísticos que se especifican en el artículo anterior."

Así, al tratarse las Piezas Territoriales Turísticas Consolidadas incluidas en el ámbito de este Plan de Modernización, de urbanizaciones turísticas que requieren ser rehabilitadas por presentar falta de calidad o deterioro del espacio urbano, o su oferta turística alojativa o complementaria se encuentre en declive o en riesgo de entrar en declive, este Plan de Modernización establece la ordenación que define acciones encaminadas a la rehabilitación del espacio urbanizado y a la renovación edificatoria, aplicando a tal fin los instrumentos de gestión más adecuados a cada actuación, y delimitando para ello, dentro de las mismas, recintos de ordenación conforme a lo dispuesto en el artículo 15 de la Normativa del PTEOTI.

El citado artículo establece que "Con el fin de dar mayor precisión y eficacia a la ordenación pormenorizada de las Piezas Territoriales Turísticas así como de aplicar los instrumentos de gestión más adecuados a cada actuación, el planeamiento que ordene dichas Piezas podrá delimitar, dentro de las mismas, recintos de ordenación que tendrán por objeto identificar y resolver actuaciones dirigidas a la especialización del suelo turístico, a la renovación de la planta alojativa, al esponjamiento mediante sustitución en las áreas saturadas y/o a la rehabilitación, mejora o ampliación de las infraestructuras y dotaciones públicas así como de la oferta complementaria comercial y de ocio".

Es por ello, que el presente PMM establece como estrategia para la renovación y rehabilitación de las Piezas que se encuentran en su ámbito, el llevar a cabo actuaciones de dotación que permitan la renovación de la planta alojativa y de los equipamientos turísticos complementarios, al tiempo que establece actuaciones públicas que se dirijan a la regeneración y modernización del espacio público.

Sin embargo, es precisamente en este ejercicio de recualificación y rehabilitación de los núcleos , en la que pese a que se determine por el PTEOTI que el planeamiento territorial y/o urbanístico podrá, de conformidad con su respectivo alcance y marco competencial, delimitar justificadamente otras áreas de rehabilitación urbana, con una delimitación que comprenda la totalidad o parte de una PTTC, desde la estrategia del Plan de Modernización se ha considerado adecuado incorporar en el ámbito de actuación determinadas piezas de suelo que juegan un papel determinante en las urbanizaciones turísticas a las que de hecho prestan servicio y con las que en todos los casos se encuentran en contacto.

Consecuentemente, se ha optado por incorporar aquellos establecimientos turísticos complementarios o parcelas idóneas para acoger equipamiento turístico complementario y aquellas áreas que dan servicio al tejido turístico, en las piezas territoriales turísticas, pasando así a formar parte de las mismas y compartiendo la estrategia de la renovación y rehabilitación de los

suelos que pertenezcan a cada una de ellas, teniendo en cuenta que de conformidad con el artículo 7.2 de la ley 2/2013 cuando los instrumentos de ordenación territorial no se encuentren adaptados a las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias, aprobadas por la Ley 19/2003, de 14 de abril, el Plan de Modernización, mejora e incremento de la competitividad podrá prever, asimismo determinaciones que no se hallen contempladas por dichos instrumentos o, en su caso, alterarlas, y que para el caso de que dichos instrumentos de ordenación territorial se encuentren adaptados a las citadas Directrices, sus determinaciones tendrán el carácter normativo de recomendación para el Plan de modernización, de forma que éstos podrán apartarse motivadamente de las mismas, siempre que sea con el objeto de viabilizar operaciones de renovación urbana en los términos previstos en esta ley.

El presente PMM, en cuanto instrumento de ordenación urbanística que modifica la ordenación de PTTC incorpora un estudio pormenorizado e individualizado de los suelos comprendidos en las Piezas Turísticas Consolidadas del ámbito de este Plan, que se contiene en la Memoria de Información y Diagnóstico.

De conformidad con el artículo 41 del PTEOTI “Renovación de equipamientos comerciales”, el presente Plan de Modernización contempla operaciones que promueven la renovación de los equipamientos y zonas comerciales incluidos en su ámbito territorial de actuación.

9.6 PROGRAMA OPERATIVO DE IMPLANTACIÓN DE LA CALIDAD EN LAS ACTIVIDADES PÚBLICAS Y PRIVADAS

En la búsqueda de la modernización y mejora del destino turístico y siempre desde una visión global del núcleo como conjunto unitario, el presente documento plantea la necesidad de obtener un entorno de calidad que vaya más allá de las actuaciones específicas que se desarrollan en el fichero urbanístico.

Como respuesta a esta inquietud nace la presente propuesta de programa operativo para la implantación de la calidad en las actividades públicas y privadas.

Impulsar el compromiso con la calidad, implica promover un plan integral de divulgación de sus utilidades, así como un programa subvencionado que permita estimular el arranque en los procesos de certificación, normalización y mejora de los modelos de gestión, que revierte de forma directa en la mejora percibida de la calidad.

A. Programa de mejora de la calidad en Costa de Mogán

1. Programa de divulgación de la estrategia de calidad de Playa de Mogán.

    - Necesidad de mejora de la calidad.
    - Riesgos de la no calidad.
    - Programa de asesoramiento de la calidad en la oferta.

2. Constitución de la oficina de orientación a la calidad

    - Soporte digital de calidad
    - Modelos de procedimientos para los diversos grupos de servicios.
    - Modelos de gestión del sistema de calidad.
    - Servicios de auditoría de cumplimientos y propuestas de mejora continua.

3. Constitución de la oficina de atención al cliente y acuerdos de mediación y resolución de quejas de los clientes.

    - Acuerdos de mediación voluntaria.
    - Salvaguarda de los intereses de los clientes.
    - Cartel de garantía en la atención al turismo.

4. Plan de divulgación de los servicios y garantías de calidad turística destinado a la población y visitantes.

5. Elaboración de guías y ordenanzas de calidad en los servicios públicos.

    - Ocupación del espacio público.
    - Cartelería y señalética en el término municipal.
    - Carta de servicios de atención al turista.

<u>B. Programa de certificación de calidad en los servicios</u>

- Acuerdos de subvención a la estimulación de la certificación en Costa de Mogán.
- Programa de certificación de calidad en comercio.
- Programa de certificación de calidad ISO 9001.
- Programa de certificación medioambiental ISO 14001.
- Programa de certificación en la Q turística.
- Programa de impulso a las cartas de servicios.
- Plan de certificación en la calidad en los servicios públicos municipales.

<u>C. Acuerdos de cooperación institucional para el impulso de la calidad en Costa de Mogán</u>

- Convenio con el Gobierno de Canarias.
- Consejería de Industria y Comercio para el impulso de la calidad en comercio.
- Subvención a la certificación en la calidad del comercio.
- Apoyo y subvención a la constitución de la oficina de atención al cliente y a la de orientación a la calidad.
- Plan de estimulo a la formación en la calidad de servicios.
- Subvención de la Consejería de turismo para el impulso de la calidad turística.

- Convenio de cooperación con la Cámara de Comercio y Asociaciones Empresariales y Sindicales, para el impulso de la formación en la calidad de servicios.

9.7 MEDIDAS PARA LA INCENTIVACIÓN DEL CLÚSTER DE LA CIUDAD TURÍSTICA

Las medidas para la incentivación del clúster se centran en las siguientes:

1. Promover la constitución del clúster de Costa de Mogán:
    - Establecer un órgano de gestión.
2. Elaborar un plan director de actividades comerciales y de servicios integrado, que establezca diversas opciones para el desarrollo del nuevo modelo de turístico que marque criterios sobre:
    - Densidad de oferta, circuitos y recorridos, momentos y estrategias de actividad.
    - Percepción de la oferta y valoración de la misma por los clientes así como identificación de carencias.
    - Actividades obsoletas que requieren reconversión definiendo tipo de transformación.
    - Actividades dinamizadoras que se deben potenciar y tipo de regulación que la estimule.
    - Detección de potenciales de éxito que permita priorizar la implantación de las medidas.
3. Consorcio de ocio y promoción de actividades en la calle:
    - Desarrollar el plan de animación y promoción de actividades artísticas en la calle.
    - Establecer cuotas y tasas para el estímulo de actividades de ocio en el espacio público.
    - Sistemas de evaluación del atractivo de las actividades.
4. Contratación de diseños para la ambientación y decoración de espacios comerciales públicos.
    - Potenciar la imagen: Costa de Mogán.
    - Diseño de imagen integrado con la marca y vinculado al mobiliario urbano y elementos de sombra, señalética y cartelería.
    - Promoción de la renovación interior de establecimientos.
    - Propuestas de mejora de los comercios, la restauración y los servicios.

5. Jornadas para la mejora de calidad de los servicios por especialidad, abarcando temas como:

    - Modelos de éxito en zonas turísticas.
    - Modelos de éxito en la calidad en el servicio, amabilidad y aportación de valor por la profesionalidad de los RRHH.
    - Modelos de gestión eficiente.

6. Programas de consultoría y asesoramiento en innovación individualizada por especialidad:

    - Cooperación con el programa GIE de innovación del ITC orientado a las diversas especialidades de servicios turísticos.

9.8 DESARROLLO DE INICIATIVAS DE GESTIÓN

Para el desarrollo del PMM de Costa de Mogán se deberán poner en marcha mecanismos de comunicación, ágiles y eficaces, entre todos los agentes que participan y con el conjunto de la población.

Se pretende promover una gestión transparente, que rinda cuentas periódicamente sobre las intervenciones y sus resultados e implicando a todos los agentes. También se proponen sistemas de seguimiento de las intervenciones por parte de las entidades implicadas, beneficiadas o afectadas.

Dentro de un amplio abanico de posibles iniciativas de gestión se proponen las siguientes:

- Definición de un modelo de gestión.
- Creación de un organismo ad hoc para la gestión.
- Líneas de financiación y captación de inversiones.
- Implantación de la identidad corporativa del destino.
- Desarrollo del Plan de Marketing y de la política de Comunicación.
- Ejecución del programa de Actuaciones Públicas.
- Gestión de las actuaciones concertadas con el sector privado.

9.8.1 Marco de gestión

9.8.1.1 Gestión y ejecución del plan

De conformidad con los artículos 7.5 y 9.2 y 9.3 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, la ejecución del Plan de Modernización Costa de Mogán corresponderá al Ayuntamiento de Mogán, y en su caso al órgano consorcial, cuando exista conformidad del Gobierno de Canarias.

Los consorcios son entes que tienen personalidad jurídica, patrimonio y capacidad jurídica propia e independiente para adquirir, poseer, gravar y vender bienes de todo tipo, contraer obligaciones, contratar obras, servicios y suministros, otorgar concesiones, contratar personal, adquirir derechos y ejecutar cualquier tipo de acciones civiles, administrativas y penales. Están definidos por los artículos 57 y 87 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local, Real Decreto Legislativo 781/ 1986, de 18 de abril, la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, artículo 92 y 93 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por el Decreto Legislativo 1/ 2000, de 8 de mayo y artículos 157 al 178 del Reglamento de Gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias (Decreto 183/ 2004, de 21 de Diciembre).

Los fines del consorcio, su régimen orgánico, funcional y financiero, incluyendo la liquidación y distribución de su patrimonio en su caso, una vez se hayan cumplido los fines para los que fue creado, deberán establecerse en sus estatutos.

Sólo podrán tener por objeto funciones y actividades que no excedan de la capacidad de las Administraciones consorciadas.

