

MEMORIA

TOMO I



Gobierno
de Canarias

Maspalomas Costa Canaria

Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de San Bartolomé de Tirajana





1. INTRODUCCIÓN.....	1
1.1 Antecedentes.....	1
1.2 Marco de actuación.....	3
1.3 Objetivos y organización de la estrategia.....	5
2. RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE	9
2.1 Legislación de aplicación	9
2.2 Legislación sectorial.....	11
2.3 Instrumentos de ordenación territorial y urbanística.....	15
3. INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTA A LAS ADMINISTRACIONES.	29
3.1 Trámite de información pública y consulta.....	29
3.2 Alegaciones recibidas e informes sectoriales emitidos.....	31
3.2.1 Alegaciones recibidas.....	31
3.2.2 Informes emitidos.....	37
3.3 Contestación de las alegaciones.....	47
3.4 Consideración de los informes emitidos.....	90
4. INFORMACIÓN	105
4.1 Descripción y análisis del núcleo turístico.....	105
4.1.1 Geología y geomorfología.....	109
4.1.2 Clima.....	110
4.1.3 Vegetación.....	110
4.1.4 Fauna.....	111
4.1.5 Calidad visual del paisaje.....	111
4.1.6 Patrimonio cultural.....	112
4.1.7 Riesgos.....	113
4.1.8 Impactos preexistentes.....	113
4.2 Usos pormenorizados.....	114
4.3 Infraestructuras y servicios	115
4.3.1 Red viaria.....	115
4.3.2 Red de abastecimiento de agua.....	117
4.3.3 Red de saneamiento y pluviales.....	118
4.3.4 Red eléctrica y telecomunicaciones.....	118
4.3.5 Infraestructura de gestión de residuos.....	119
4.4 Espacios libres públicos.....	119
4.5 Morfología urbana.....	120
4.6 Análisis de la edificación y del producto turístico.....	122
4.6.1 Tipología y categoría de los establecimientos turísticos.....	122
4.6.2 Antigüedad y estado del alojamiento turístico.....	123
4.6.3 Plazas de alojamiento.....	123

4.7	Encuestas.....	123
4.7.1	<i>Encuestas a residentes.....</i>	123
4.7.2	<i>Encuestas a turistas.....</i>	125
5.	DIAGNOSIS.....	129
5.1	Ámbito de actuación.....	129
5.2	Diagnóstico ambiental.....	129
5.2.1	<i>Diagnóstico descriptivo: unidades ambientales.....</i>	129
5.2.2	<i>Diagnóstico de problemática ambiental.....</i>	131
5.2.3	<i>Diagnóstico de la capacidad de uso.....</i>	132
5.3	Evaluación de carencias y debilidades del ámbito.....	136
5.4	Análisis de amenazas como destino turístico.....	137
5.4.1	<i>Dimensiones de la calidad.....</i>	137
5.4.2	<i>Factores de calidad.....</i>	138
5.5	Definición de fortalezas y debilidades del núcleo.....	141
5.6	Criterios y objetivos ambientales.....	143
5.7	Criterios y objetivos socioeconómicos y urbanísticos.....	144
6.	EL MODELO TURÍSTICO.....	147
6.1	Introducción.....	147
6.2	Retos de los productos turísticos.....	149
6.3	Nuevos productos turísticos.....	150
7.	LÍNEAS ESTRATÉGICAS.....	153
7.1	Apuesta por una ciudad turística con calidad e identidad en coherencia con el modelo elegido.....	154
7.2	La ordenación y la gestión desde una concepción integral e integrada.....	154
7.3	Ordenación y potenciación del espacio público.....	156
7.4	La revitalización y rehabilitación del espacio privado.....	161
7.5	Creación de una identidad basada en las singularidades.....	162
7.6	Estimular e implantar la cultura de la calidad en el conjunto del destino.....	163
7.7	La participación de la sociedad en las iniciativas de rehabilitación.....	163
7.8	Desarrollo del clúster del destino turístico.....	164
7.9	Las estrategias de gestión y ejecución.....	