Serán miembros del consorcio, necesariamente el Cabildo Insular y los Ayuntamientos afectados, la participación de la Administración Autonómica se producirá cuando se dé alguno de los supuestos expuestos en el artículo 161.2 del Reglamento de Gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias. La Administración Estatal también podrá incorporarse cuando concurra alguno de los presupuestos expuestos en el artículo 161.3 del mismo Reglamento.

Podrán incorporarse al consorcio otras administraciones u organismos públicos que no tengan el carácter de miembros necesarios. La adhesión llevará consigo la transferencia o delegación al consorcio de las competencias de gestión que sean convenientes para el mejor cumplimiento de los objetivos del área de gestión integrada. También podrán incorporarse personas privadas

cuando sea necesario para el cumplimiento de sus fines y previa suscripción de un convenio en el que se especifiquen las bases de su participación. (Artículos 162 y 163 del Reglamento).

El consorcio tendrá, al menos, los siguientes órganos directivos:

a) El Consejo Rector.

b) El Gerente.

El Consejo es el órgano de dirección del consorcio y de control de la gestión del gerente, deberá contar al menos con un representante de cada Administración que tenga la iniciativa para su constitución, salvo que los estatutos dispongan otra cosa.

El Gerente es el órgano unipersonal de dirección del consorcio, su nombramiento y cese se realizará por Acuerdo del Consejo Rector, y entre sus funciones se encuentran la representación ordinaria del consorcio, la gestión económica y concertar acuerdos y convenios con otras entidades públicas o privadas, previa autorización del Consejo. (Artículos 167 y 168 del Reglamento).

9.8.1.2 Cooperación Empresarial

La cooperación empresarial puede ser definida como un conjunto de acuerdos entre empresas para compartir recursos, capacidades o actividades con el propósito del mutuo aprendizaje y la mejora de la posición competitiva.

Entre los motivos fundamentales para la cooperación empresarial se pueden identificar diversas causas externas e internas.

Entre las causas externas:

a) Reducir la incertidumbre derivada de las transacciones económicas, ya que los acuerdos de cooperación conciertan el mercado, eliminando en parte esa incertidumbre.

b) Reducir los costes de transacción, que se han elevado por efecto de la “turbulencia” del entorno, ya que las transacciones reguladas tienden a lograr dicho objetivo.

Entre las causas internas:

a) Conseguir un mayor volumen en actividades o sectores industriales donde la masa crítica mínima para funcionar es muy alta. Por ejemplo, a través de la explotación conjunta de un activo, si la capacidad individual no es suficiente para su utilización a un nivel óptimo.

b) Aprovechar la complementariedad de recursos, de las habilidades o de las experiencias de las empresas que se asocian.

En general, los principales motivos para un escenario de Cooperación Empresarial:

-Mejora de la posición competitiva

-Aprendizaje de una habilidad

-Acceso a un mercado

-Acceso a un recurso o habilidad complementaria

-Adquisición de tecnología

-Realización de proyectos costosos y arriesgados

-Expansión internacional

Ventajas:

-Incrementan sus capacidades y sus competencias, sin necesidades de incorporar y desarrollar nuevos recursos y habilidades

-Ganan tiempo respecto a los competidores

-Preservan su flexibilidad, necesaria para la adaptación al entorno cambiante

Inconvenientes:

-Reducción de la autonomía estratégica de las empresas asociadas

-Reparto del orden y del control, al menos en la actividad objeto de cooperación

-Tipología de los acuerdos de cooperación empresarial:

Un acuerdo de cooperación puede realizarse en cualquiera de las actividades que componen la cadena de valor de la empresa (metodología de análisis que refleja el valor que se incorpora al producto a través de las distintas fases del proceso productivo).

A través del estudio de las actividades de la cadena de valor añadido se puede realizar la siguiente tipología de acuerdos de cooperación:

Cooperación tecnológica: a través de este acuerdo de cooperación, se pretende obtener una tecnología ya sea de proceso o de producto.

Cooperación en el aprovisionamiento: el aprovisionamiento es un factor fundamental para la competitividad de la empresa, obtener el suministro en condiciones óptimas de calidad, tiempo y coste supone una importante ventaja para la empresa frente a sus competidoras. La decisión estratégica de alcanzar un acuerdo de cooperación en este ámbito con los proveedores supone un importante avance para el logro de la mejora de la competitividad.

Cooperación en la producción: debido a la falta de capacidad productiva instalada, rigideces en los propios sistemas productivos o a la especialización, cada vez es más frecuente que las empresas subcontraten parte de su producción.

Cooperación en el marketing: crear una imagen de marca, un nombre comercial,…, es costoso y difícil, por tanto, en muchos casos esto es sólo accesible a las grandes empresas o a empresas muy especializadas. En este sentido, la cooperación entre pequeños productores puede facilitar el crear una imagen de marca, una mayor presencia en el exterior o ayudar a destacar el origen regional de un determinado producto.

Cooperación para la comercialización: muchas veces la introducción de productos en nuevos mercados supone un grado importante de dificultad para las pequeñas empresas, que tendrían que dedicar a ello grandes recursos no disponibles. En este sentido, la cooperación entre varias empresas puede suponer una suma de recursos e interese que permitan la comercialización en otros mercados o abrir nuevos canales de venta. En otros casos, a través de la cooperación, se plantea simplemente el intercambio de productos entre empresas que, teniendo distintas ubicaciones geográficas, se comprometen a la comercialización en sus respectivos mercados.

Cooperación en el servicio post-venta: Este tipo de acuerdos se deben bien a la lejanía entre el fabricante y el cliente, por lo intensivo de la mano de obra que requiere el servicio y los altos costes de desplazamiento o por el coste que supone crear una red propia de atención al cliente. En estos casos, a través de la cooperación se solventan estas carencias y se mantiene la eficiencia en el servicio al cliente.

-Agentes Públicos:

Estado

Comunidad Autónoma

Cabildo Insular

Ayuntamiento

-Agentes Privados:

Establecimientos hoteleros y extra hoteleros

Establecimientos de restauración

Comercio

Tour Operadores

Empresas de Suministros

Se hace necesario, avanzar en la creación de un modelo nuevo y dinámico de flujos de cooperación entre los diferentes agentes públicos y privados implicados en la renovación y modernización.

-Conceptos:

Diferenciación

Innovación

Calidad

Rentabilidad

Energías Renovables

Gestión de Residuos

Consenso entre los diferentes agentes

Coordinación y racionalización de los recursos

-Tareas a desarrollar por los agentes en Cooperación:

Aumento de la calidad de los servicios turísticos del destino

Aumento, diversificación y mejora de la oferta complementaria

Mejora del medio urbano y natural

Ampliación y mejora de los espacios de uso público

Puesta en valor de recursos turísticos

Creación de nuevos productos

Sensibilización e implicación en una cultura de la calidad.

De acuerdo con el Libro Blanco para la reforma del sector de servicios, la transposición de la Directiva de servicios lleva consigo una simplificación de los procedimientos administrativos y una supresión de barreras, y para ello se necesita ofertar servicios de información para las empresas accesibles desde cualquier punto para cualquier persona.

Public Private Partnership (PPP)

Los Municipios, en el ámbito de sus competencias pueden impulsar y auspiciar la implantación en su territorio de modelos urbanos singulares, sostenibles y eficientes.

Para sortear los obstáculos de la implantación de estos modelos pueden acudir a la fórmula del partenariado público – privado. Se trata de implementar un modelo basado en la sostenibilidad y la eficiencia, cuya líneas generales de son las siguientes:

Introducción criterios de eficiencia energética y sostenibilidad ambiental en la propuesta generada, que han de suponer un avance respecto de anteriores actuaciones en el municipio, con vocación de ser referente en el mismo.

Propiciar un desarrollo urbano de calidad en el municipio, a partir de las tendencias más actuales y contrastadas en materia de urbanismo y ordenación del territorio.

Contribuir a generar la adecuada rentabilidad económica para el Municipio en la implantación del modelo urbano sostenible.

El mejor vehículo jurídico para posibilitar la finalidad perseguida es la constitución de una Empresa Mixta con socios públicos y privados. Dentro de las razones que justifican esta elección esta:

a) Obtención del know how, que se define como la habilidad con que cuenta una organización para desarrollar sus funciones, tanto productivas como de servicios. Se traduce literalmente por "saber cómo" o "saber hacer".

b) Establecimiento de la estructura empresarial y de medios humanos, financieros,… imprescindibles para poder acometer con éxito y agilidad, la finalidad perseguida.

Dentro del marco del ordenamiento jurídico vigente en nuestro territorio, es posible la constitución de una Sociedad mixta local, para llevar a cabo la finalidad perseguida por el Municipio.

Las Sociedades mixtas Locales se definen como aquellas entidades mercantiles cuyo capital social pertenece en parte a una o varias administraciones públicas locales y en parte a uno o varios socios privados, y que se constituye con la finalidad principal de gestionar un servicio público o una actividad económica de interés general.

Dentro de las Sociedades Mixtas Locales encontramos:

Sociedades mixtas de servicio público.

Sociedades mixtas de mercado.

Aquellas corporaciones locales que deseen implantar en su territorio, un nuevo modelo urbano singular y sostenible, el vehículo jurídico a utilizar merece la calificación de Sociedad Mixta de Mercado, habida cuenta de que la finalidad perseguida es la actividad económica de interés general.

Business Improvement Districts (BID)

Los BID pueden ser definidos como “organizaciones dirigidas privadamente y autorizadas públicamente que prestan servicios públicos adicionales dentro de una determinada área geográfica gracias a la generación de ingresos anuales provenientes de las contribuciones de los propietarios y/o comerciantes” (L. Hoyt & D. Gopal-Agge, “The Business Improvement District Model: A Balanced Review of Contemporary Debates”, Geography Compass, 1/4, 2007, p. 948).

Aunque el modelo varía de un país a otro o incluso de un Estado a otro, en el caso de EEUU, la mayoría de las leyes establece un procedimiento en dos pasos para la creación de un BID. Primero, una votación entre los interesados que autorice la formación de un BID en el área. En segundo lugar, si una mayoría cualificada de propietarios comerciales acepta crear el distrito y el concomitante incremento impositivo, entonces, el gobierno local aprueba una ordenanza en la que se constituye formalmente el BID.

La vida del BID se suele limitar estatutariamente en un número determinado de años (en torno a cinco), pero lo cierto es que rara vez se disuelven. Por el contrario, normalmente se renuevan periódicamente, mediante procesos de reautorización, previstos en la legislación de cada estado. Las tendencias de descentralización y privatización constituyen un desafío para las corporaciones locales. Los gobiernos federales y estatales o regionales transfieren un gran número de tareas a los gobiernos locales. Al mismo tiempo, estos, al igual que el resto de los niveles de gobierno, están entregando muchas funciones al sector privado.

La descentralización no ha ido acompañada de un proceso de transferencia de recursos a las entidades locales. En muchos casos, los presupuestos municipales atraviesan una situación dramática. Por ello, la política urbanística debe animar al sector privado a intervenir para frenar el declive socioeconómico de las ciudades.

En definitiva, los BID pueden colaborar con el gobierno local suministrando servicios que ya no pueden ser prestados por el municipio.

Como se puede presuponer, el proceso de planificación y organización de un BID es largo (de 1 a 3 años), ya que requiere el consenso y la cooperación de muchos actores implicados, tanto públicos como privados.

En una primera fase, como se ha venido apuntando, se produce una “decisión inicial”, que ha de partir del empuje de los diferentes agentes interesados en su constitución: propietarios, agencias inmobiliarias, asociaciones de comerciantes, administración pública.

En una segunda fase, se ha de proceder a la “evaluación de la viabilidad del proyecto” en esa área y porcentaje de apoyo. Una vez que se constituye, todos los propietarios comerciales de la zona pasan a integrarlo hayan votado a favor o en contra, evitando así el “free-rider”. En esta fase se estudia cuál es el propósito de la existencia del BID, qué servicios se van a prestar, quién va a prestar los servicios (externos o internos), cuál va a ser el área que se va a gestionar.

La fase de delimitación del perímetro del BID es muy importante. Téngase presente que el modelo se basa esencialmente en una subdivisión territorial de una ciudad, en la cual todos los propietarios comerciales incluidos en ella están sujetos al pago obligatorio de tributos adicionales para su mantenimiento, desarrollo y promoción. Es fundamental conocer con que apoyo se va a contar (la normativa exige un 85%-90% de apoyo), qué intereses se defienden, qué servicios se quieren prestar…

La junta es el órgano que gestiona los servicios que se prestan, cuáles son los principios en los que se va a basar la operatividad del BID, es el órgano principal que intercomunica a los comerciantes y a la administración pública y opera a través de un gerente. La composición de la junta dependerá de la normativa y del carácter que cada BID quiera darle a su institución, pero lo que sí encontramos en todos los estatutos es una discriminación positiva hacia los comerciantes

minoristas. Las principales funciones de la junta son la realización del control de los servicios que se prestan, estableciendo los objetivos a medio plazo; así como, la selección del gerente.

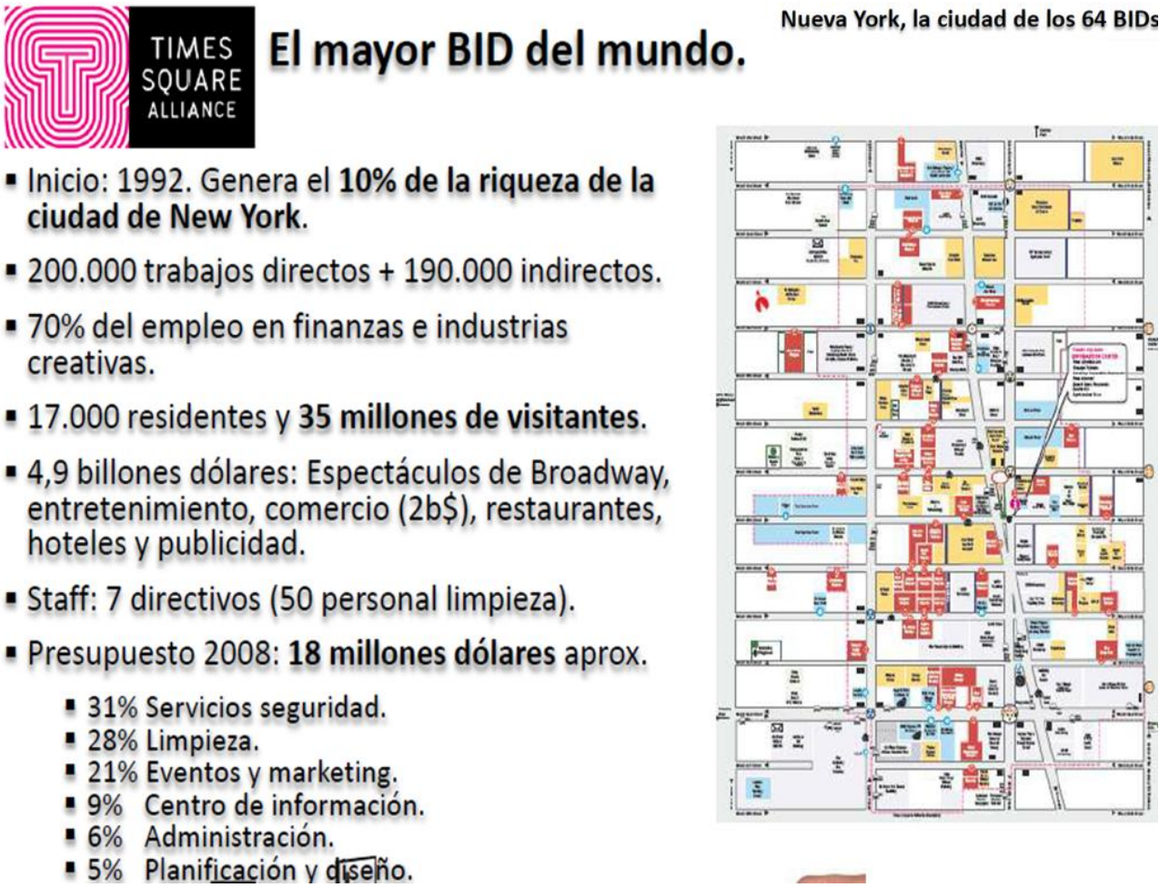
La principal fuente de financiación, es el recargo sobre el IBI, que representa el 84% de los ingresos de los BID que existen en EEUU, con un recargo en torno al 1 - 3 % del importe del impuesto sobre bienes inmuebles (la fórmula para calcular el recargo depende de los estatutos). El concepto de local comercial se extiende a los profesionales y a la hostelería, que también pagan el recargo. El recargo se impone a los propietarios (no a los arrendatarios), ya que son los que tienen interés a largo plazo en dinamizar la zona, en el incremento del valor del suelo. El éxito del recargo se basa en que al ser un recargo sobre un impuesto público, el impago implica una sanción pública.

Entre otras diversas fuentes de financiación, se pueden citar las subvenciones del sector público, las donaciones voluntarias, la venta de bienes y servicios… En algunos casos, algunos BID tienen la posibilidad de emitir bonos de deuda pública.

El tributo recibe el nombre de “assessment” o “levy” y no es legalmente un impuesto, sino más bien una tasa o contribución especial que los propietarios pagan en contraprestación de los servicios que reciben, si bien tales servicios no son exactamente públicos sino privados.

Es un tipo de exacción que recae sobre la propiedad a cambio de los beneficios directamente asociados a la fórmula. Esta es la principal fuente de financiación de los BID y puede variar de cientos a miles de dólares anuales dependiendo del valor de los locales, del tamaño del distrito y de la fórmula impositiva.

Así, por ejemplo, en la ciudad de Nueva York, las cantidades anualmente obtenidas a través del pago de la tasa oscilan entre 53.000 y 11 millones de dólares. La cantidad exigida a cada miembro del BID es calculada de diversas formas, teniendo en cuenta factores como el tamaño del establecimiento, su fachada, el valor tasado, el uso al que se destina, etc. En Nueva York, cada propietario paga aproximadamente un recargo del 6% sobre su “real estate tax charge” (equivalente al impuesto sobre bienes inmuebles en España). La carga fiscal recae principalmente sobre los establecimientos comerciales (el grupo que recibe los beneficios tangibles del incremento de la actividad empresarial local). De hecho, los propietarios residenciales a menudo no pagan o abonan sólo cantidades simbólicas. Tampoco es frecuente que las organizaciones no lucrativas o entidades públicas ubicadas en el área estén obligadas a pagar.



La capacidad impositiva especial que, consiguientemente, otorga a los miembros de un área geográfica específica servicios públicos suplementarios, confiere al modelo BID una autonomía considerable en la resolución de problemas.

Las contribuciones especiales son recaudadas junto con otros impuestos locales sobre la propiedad por las autoridades municipales y después son transferidas al órgano de gobierno del BID, para que las destine al ejercicio de actividades o prestación de servicios en beneficio de la organización. Estos servicios varían significativamente de un BID a otro, pero puede establecerse una tipología quíntuple.

a) La prestación de tradicionales servicios municipales, que complementan los prestados por el municipio (especialmente, limpieza y mantenimiento de las calles, retirada de graffitis, recogida de basuras y seguridad). Quizá se trate del conjunto de actividades centrales de los BID, a las que dedican la mayor parte de su presupuesto; al mismo tiempo, son las más controvertidas. Junto a las tareas de limpieza y mantenimiento, la mayor parte de los BID proporcionan algún tipo de

servicio de seguridad en el espacio público del distrito. Algunos, por ejemplo, prestan servicios extra de seguridad mediante la contratación de personal de seguridad privada y la instalación de cámaras de vigilancia para prevenir el delito y conseguir que empresarios, trabajadores y consumidores del área se sientan más seguros.

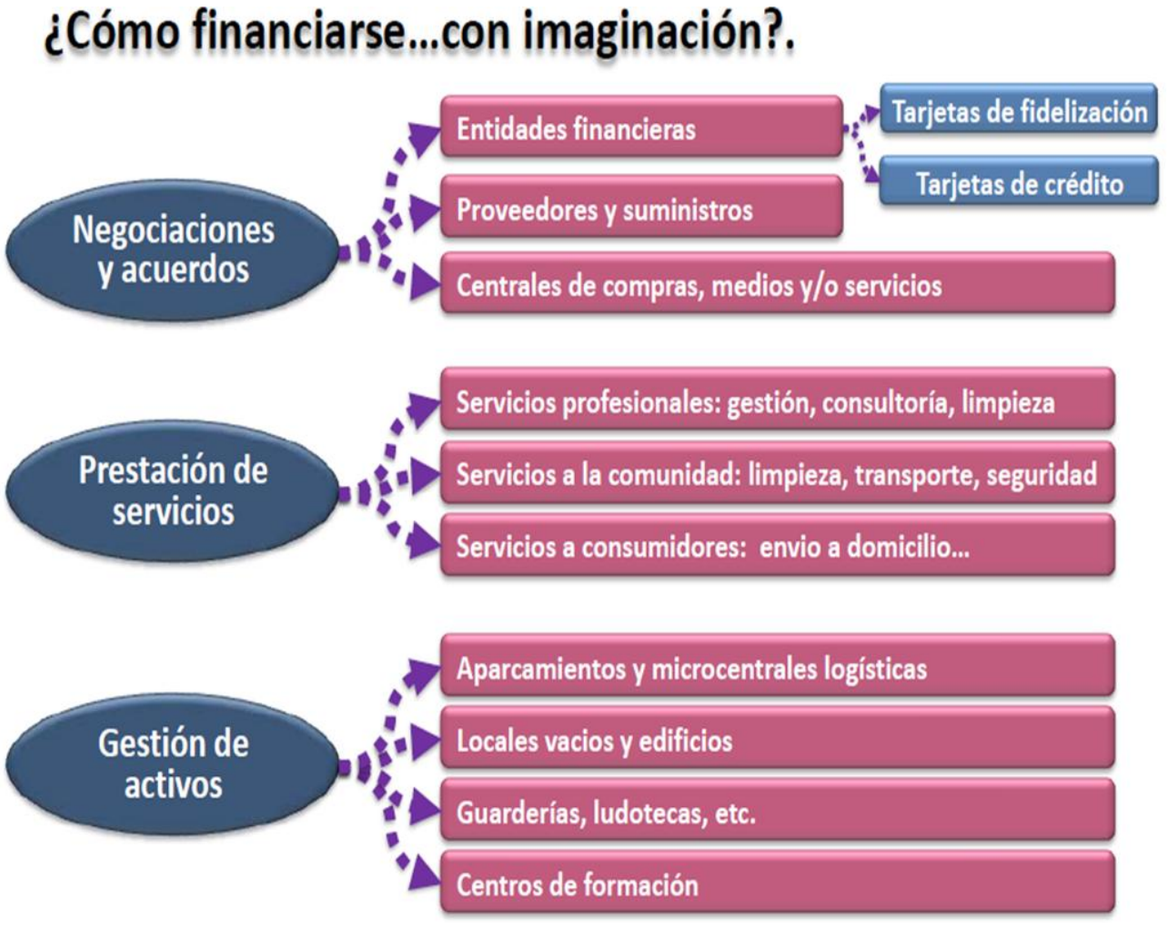
b) Las actividades de los BID van también dirigidas al logro de mejoras físicas del entorno, a la rehabilitación del espacio público. Se encargan de renovar las calles: pavimentación de aceras, señalización e iluminación, instalación de bancos, papeleras, árboles, adornos florales... y una serie de mejoras físicas del denominado mobiliario urbano. Incluso han destinado sus fondos a la realización de parques y zonas ajardinadas. En el ámbito de los transportes, algunos gestionan aparcamientos, promueven la peatonalización de calles o prestan servicios de autobuses que permiten un fácil acceso al distrito.

c) Regulación de los espacios públicos. En este sentido, los BID se han ocupado fundamentalmente de la regulación de las actividades económicas informales. El empeño por limpiar y embellecer las calles ha conducido a una cuasi criminalización de la venta ambulante. Como lobby, los BID han propuesto y logrado que las autoridades locales regulen el cuándo, el dónde, el qué y el cómo de la venta en las calles. En Nueva York, por ejemplo, la acción de los BID ha conseguido la restricción del número de licencias para vender legalmente en la calle y, así, las ordenanzas locales prohíben la venta ambulante en la mayor parte del Midtown Manhattan y el Financial District. Junto a las actividades económicas informales, se han regulado, además, otras actividades consideradas “no deseadas” en el distrito, porque deterioran the quality of life de la ciudad: prostitución, pornografía, sex shops…

d) Los BID realizan asimismo actividades de promoción y mercadotecnia del distrito comercial. Pretenden hacer de su área geográfica un lugar más atractivo para el desarrollo de la actividad comercial y para ello, no sólo se ocupan de las mejoras del espacio físico, sino que prestan asistencia directa a los negocios, promocionan comercialmente el distrito, reclutan nuevas empresas, tratan de consolidar a las ya instaladas, atraen turistas y consumidores, etc. Los BID se publicitan a través de campañas promocionales, publirreportajes en medios de comunicación, páginas web, elaboración de guías de los establecimientos asociados, folletos informativos; realizan campañas de descuentos en fechas señaladas; otorgan vales a los clientes en los aparcamientos públicos o facilitan servicios de autobús; y tratan de amenizar la zona con la celebración de eventos especiales como conciertos y festivales. Buena parte del plan estratégico de un BID se basa en una imagen y un diseño estandarizados. Para promocionar y mejorar la imagen se instala una señalización específica del distrito. En la creencia de que una mayor uniformidad incrementa el éxito comercial del BID, muchas de estas organizaciones tienen su propio programa estético y arquitectónico y animan a los propietarios a acatarlo, así promueven ciertas normas en cuanto a las fachadas de los edificios, la disposición de los escaparates o la rotulación.

e) También, aunque minoritariamente, algunos BID llegan a prestar servicios sociales como servicios de guarderías infantiles o, incluso, de formación profesional cuyos destinatarios suelen

ser beneficiarios de asistencia social. Asimismo, y en medio de la polémica, los BID desarrollan programas dirigidos a las personas sin techo (albergues temporales, comedores sociales, inserción socio laboral). Más que asistencia y reinserción para este colectivo, los programas de los BID persiguen el mantenimiento del orden público, evitar la mendicidad y la perturbación que estas personas pueden originar, de ahí que se preocupen de su traslado o retirada (por persuasión o coerción) del distrito comercial.



10. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

10.1 LEGISLACIÓN ESTATAL

La Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de junio, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, establece determinaciones para “conseguir un elevado nivel de protección del medio ambiente y contribuir a la integración de aspectos medioambientales en la preparación y adopción de planes y programas con el fin de promover un desarrollo sostenible, garantizando la realización, de conformidad con las disposiciones de la presente Directiva, de una evaluación medioambiental de determinados planes y programas que puedan tener efectos significativos en el medio ambiente”.

Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente (en adelante, Ley 9/2006) (BOE nº 102, de 29 de abril de 2006) introduce en la legislación española la evaluación ambiental estratégica como un instrumento de prevención que permita integrar los aspectos ambientales en la toma de decisiones de planes y programas públicos, e incorpora a nuestro derecho interno la citada Directiva 2001/42/CE.

Así, en virtud de la citada Ley 9/2006, todo plan o programa que pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente, debe realizar una evaluación ambiental con el objeto de promover un desarrollo sostenible, conseguir un elevado nivel de protección del medio ambiente y contribuir a la integración de los aspectos ambientales.

La incorporación y adaptación de tal normativa al Sistema de Planeamiento canario se ha llevado a cabo en el Reglamento de Procedimientos de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado mediante Decreto 55/2006, de 9 de mayo (BOC nº 104, de 31 de mayo de 2006), modificado por el Decreto 30/2007, de 5 de febrero (BOC nº 34, 15 de febrero de 2007).

Los criterios e indicadores ambientales, junto a los principios de sostenibilidad, se encuentran definidos en el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales Protegidos de Canarias, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2000 (BOC nº 60 de 15 de mayo de 2000); así como en la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias (BOC nº 73 de 15 de abril de 2003. El contenido expreso del Informe de Sostenibilidad Ambiental, que da respuesta a los criterios y principios anteriores, se recoge en el Documento de Referencia para elaborar los Informes de Sostenibilidad ambiental de los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad del sector turístico, aprobado por la COTMAC en sesión celebrada el día 29 de mayo de 2012.

La Ley 21/2013, de evaluación ambiental (BOE núm 296, de 11 de diciembre de 2013), en vigor desde el día siguiente a su publicación, se promulgó con la pretensión de ser un instrumento eficaz para la protección medioambiental, y se proponía simplificar el procedimiento de evaluación ambiental, incrementar la seguridad jurídica de los operadores y lograr la concertación de la normativa sobre evaluación ambiental en todo el territorio nacional.

La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, derogó, respecto de las Comunidades Autónomas, la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, el pasado 12 de diciembre de 2014 (en su disposición derogatoria única).

La citada Ley 21/2013, que reúne en un único texto el régimen jurídico de la evaluación de planes, programas y proyectos, estableciendo un esquema similar para ambos procedimientos, evaluación ambiental estratégica y evaluación de impacto ambiental, supone una profunda innovación desde el punto de vista procedimental en materia medioambiental.

No obstante, la más reciente Ley 14/2014, de 26 de diciembre, de Armonización y Simplificación en materia de Protección del Territorio y de los Recursos Naturales ha previsto un régimen transitorio para los procedimientos de evaluación ambiental de planes y programas que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de la citada Ley, estableciéndose que continuarán tramitándose por las reglas procedimentales vigentes cuando se iniciaron hasta su aprobación, salvo que el promotor del plan o programa voluntariamente opte por acogerse al nuevo procedimiento, ordinario o simplificado, según corresponda, en cuyo caso se conservarán los trámites y actuaciones ya efectuados, sin necesidad de convalidación o ratificación alguna (disposición transitoria séptima de la Ley 14/2014).

El PMM de Costa de Mogán se inició antes de la entrada en vigor de la nueva Ley 14/2014 (mediante Resolución nº 350 del Director General de Ordenación del Territorio de 11 de diciembre de 2014), conforme a las reglas procedimentales de la Ley 9/2006 y Reglamento de Procedimientos en materia medioambiental, por lo que continúa tramitándose de acuerdo con esta normativa según lo previsto anteriormente.

10.2 LEGISLACIÓN AUTONÓMICA

Como se ha expuesto en el anterior apartado, en virtud de la citada Ley 9/2006, todo plan o programa que pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente, debe realizar una evaluación ambiental con el objeto de promover un desarrollo sostenible, conseguir un elevado nivel de protección del medio ambiente y contribuir a la integración de los aspectos ambientales.

La incorporación y adaptación de tal normativa al Sistema de Planeamiento canario se ha llevado a cabo en el Reglamento de Procedimientos de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado mediante Decreto 55/2006, de 9 de mayo (BOC nº 104, de 31 de mayo de 2006), modificado por el Decreto 30/2007, de 5 de febrero (BOC nº 34, 15 de febrero de 2007).

Los criterios e indicadores ambientales, junto a los principios de sostenibilidad, se encuentran definidos en el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales

Protegidos de Canarias, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2000 (BOC nº 60 de 15 de mayo de 2000); así como en la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias (BOC nº 73 de 15 de abril de 2003.

El contenido expreso del Informe de Sostenibilidad Ambiental, que da respuesta a los criterios y principios anteriores, se recoge en el Documento de Referencia para la elaboración de Informes de Sostenibilidad de los Planes Generales, aprobado por Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias el 4 de agosto de 2006.

La Ley 2/2013 al introducir la figura de los planes o programas específicos de modernización, mejora e incremento de la competitividad del sector, aprobados por el Gobierno de Canarias, prevé su tramitación recogiendo expresamente que en la misma “se dará cumplimiento a las exigencias de la evaluación ambiental estratégica, prevista en la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, salvo que, por evidenciarse su limitada trascendencia territorial y ambiental, la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, a quien además le corresponde aprobar el informe previo a la aprobación por el Gobierno de dicho plan o programa, determine su exención en

aplicación de la normativa vigente”. En el caso concreto de este Plan de Modernización se ha considerado que es adecuado llevar a cabo dicha evaluación ambiental estratégica, siendo la citada Comisión de Ordenación el órgano ambiental competente para la aprobación de la memoria ambiental que se redacte. En este sentido, este Plan de Modernización incorpora en su documentación el Informe de Sostenibilidad Ambiental pertinente que describe y evalúa los probables efectos significativos sobre el medio ambiente que puedan derivarse de la aplicación de este Plan, así como las alternativas, razonables técnica y ambientalmente viables, incluida la alternativa cero.

11. ANEXO I. CUADRO COMPARATIVO DE LAS ORDENANZAS DE LAS PARCELAS DE LOS SUELOS MODIFICADOS EN EL PMM

Nomenclatura anterior	**Parámetros anteriores**	**Parámetros PMM**	**Nomenclatura PMM**
Lotes 1, 2, 4, 6 ,7 7 bis, 8 P.P. Valle de Puerto Rico Polígonos 30 y 30´	Uso: Viviendas unifamiliares Edificabilidad máxima: E = 0,65 m^2/m^2 Número máximo de plantas: 2 Ocupación máxima: 40% del solar Tipo de rasante: interna Altura máxima sobre la rasante: 6,50ms Retranqueos: - A alineaciones públicas: 4ms a calles y 3 ms a sendas - A ejes medianeros: 3ms Aparcamientos: 1 plaza por cada 150 m^2 de edificación.	-Uso principal: Residencial - Edificación unifamiliar -Usos permitidos: Aparcamientos. -Prohibido: Todos los restantes Superficie Lote1: 5.100m² Superficie Lote 2: 3.500m² Superficie Lote 4:6.200m² Superficie Lote 6: 10.580m² Superficie Lote 7 : 11.300m² Superficie Lote 7 bis: 12.000m² Superficie Lote 8: 19.100m² Edificabilidad máxima: E = 0,65 m^2/m^2 Número máximo de plantas: 2 Ocupación máxima: 40% del solar Tipo de rasante: interna Altura máxima sobre la rasante: 6,50ms Retranqueos: - A alineaciones públicas: 4ms a calles y 3 ms a sendas - A ejes medianeros: 3ms Aparcamientos: 1 plaza por cada 150 m^2 de edificación.	**Lotes 1, 2, 4, 6 ,7 7 bis, 8**
Lote 9 P.P. Valle de Puerto Rico Polígonos 30 y 30´	Uso: Viviendas unifamiliares Edificabilidad máxima: E = 0,65 m^2/m^2 Número máximo de plantas: 2 Ocupación máxima: 40% del solar Tipo de rasante: interna Altura máxima sobre la rasante: 6,50ms Retranqueos: - A alineaciones públicas: 4ms a calles y 3 ms a sendas - A ejes medianeros: 3ms Aparcamientos: 1 plaza por cada 150 m^2 de edificación.	-Uso principal: Equipamiento turístico complementario - Terciario: Comercial, Oficina y Hostelería. -Usos permitidos: Aparcamientos. -Prohibido: Todos los restantes Superficie: 7.000 m^2 Edificabilidad máxima: E = 0,65 m^2/m^2 Número máximo de plantas: 2 Ocupación máxima: 40% del solar Tipo de rasante: interna Altura máxima sobre la rasante: 6,50ms Retranqueos: - A alineaciones públicas: 4ms a calles y 3 ms a sendas - A ejes medianeros: 3ms Aparcamientos: 1 plaza por cada 150 m^2 de edificación.	**Lote 9 y parcela 6 bis** La parcela 6 bis queda agrupada con el Lote 9 (Decreto nº 831/2012-O).
parcela 6bis P.P. Valle de Puerto Rico Polígonos 30 y 30´	Uso: Residencial, vivienda, con tolerancia comercial o social en planta baja. Edificación con un lado medianero Altura máxima sobre rasante: 7 ms hasta la parte alta del último forjado Retranqueo a alineación de calle: 9 ms Fondo máximo edificable: 15.30 ms a partir del retranqueo Número máximo de plantas: 2 Número máximo de viviendas: 2		

Lotes 3.1, 3.2 y 5 P.P. Valle de Puerto Rico Polígonos 30 y 30´	Uso: Viviendas unifamiliares equipamiento con carácter equiparable al uso residencial, como casa cuartel y hospital-residencia sanitaria Edificabilidad máxima: E = 0,65 m^2/m^2 Número máximo de plantas: 2 Ocupación: 40% del solar Tipo de rasante: interna Altura máxima sobre la rasante: 6,50ms Retranqueos: - A alineaciones públicas: 4ms a calles y 3 ms a sendas - A ejes medianeros: 3ms Aparcamientos: 1 plaza por cada 150 m^2 de edificación. (En el caso de que el lote 5 se destine a hospital-residencia sanitaria, su construcción podrá acogerse a las rasantes externas que determinan las calles que lo circundan).	-Uso principal: Residencial - Edificación unifamiliar -Uso alternativo: Comunitario - en todas sus categorías. -Usos permitidos: Aparcamientos. -Uso prohibido: Todos los restantes. Superficie Lote 3.1: 5.780m² Superficie Lote 3.2: 6.880m² Superficie Lote 5: 9.300m² Edificabilidad máxima: E = 0,65 m^2/m^2 Número máximo de plantas: 2 Ocupación: 40% del solar Tipo de rasante: interna Altura máxima sobre la rasante: 6,50ms Retranqueos: - A alineaciones públicas: 4ms a calles y 3 ms a sendas - A ejes medianeros: 3ms Aparcamientos: 1 plaza por cada 150 m^2 de edificación. (En el caso de que el lote 5 se destine a hospital-residencia sanitaria, su construcción podrá acogerse a las rasantes externas que determinan las calles que lo circundan).	**Lotes 3.1, 3.2 y 5**
Lote 10 P.P. Valle de Puerto Rico Polígonos 30 y 30´	Uso: Hotel-Apartamento Edificabilidad máxima: E = 0,35 m2/m2 Número de plantas: 1 Tipo de rasante: interna Altura máxima sobre la rasante: 3,50ms Retranqueos: - A alineaciones públicas: 4ms a calles y 3ms a sendas - A medianeras: 3ms Densidad neta: 70 m2 por plaza Aparcamientos: 1 plaza por cada 130 m2 de edificación	-Uso principal: Establecimiento Turístico de Alojamiento -Usos permitidos: Equipamiento turístico complementario- Terciario: Comercial (máx. un 7% de la superficie edificable) y Hostelería; recreativo y comunitario,y aparcamientos. -Uso prohibido: Todos los restantes Superficie: 14.800m² Edificabilidad máxima: E = 0,35 m2/m2 Número de plantas: 1 Tipo de rasante: interna Altura máxima sobre la rasante: 3,50ms Retranqueos: - A alineaciones públicas: 4ms a calles y 3ms a sendas - A medianeras: 3ms Densidad neta: 70 m2 por plaza Aparcamientos: 1 plaza por cada 130 m2 de edificación	**Lote 10**
Lotes 11, 12, 13	Uso: Apartamentos (Bungalows) Edificabilidad máxima: E = 0,35 m^2/m^2 Número de plantas: 1	-Uso principal: Establecimiento Turístico de Alojamiento -Usos permitidos: Equipamiento turístico	**Lotes 11, 12, 13**

P.P. Valle de Puerto Rico Polígonos 30 y 30´	Tipo de rasante: interna Altura máxima sobre la rasante: 3,50ms Retranqueos: - A alineaciones públicas: 4ms a calles y 3ms a sendas - A medianeras: 3ms Densidad neta: La superficie de suelo por unidad de alojamiento no será inferior a 300 m^2 Aparcamientos: 1 plaza por cada 130 m^2 de edificación	complementario- Terciario: Comercial (máx. un 7% de la superficie edificable) y Hostelería; recreativo y comunitario, y aparcamientos. -Uso prohibido: Todos los restantes Superficie Lote 11: 18.800m² Superficie Lote 12: 21.000m² Superficie Lote 13: 6.900m² Edificabilidad máxima: E = 0,35 m^2/m^2 Número de plantas: 1 Tipo de rasante: interna Altura máxima sobre la rasante: 3,50ms Retranqueos: - A alineaciones públicas: 4ms a calles y 3ms a sendas - A medianeras: 3ms Densidad neta: La superficie de suelo por unidad de alojamiento no será inferior a 300 m^2 Aparcamientos: 1 plaza por cada 130 m^2 de edificación	
Parcela T P.P. Valle de Puerto Rico Polígonos 30 y 30´	Uso: Religioso Superficie de parcela:3200 Edificabilidad: E = 0,75 m^2/m^2 Número máximo de plantas: 2 Ocupación máxima: 60% del solar Tipo de rasante: externa (C. Tomás Roca Bosch) Altura máxima sobre la rasante: 10ms, sin perjuicio de mayor altura en elementos significativos o funcionales propios del carácter de la edificación Retranqueos: No son preceptivos	- Uso principal: Equipamiento Turístico Complementario- Comunitario: Religioso. -Usos permitidos: Social, residencial, aparcamientos. - Uso prohibido: Todos los restantes - Superficie de parcela: 675 m2 - Edificabilidad: 1 m2/m2 - Ocupación:100% - Altura: 1 planta - Tipo de rasante: externa (C. Tomás Roca Bosch) - Altura máxima sobre la rasante: 10ms, sin perjuicio de mayor altura en elementos significativos o funcionales propios del carácter de la edificación - Alineaciones: Los límites de la edificación se recogen en el plano O-07 Ordenación pormenorizada_2. El aparcamiento se colocará preferiblemente bajo rasante para evitar la percepción de playas de aparcamiento desde la calle	**Parcela T (AD-2)**
Parcela PD P.P. Valle de Puerto Rico Polígonos 30 y 30´	Uso: Deportivo y Social Superficie de parcela: 34.000 m² Edificabilidad máxima de cuerpos cerrados: E = 0,1 m^2/m^2 Número máximo de plantas: 2	- Uso principal: Equipamiento Turístico Complementario - Terciario: Comercial - Uso alternativo: Equipamiento Turístico complementario – Terciario: Hostelería; Recreativo y comunitarios siempre que den	**Parcela PDa (AD-02)**

	Tipo de rasante: externa (C. Tomás Roca Bosch) Altura máxima de la edificación sobre la rasante: 7 ms (sin perjuicio de la que corresponda a los elementos de las actividades al aire) Retranqueos: No son preceptivos	servicio al uso principal turístico. - Usos permitidos: Equipamiento Turístico Complementario-Terciario: oficinas; y Aparcamientos. - Uso prohibido: Todos los restantes. - Superficie PDa: 14.094 m² - Superficie máxima edificable PDa: 8.238,95 m2c - Ocupación : 62% - Altura PDa: 2 plantas. - Altura máxima 10 ms, sin perjuicio de mayor altura en elementos significativos o funcionales propios del carácter de la edificación - Tipo de rasante: externa (C. Tomás Roca Bosch) - Alineaciones: Los límites de la edificación se recogen en el plano O-07 Ordenación pormenorizada_2. - Se establece un retranqueo de 3 metros a la calle Tomás Roca Bosch - Se establece un retranqueo de 5 metros de ancho en el linde del barranco - El aparcamiento se colocará preferiblemente bajo rasante para evitar la percepción de playas de aparcamiento desde la calle, si no es posible	
		- Uso principal: Equipamiento Turístico Complementario - Terciario: Comercial - Uso alternativo: Equipamiento Turístico complementario – Terciario: Hostelería; Recreativo y comunitarios siempre que den servicio al uso principal turístico. - Usos permitidos: Equipamiento Turístico Complementario-Terciario: oficinas; y Aparcamientos. - Uso prohibido: Todos los restantes. - Superficie PDb: 8.849 m² - Superficie máxima edificable: 4.939,05 m2c - Ocupación PDb : 62% - Altura PDb: 2 plantas - Altura máxima 10 ms, sin perjuicio de mayor altura en elementos significativos o funcionales propios del carácter de la edificación - Tipo de rasante: externa (C. Tomás Roca Bosch) - Alineaciones: Los límites de la edificación se recogen en el plano O-07 Ordenación pormenorizada_2. - Se establece un retranqueo de 3 metros a la calle Tomás Roca Bosch	**Parcela PDb (AD-02)**

		- Se establece un retranqueo de 5 metros de ancho en el linde del barranco - El aparcamiento se colocará preferiblemente bajo rasante para evitar la percepción de playas de aparcamiento desde la calle, si no es posible	
		- Uso principal: Equipamiento Turístico Complementario - Terciario: Comercial - Uso alternativo: Equipamiento Turístico complementario – Terciario: Hostelería; Recreativo y comunitarios siempre que den servicio al uso principal turístico. - Usos permitidos: Equipamiento Turístico Complementario-Terciario: oficinas; y Aparcamientos. - Uso prohibido: Todos los restantes. - Superficie PDc: 9.740 m² - Superficie máxima edificable : 1.850,00 m2c - Ocupación PDc : 62% - Altura PDc: 2 plantas. - Altura máxima 10 ms, sin perjuicio de mayor altura en elementos significativos o funcionales propios del carácter de la edificación - Tipo de rasante: externa (C. Tomás Roca Bosch) - Alineaciones: Los límites de la edificación se recogen en el plano O-07 Ordenación pormenorizada_2. - Se establece un retranqueo de 3 metros a la calle Tomás Roca Bosch - Se establece un retranqueo de 5 metros de ancho en el linde del barranco. -El aparcamiento se colocará preferiblemente bajo rasante para evitar la percepción de playas de aparcamiento desde la calle, si no es posible	**Parcela PDc (AD-02)**
		Uso principal: Espacio libre Superficie de parcela: 3.663,00 m^2	**(AD-02) Cesión de espacio libre**
Parcela CC- PB P.P. Valle de Puerto Rico Polígonos 30 y 30´	Uso: Parque de bomberos y oficinas municipales Edificabilidad: E = 1,1 m^2/m^2 Número máximo de plantas: 2 Ocupación máxima: 55% del solar Tipo de rasante: externa (C. Tomás Roca Bosch) Altura máxima sobre la rasante: 10ms, sin perjuicio de mayor altura en elementos significativos o funcionales propios del	- Uso principal: Comunitario - Servicio público: Seguridad y protección (parque de bomberos) - Uso alternativo: Comunitario - Servicio público: Administración pública -Usos permitidos: Aparcamientos. - Uso prohibido: Todos los restantes - Superficie: 2.000m² - Edificabilidad: E = 1,1 m^2/m^2 - Número máximo de plantas: 2 - Ocupación máxima: 55% del solar	**Parcela CC- PB**

	carácter de la edificación Retranqueos: no son preceptivos, salvo en el linde del barranco, en que se dejará libre al menos de 3ms de ancho Aparcamientos: 1 plaza por cada 100 m^2 de edificación	- Tipo de rasante: externa (C. Tomás Roca Bosch) - Altura máxima sobre la rasante: 10ms, sin perjuicio de mayor altura en elementos significativos o funcionales propios del carácter de la edificación - Retranqueos: no son preceptivos, salvo en el linde del barranco, en que se dejará libre al menos de 3ms de ancho - Aparcamientos: 1 plaza por cada 100 m^2 de edificación	
Parcela CC-O P.P. Valle de Puerto Rico Polígonos 30 y 30´	Uso: Administrativo, Social y Comercial, correspondiendo, al menos, un 80% de la edificabilidad computable al uso administrativo o de oficinas. Edificabilidad: E = 0,469 m²/m². Número máximo de plantas: 4. Ocupación máxima: 55% del solar Tipo de rasante: externa (C. Tomás Roca Bosch) Altura máxima sobre la rasante: 15 metros (sin perjuicio de mayor altura en elementos significativos o funcionales propios del carácter de la edificación) Retranqueos: No son preceptivos, salvo en el linde del barranco, en que se dejará un paso libre al menos de 3ms de ancho Aparcamiento: Al menos 340 plazas.	- Uso principal: Equipamiento turístico complementario – terciario : oficina -Uso alternativo: Equipamiento turístico complementario- Comunitario: social y servicio público. - Uso permitido: Equipamiento turístico complementario –Terciario (máximo un 20% de la edificabilidad computable): comercial y hostelería; y aparcamiento. - Uso prohibido: Todos los restantes Superficie de parcela: 4.475 m² Coeficiente de edificabilidad: 0,469 m²c/m²s Número de plantas: 4 plantas Ocupación: 55% Tipo de rasante: Externa a la calle Tomás Roca Bosch. Altura máxima sobre la rasante: 15 metros, sin perjuicio de mayor altura en elementos significativos o funcionales propios del carácter de la edificación. Retranqueos: No son preceptivos, salvo en el linde del barranco, en que se dejará un paso libre al menos de 3 metros de ancho. Aparcamientos: Al menos 340 plazas.	**Parcela CC-O**
Parcela UCD P.P. Valle de Puerto Rico Polígonos 30 y 30´	Uso: usos complementarios diversos Edificabilidad: E = 0,6 m^2/m^2 Número máximo de plantas: 1, con posibilidad de un altillo, de edificabilidad computable, que ocupe el 50% de la superficie cubierta, como máximo Ocupación máxima: 60% del solar Tipo de rasante a aplicar: externa Altura máxima sobre la rasante: 7ms a los aleros Pendiente de las cubiertas: 30% Retranqueos: No son preceptivos	Parcelas UCD1, UCD2 y UCD3: - Uso principal: Equipamiento Turístico Complementario –Terciario de Servicios. - Usos permitidos: Aparcamientos. - Uso prohibido: todos los demás. Superficie UCD1: 12.500m² Superficie UCD2: 7.728m² Superficie UCD3: 7.800m² Edificabilidad: E = 0,6 m^2/m^2 Número máximo de plantas: 1, con posibilidad de un altillo, de edificabilidad computable, que ocupe el 50% de la superficie cubierta, como	**Parcela UCD (AD-20-21-23)**

		máximo Ocupación máxima: 60% del solar Tipo de rasante a aplicar: externa Altura máxima sobre la rasante: 7ms a los aleros Pendiente de las cubiertas: 30% Retranqueos: No son preceptivos	
Parcela ES P.P. Valle de Puerto Rico Polígonos 30 y 30´	Uso: Estación de Servicios Edificabilidad máxima de cuerpos cerrados: E = 0,15 m^2/m^2 Número de plantas: 1 Ocupación máx. de la construcción abierta y cerrada: 70% del solar Tipo de rasante: externa (C. Tomás Roca Bosch) Altura máx. sobre la rasante: 7ms Retranqueos: No son preceptivos	-Uso principal: Infraestructuras- Estación de servicios -Usos permitidos: Terciario: Comercial y aparcamientos. -Uso prohibido: Todos los restantes Superficie: 5.680m² Edificabilidad máxima de cuerpos cerrados: E = 0,15 m^2/m^2 Número de plantas: 1 Ocupación máxima de la construcción abierta y cerrada: 70% del solar Tipo de rasante: externa (C. Tomás Roca Bosch) Altura máxima sobre la rasante: 7ms Retranqueos: No son preceptivos	**Parcela ES**
Conjunto de viviendas “Amanay” P.P. Valle de Puerto Rico Polígonos 30 y 30´	Uso: Viviendas unifamiliares Se considera como volumen máximo edificable el resultante del proyecto o proyectos presentados al Ayuntamiento de Mogán y que han obtenido licencia municipal. Número máximo de plantas sobre la rasante natural del terreno: 2	-Uso principal: Residencial- Edificación unifamiliar Usos permitidos: Aparcamientos. -Uso prohibido: Todos los restantes. Superficie de parcela: 5.120 m² Superficie edificada= 2.060 m² Coef. Edificabilidad=0.5m²/m² 25% de ocupación Nº máximo de plantas sobre la rasante natural del terreno: 2	**Conjunto de viviendas “Amanay” (PR 2)**
Conjunto de viviendas “El Chaparral” Parcelas 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19 P.P. Valle de Puerto Rico Polígonos 30 y 30´	Parcela residencial mínima: La que establecen las NN.SS. de Planeamiento Municipal Longitud mínima de fachadas: La que establecen las NN.SS. de Planeamiento Municipal Uso: residencial, viviendas unifamiliares adosadas. Edificación: entre medianeras Altura máxima sobre rasante: 7 metros medidos hasta la parte alta del último forjado. Retranqueo a alineación de calle: 9 metros. Fondo máximo edificable: 15.30ms. medidos a partir de retranqueo Número máximo de plantas sobre rasante: 2 Número máximo de viviendas por parcela: 1 Ocupación: 60%	-Uso principal: Residencial - Edificación unifamiliar Usos permitidos: Aparcamientos. -Uso Prohibido: Todos los restantes. Superficie: 223.05, 226, 202, 200, 195.41, 192, 217.67, 200.55, 82.30, 175.62, 173.26, 168.92, 156,98 m² respectivamente. Parcela residencial mínima: La que establecen las NN.SS. de Planeamiento Municipal Longitud mínima de fachadas: La que establecen las NN.SS. de Planeamiento Municipal Edificación: entre medianeras Altura máxima sobre rasante: 7 metros medidos hasta la parte alta del último forjado. Retranqueo a alineación de calle: 9 metros. Fondo máximo edificable: 15.30ms. medidos a partir de retranqueo Número máximo de plantas sobre rasante: 2	**Conjunto de viviendas “El Chaparral” Parcelas 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19 (PR 1)**

		Número máximo de viviendas por parcela: 1 Ocupación: 60%	
Conjunto de viviendas "El Chaparral" Parcela 13 P.P. Valle de Puerto Rico Polígonos 30 y 30´	Parcela residencial mínima: La que establecen las NN.SS. de Planeamiento Municipal Longitud mínima de fachadas: La que establecen las NN.SS. de Planeamiento Municipal Uso: Residencial, viviendas unifamiliares adosadas. Local comercial en planta baja. Edificación: entre medianeras Altura máxima sobre rasante: 7 metros medidos éstos hasta la parte alta del último forjado. Retranqueo a alineación de calle: 9 metros. Fondo máximo edificable: 15.30ms a partir de retranqueo Número máximo de plantas sobre rasante: 2 Número máximo de viviendas por parcela: 1 Ocupación: 60%	-Uso principal: Residencial- Edificación unifamiliar -Uso permitido: Terciario (planta baja): comercial y aparcamiento. -Uso Prohibido: Todos los restantes. Superficie: 200,55m² Edificación: entre medianeras Altura máxima sobre rasante: 7 metros medidos éstos hasta la parte alta del último forjado. Retranqueo a alineación de calle: 9 metros. Fondo máximo edificable: 15.30ms a partir de retranqueo Número máximo de plantas sobre rasante: 2 Número máximo de viviendas por parcela: 1 Ocupación: 60%	**Conjunto de viviendas "El Chaparral" Parcela 13 (PR 1)**
Lotes 1', 2', 4' y A2 (Polígono 30') P.P. Valle de Puerto Rico Polígonos 30 y 30´	Uso: Viviendas unifamiliares Edificabilidad máxima: E = 0,75 m^2/m^2 Número máximo de plantas: 2 Ocupación máxima: 45% Tipo de rasante: interna Altura máxima sobre la rasante: 6,50ms Retranqueos: - A alineaciones públicas: 4ms a calles y 3ms a sendas - A ejes medianeros: 3ms Aparcamientos: 1 plaza por cada 100 m^2	-Uso principal: Residencial - Edificación unifamiliar -Uso permitido: Terciario (planta baja): comercial y aparcamiento. -Uso Prohibido: Todos los restantes. Superficie Lote1': 11.600m² Superficie Lote2': 15.500m² Superficie Lote4': 12.153m² Superficie LoteA2: 6.000m² Edificabilidad máxima: E = 0,75 m^2/m^2 Número máximo de plantas: 2 Ocupación máxima: 45% Tipo de rasante: interna Altura máxima sobre la rasante: 6,50ms Retranqueos: - A alineaciones públicas: 4ms a calles y 3ms a sendas - A ejes medianeros: 3ms Aparcamientos: 1 plaza por cada 100 m^2	**Lotes 1', 2', 4', A1 y A2 (Polígono 30')**
Parcela C'C' P.P. Valle de Puerto Rico Polígonos 30 y 30´	Uso: Comercial, Social y de Oficinas Edificabilidad máxima: E = 0,35 m^2/m^2 Número máximo de plantas: 2 Ocupación máxima: 25% Tipo de rasante: externa (c/ Madrid). Altura máxima sobre la rasante: 8 metros, sin perjuicio de mayor altura en elementos	-Uso principal: Equipamiento Turístico Complementario – Terciario: comercial Usos permitidos: Aparcamientos. -Uso prohibido: Todos los restantes. Superficie: 5.700m² Edificabilidad máxima: E = 0,35 m^2/m^2 Número máximo de plantas: 2	**Parcela C'C'**

	significativos o funcionales propios del carácter de la edificación. Retranqueos: No son preceptivos, salvo en el linde del barranco, en que se dejará un paso libre de 3 metros de ancho. Aparcamientos: 1 plaza por cada 30 m^2 de edificación; dos de ellas, al menos para minusválidos.	Ocupación máxima: 25% Tipo de rasante: externa (c/ Madrid). Altura máxima sobre la rasante: 8 metros, sin perjuicio de mayor altura en elementos significativos o funcionales propios del carácter de la edificación. Retranqueos: No son preceptivos, salvo en el linde del barranco, en que se dejará un paso libre de 3 metros de ancho. Aparcamientos: 1 plaza por cada 30 m^2 de edificación; dos de ellas, al menos para minusválidos.	
Conjunto Motor Grande 1 (junto a carretera general) Parcelas 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 P.P. Valle de Puerto Rico Polígonos 30 y 30´	Uso: Residencial, viviendas unifamiliares adosadas Parcela residencial mínima: 72,49 m^2 (para edificaciones existentes). Longitud mínima de fachada: 5.80 metros (para edificaciones existentes) Altura máxima sobre rasante: 7 metros. Retranqueo a alineación de fachada principal: la prolongación del retranqueo de las parcelas colindantes. Número de plantas: 2 Número máximo de viviendas por parcela: 1	-Uso principal: Residencial - Edificación unifamiliar. Usos permitidos: Aparcamientos. -Uso Prohibido: Todos los restantes. Superficie = 431.54 m^2,156.04 m^2, 165.63 m^2, 154.54 m^2, 165.06 m^2, 161.16 m^2, 143.49 m^2 , 150.56 m^2 Parcela residencial mínima: 72,49 m^2 (para edificaciones existentes). Longitud mínima de fachada: 5.80 metros (para edificaciones existentes) Altura máxima sobre rasante: 7 metros. Retranqueo a alineación de fachada principal: la prolongación del retranqueo de las parcelas colindantes. Número de plantas: 2 Número máximo de viviendas por parcela: 1	**Conjunto Motor Grande 1 (junto a carretera general) Parcelas 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 (PR 3)**
Conjunto Motor Grande 1 (junto a carretera general) Parcela 34 P.P. Valle de Puerto Rico Polígonos 30 y 30´	Uso: Residencial, viviendas unifamiliares adosadas. Comercial en planta baja. Parcela residencial mínima: 72,49 m^2 (para edificaciones existentes). Longitud mínima de fachada: 5.80 metros (para edificaciones existentes) Altura máxima sobre rasante: 7 metros. Número máximo de plantas: 2 Número máximo de viviendas por parcela: 1 Ocupación: 100%	-Uso principal: Residencial - Edificación unifamiliar. -Uso permitido: Terciario (planta baja): Comercial y aparcamiento. -Uso Prohibido: Todos los restantes. Superficie: 141,37m^2 Parcela residencial mínima: 72,49 m^2 (para edificaciones existentes). Longitud mínima de fachada: 5.80 metros (para edificaciones existentes) Altura máxima sobre rasante: 7 metros. Número de plantas: 2 Número máximo de viviendas por parcela: 1 Ocupación: 100%	**Conjunto Motor Grande 1 (junto a carretera general) Parcela 34 (PR 3)**
Conjunto Motor Grande 1 (junto a carretera general) Parcelas 35, 36,	Uso: Residencial, viviendas unifamiliares. Parcela residencial mínima: 72,49 m^2 (para edificaciones existentes). Longitud mínima de fachada: 5.80 metros	-Uso principal: Residencial- Edificación unifamiliar. -Uso permitido: Aparcamiento. -Uso Prohibido: Todos los restantes.	**Conjunto Motor Grande 1 (junto a carretera general)**

37, 38, 39, 40, 41 P.P. Valle de Puerto Rico Polígonos 30 y 30´	(para edificaciones existentes) Edificación: entre medianeras Altura máxima sobre rasante: 7 metros. Número máximo de plantas: 2 Número máximo de viviendas por parcela: 1 Ocupación: 100%	Superficie: 72.49m², 72.79 m², 72.49 m², 72.49 m², 72.49 m², 160.27 m² Parcela residencial mínima: 72,49 m^2 (para edificaciones existentes). Longitud mínima de fachada: 5.80 metros (para edificaciones existentes) Edificación: entre medianeras Altura máxima sobre rasante: 7 metros. Número máximo de plantas: 2 Número máximo de viviendas por parcela: 1 Ocupación: 100%	**Parcelas 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41 (PR 3)**
Conjunto Motor Grande 1 (junto a carretera general) Parcelas 42, 49 P.P. Valle de Puerto Rico Polígonos 30 y 30´	Uso: Residencial, viviendas unifamiliares. Altura máxima sobre rasante: 7 metros. Retranqueo al límite posterior de las parcelas: 4 metros Número máximo de plantas: 2 Número máximo de viviendas por parcela: 1	-Uso principal: Residencial- Edificación unifamiliar -Usos permitidos: Aparcamientos. - Uso Prohibido: Todos los restantes. Superficie: 237.60, 224.73 Altura máxima sobre rasante: 7 metros. Retranqueo al límite posterior de las parcelas: 4 metros Número máximo de plantas: 2 Número máximo de viviendas por parcela: 1	**Conjunto Motor Grande 1 (junto a carretera general) Parcelas 42, 49 (PR 3)**
Conjunto Motor Grande 1 (junto a carretera general) Parcelas 43, 44, 45, 46, 47, 48 P.P. Valle de Puerto Rico Polígonos 30 y 30´	Uso: Residencial, viviendas unifamiliares. Edificación: entre medianeras Altura máxima sobre rasante: 7 metros. Retranqueo al límite posterior de las parcelas: 4 metros Número máximo de plantas: 2 Número máximo de viviendas por parcela: 1	-Uso principal: Residencial- Edificación unifamiliar. -Usos permitidos: Aparcamientos. -Uso Prohibido: Todos los restantes. Superficie: 119.60, 132.32, 133.04, 118.84, 119.62, 132.35 Edificación: entre medianeras Altura máxima sobre rasante: 7 metros. Retranqueo al límite posterior de las parcelas: 4 metros Número máximo de plantas: 2 Número máximo de viviendas por parcela: 1	**Conjunto Motor Grande 1 (junto a carretera general) Parcelas 43, 44, 45, 46, 47, 48 (PR 3)**
Conjunto Motor Grande 2 (Trasera Guardia Civil) P.P. Valle de Puerto Rico Polígonos 30 y 30´	Parcela residencial mínima: NN.SS. de Planeamiento Municipal. Longitud mínima de fachadas: NN.SS. de Planeamiento Municipal Uso: Residencial, viviendas unifamiliares Condiciones de volumen: Altura máxima sobre rasante:7m Número máximo de plantas: 2 Número máximo de viviendas: 6	- Uso principal: residencial- Edificación unifamiliar -Usos permitidos: Aparcamientos. - Uso prohibido: Todos los restantes. Parcelas: 59,60,61,62,63,64 Superficie: 79.53m², 88.17m², 91.61m², 89.79m², 112.36m², 102.11m² Parcela residencial mínima: NN.SS. de Planeamiento Municipal. Longitud mínima de fachadas: NN.SS. de Planeamiento Municipal Condiciones de volumen: Altura máxima sobre rasante:7m Número máximo de plantas: 2 Número máximo de viviendas: 6	**Conjunto Motor Grande 2 (Trasera Guardia Civil)**

A_5 (6.303,10 m^2) P.P. Valle de Puerto Rico Polígonos 30 y 30´	Uso: Viviendas unifamiliares, sujetas a régimen de protección pública Edificabilidad máxima: E = 0,5131 m^2/m^2 Número máximo de plantas: 2 Ocupación máxima: 30% Tipo de rasante: interna Altura máxima sobre la rasante: 6,50ms Retranqueos: - A alineaciones públicas: 4ms a calles y 3m a sendas - A ejes medianeros: 3ms Aparcamientos: 1 plaza por cada 100 m^2 de edificación	-Uso principal: Residencial- Edificación unifamiliar (sujeto a régimen de protección pública) -Usos permitidos: Aparcamientos. -Uso Prohibido: Todos los restantes. Superficie: 6.303,10 m^2 Edificabilidad máxima: E = 0,5131 m^2/m^2 Número máximo de plantas: 2 Ocupación máxima: 30% Tipo de rasante: interna Altura máxima sobre la rasante: 6,50ms Retranqueos: - A alineaciones públicas: 4ms a calles y 3m a sendas - A ejes medianeros: 3ms Aparcamientos: 1 plaza por cada 100 m^2 de edificación	**A_5** (6.303,10 m^2)
A_3 (6.996,90 m^2) P.P. Valle de Puerto Rico Polígonos 30 y 30´	Uso: Viviendas unifamiliares Edificabilidad máxima: E = 0,5131 m^2/m^2 Número máximo de plantas: 2 Ocupación máxima: 30% Tipo de rasante: interna Altura máxima sobre la rasante: 6,50ms Retranqueos: - A alineaciones públicas: 4ms a calles y 3m a sendas - A ejes medianeros: 3ms Aparcamientos: 1 plaza por cada 100 m^2 de edificación	- Uso principal: Residencial-Edificación unifamiliar (sujeto a régimen de protección pública) -Usos permitidos: Aparcamientos. - Uso Prohibido: Todos los restantes. Superficie: 6.996,90 m^2 Edificabilidad máxima: E = 0,5131 m^2/m^2 Número máximo de plantas: 2 Ocupación máxima: 30% Tipo de rasante: interna Altura máxima sobre la rasante: 6,50ms Retranqueos: - A alineaciones públicas: 4ms a calles y 3m a sendas - A ejes medianeros: 3ms Aparcamientos: 1 plaza por cada 100 m^2 de edificación	**A_3** (6.996,90 m^2)
A_4 (6.000,00 m^2) P.P. Valle de Puerto Rico Polígonos 30 y 30´	Uso: Viviendas unifamiliares Edificabilidad máxima: E = 0,4875 m^2/m^2 Número máximo de plantas: 2 Ocupación máxima: 30% Tipo de rasante: interna Altura máxima sobre la rasante: 6,50ms Retranqueos: - A alineaciones públicas: 4ms a calles y 3m a sendas - A ejes medianeros: 3ms Aparcamientos: 1 plaza por cada 100 m^2 de edificación	-Uso principal: Residencial- Edificación unifamiliar (sujeto a régimen de protección pública). -Usos permitidos: Aparcamientos. -Uso Prohibido: Todos los restantes. Superficie: 6.000,00 m^2 Edificabilidad máxima: E = 0,4875 m^2/m^2 Número máximo de plantas: 2 Ocupación máxima: 30% Tipo de rasante: interna Altura máxima sobre la rasante: 6,50ms Retranqueos: - A alineaciones públicas: 4ms a calles y 3m a sendas - A ejes medianeros: 3ms Aparcamientos: 1 plaza por cada 100 m^2 de	**A_4** (6.000,00 m^2)

		edificación	
Dotaciones de uso y servicio público – USP 01 (9.366,86 m^2) P.P. Valle de Puerto Rico Polígonos 30 y 30´	Uso principal: Educativo con carácter general Usos permitidos: Socio-cultural; Deportivo y Sanitario Edificabilidad máxima: E = 0,9208 m^2/m^2 Número máximo de plantas: 2 Ocupación máxima: 50% del solar Tipo de rasante a aplicar: interna Altura máxima sobre la rasante: 7ms Retranqueos: 3ms a medianeras (Se establece la obligación de destinar, al menos, 2.999,69 m^2 de la superficie total de la parcela y 900 m^2 del total de superficie susceptible de ser construida en ella, al uso concreto de deportivo)	-Uso principal: Comunitario: Educativo -Usos alternativos: Comunitario: Social, asistencial, cultural, sanitario y deportivo. -Usos permitidos: Aparcamientos. -Uso Prohibido: Todos los restantes. Superficie: 9.366,86 m^2 Edificabilidad máxima: E = 0,9208 m^2/m^2 Número máximo de plantas: 2 Ocupación máxima: 50% del solar Tipo de rasante a aplicar: interna Altura máxima sobre la rasante: 7ms Retranqueos: 3ms a medianeras (Se establece la obligación de destinar, al menos, 2.999,69 m^2 de la superficie total de la parcela y 900 m^2 del total de superficie susceptible de ser construida en ella, al uso concreto de deportivo)	**Dotaciones de uso y servicio público – 01** (9.3668,63 m^2) **(USP 01)**
Dotaciones de uso y servicio público – USP 02a (6.008.92 m^2) P.P. Valle de Puerto Rico Polígonos 30 y 30´	Uso principal: Educativo con destino a Centro de Educación Infantil y Primaria Usos permitidos: Educativo resto de clases o categorías; Socio-cultural; Deportivo y Sanitario Edificabilidad máxima: E = 0,6787 m^2/m^2 Número máximo de plantas: 2 Ocupación máxima: 40% del solar Tipo de rasante a aplicar: interna Altura máxima sobre la rasante: 7ms Retranqueos: 3ms a medianeras	-Uso principal: Comunitario: Educativo -Usos alternativos: Comunitario: Social, asistencial, cultural, sanitario y deportivo. -Usos permitidos: Aparcamientos. -Uso Prohibido: Todos los restantes. Superficie: 6.008.92 m^2 Edificabilidad máxima: E = 0,6787 m^2/m^2 Número máximo de plantas: 2 Ocupación máxima: 40% del solar Tipo de rasante a aplicar: interna Altura máxima sobre la rasante: 7ms Retranqueos: 3ms a medianeras	**Dotaciones de uso y servicio público – 02a** (6.008.92 m^2) **(USP 02a)**
Dotaciones de uso y servicio público – USP 02b (312.67 m^2) P.P. Valle de Puerto Rico Polígonos 30 y 30´	Uso principal: Administración Servicios Públicos de Carácter Social, Cultural y Sanitario Usos permitidos: Administración Servicios Públicos en general Edificabilidad máxima: E = 0,73 m^2/m^2 Número máximo de plantas: 2 Ocupación máxima: 100% del solar Tipo de rasante a aplicar: interna Altura máxima sobre la rasante: 7ms Retranqueos: libre	-Uso principal: Comunitario- Servicio público -Usos alternativos: Comunitario: Social, Asistencial, cultural y sanitario. -Usos permitidos: Aparcamientos. -Uso Prohibido: Todos los restantes. Superficie: 312.67 m^2 Edificabilidad máxima: E = 0,73 m^2/m^2 Número máximo de plantas: 2 Ocupación máxima: 100% del solar Tipo de rasante a aplicar: interna Altura máxima sobre la rasante: 7ms Retranqueos: libre	**Dotaciones de uso y servicio público – 02b** (312.67 m^2) **(USP 02b)**
Dotaciones de uso y servicio público – USP 3 (2.557,64 m^2)	Uso principal: Administración Servicios Públicos para Puesto Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado – *Guardia Civil* Usos permitidos: Administración Servicios	- Uso principal: Administración de Servicios Públicos para Puesto Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del estado- Guardia Civil. -Usos permitidos: Administración de Servicios	**Dotaciones de uso y servicio público – 3** (2.557,64 m^2)

P.P. Valle de Puerto Rico Polígonos 30 y 30´	Públicos en general Edificabilidad máxima: E = 0,73 m^2/m^2 Número máximo de plantas: 2 Ocupación máxima: 100% del solar Tipo de rasante a aplicar: interna Altura máxima sobre la rasante: 7ms Retranqueos: libre	Públicos en general. -Uso Prohibido: Todos los restantes. Superficie: 2.557,64 m^2 Edificabilidad máxima: E = 0,73 m^2/m^2. Número máximo de plantas: 2 Ocupación máxima: 100% del solar Tipo de rasante a aplicar: interna Altura máxima sobre la rasante: 7ms Retranqueos: libre	**(USP 03)**
Dotaciones de uso y servicio público – USP 3´ (1.287,71 m^2) P.P. Valle de Puerto Rico Polígonos 30 y 30´	Uso principal: Educativo con destino a Guardería Usos permitidos: Educativo resto de clases o categorías; Socio-cultural; Deportivo y Sanitario Edificabilidad máxima: E = 0,8007 m^2/m^2 Número máximo de plantas: 2 Ocupación máxima: 45% del solar Tipo de rasante a aplicar: interna Altura máxima sobre la rasante: 7ms Retranqueos: 3ms a medianeras	-Uso principal: Comunitario: Educativo -Usos alternativos: Comunitario: Social, asistencial, cultural, sanitario y deportivo. -Usos permitidos: Aparcamientos. -Uso Prohibido: Todos los restantes. Superficie: 1.287,71 m^2 Edificabilidad máxima: E = 0,8007 m^2/m^2 Número máximo de plantas: 2 Ocupación máxima: 45% del solar Tipo de rasante a aplicar: interna Altura máxima sobre la rasante: 7ms Retranqueos: 3ms a medianeras	**Dotaciones de uso y servicio público – 3´** (1.287,71 m^2) **(USP 03')**
Parcela CD-1 P.P. Puerto Rico	Uso: Centro Deportivo. Superficie: 5.060 m². Edificabilidad: 0,25 m²c/ m²s. Número máximo de plantas: 2 plantas. Separación mínima a linderos: 2 m. a ejes medianeros.	- Uso principal: : Equipamiento turístico complementario – Terciario: Comercial - Uso alternativo: Equipamiento turístico complementario- Terciario: hostelería; y Recreativo y Comunitario siempre que den servicio al uso principal turístico. - Usos permitidos: Equipamiento Turístico Complementario-Terciario: Oficinas; y Aparcamientos. - Uso prohibido: Todos los restantes - Superficie de parcela: 3.594,04 m2 - Edificabilidad: 0,97 m2/m2 - Altura: 2 plantas - Se deberá mantener una separación mínima a linderos de 2 metros. - Alineaciones: Los límites de la edificación se recogen en el plano O-07 Ordenación pormenorizada_2. - Al menos un 50% del espacio libre privado se ajardinará con vegetación, de la cual un 25% será de porte medio alto. - Los usos a implantar deberán reservar un paso libre de 5 metros en el borde de la vía para garantizar el tránsito a lo largo del eje de actividad hacia el equipamiento superior. - Se deberán reubicar las plazas de aparcamiento	**Parcela CD-1 (AD-3)**

		público existente. El aparcamiento bajo rasante no computará a efectos de edificabilidad ni de ocupación. Se deberá garantizar la cuantía mínima de aparcamientos según el uso. - Se permite la implantación de usos habitables bajo rasante que computarán a efectos de edificabilidad.	
Parcela CC-1 P.P. Puerto Rico	Uso: Centro Comercial. Superficie: 1.916 m². Edificabilidad: 1,00 m²c/ m²s. Número máximo de plantas: 2 plantas. Separación mínima a linderos: 2 m. a ejes medianeros.	- Uso principal: Equipamiento Turístico Complementario – Terciario: Comercial. - Uso alternativo: Equipamiento turístico complementario- Terciario: Hostelería, y Recreativo y Comunitario siempre que den servicio al uso principal turístico. - Usos permitidos: Equipamiento Turístico Complementario-Terciario: Oficinas; y Aparcamientos. - Uso prohibido: Todos los restantes - Superficie de parcela: 2.556,00 m2 - Edificabilidad: 0,75 m2/m2 - Altura: 2 plantas - Se deberá mantener una separación mínima a linderos de 2 metros. - Alineaciones: Los límites de la edificación se recogen en el plano O-07 Ordenación pormenorizada_2. - Al menos un 50% del espacio libre privado se ajardinará con vegetación, de la cual un 25% será de porte medio alto. - Los usos a implantar deberán reservar un paso libre de 5 metros en el borde de la vía para garantizar el tránsito a lo largo del eje de actividad hacia el equipamiento superior. - Se deberán reubicar las plazas de aparcamiento público existente. El aparcamiento bajo rasante no computará a efectos de edificabilidad ni de ocupación. Se deberá garantizar la cuantía mínima de aparcamientos según el uso. - Se permite la implantación de usos habitables bajo rasante que computarán a efectos de edificabilidad	**Parcela CC-1 (AD-03)**
		Uso principal: Espacio libre Superficie de parcela: 825.96 m^2	Cesión de Espacio Libre (AD-03)

Parcela RP	P.P. Puerto Rico Uso: Restaurante, piscina y usos afines o asimilables Superficie: 4.040 m². Edificabilidad: 0,15 m²/ m² Número máximo de plantas: 1 planta	- Uso principal: Equipamiento Turístico Complementario – Terciario (máximo 50%): Hostelería; y Recreativo. - Uso alternativo: Equipamiento turístico complementario: Comunitario siempre que den servicio al uso principal turístico. - Usos permitidos: Aparcamientos. - Uso prohibido: Todos los restantes - Superficie de parcela: 3.442,08 m2 - Edificabilidad: 0,65 m2/m2 - Altura: 2 plantas - Se permite una planta de semisótano computando a efectos de edificabilidad sólo aquella parte dedicada a usos habitables. - Alineaciones: Los límites de la edificación se recogen en el plano O-07 Ordenación pormenorizada_2. - Al menos un 50% del espacio libre privado se ajardinará con vegetación, de la cual un 25% será de porte medio alto. - El aparcamiento bajo rasante no computará a efectos de edificabilidad ni de ocupación. Se deberá garantizar la cuantía mínima de aparcamientos según el uso.	**Parcela RP (AD-01)**
		Uso principal: Espacio libre Superficie de parcela: 597.92 m^2	Cesión de Espacio Libre (AD-01)

12. ANEXO II. EQUIPO REDACTOR DEL DOCUMENTO

Equipo Redactor de Gesplan:

Jefe de Área:

Matilde Rubio Presa (Arquitecto)

Jefe de Proyecto:

Ana Isabel Ruiz Hernández (Arquitecto)

María Leticia Romero Hernández (Arquitecto)

Acoraida Castro Gómez (Arquitecto)

Laura María Marrero Santana (Arquitecto)

Clara Díaz García (Arquitecto)

Gustavo Adolfo González Trujillo (Arquitecto)

Manuel Arencibia Beautell (Arquitecto)

Rosa María Ruiz Cacheiro (Arquitecto)

Ancor Suárez Suárez (Arquitecto)

Pedro Hernández García (Arquitecto)

Francisco Diego Santana Román (Economista)

Vidina Padrón Aguiar (Economista)

Beatriz Viana López (Economista)

Carmen Márquez Barragán (Economista)

Raquel del Carmen Ramírez Ramírez (Economista)

Antonio Manuel Hernández Ortiz (Economista

Agustín Rodríguez Castro (Ingeniero Civil)

Óliver Marrero Sánchez (Ingeniero Civil)

Ayose María Molina Tacoronte (Geógrafo)

Francisco Cristian Cabrera Falcón (Geógrafo)

Ruth Vaqueiro Vázquez (Técnico Jurídico)

Jonathan Tabares Sicilia (Delineante)

José Alberto Delgado Abreu (Delineante)

Domingo Cabrera Hernández (Delineante)

María Paréns González (Delineante)

Vili Padrón Flores (Delineante)

Equipos Colaboradores

Romera y Ruiz arquitectos, S.L.P.

Italroman, S.L.

Aspercal S.L.

Jurisplan S.L.

Examplan, S.L.

Urban-gis, S.C.P.

Ayuntamiento de Mogán

Gobierno de Canarias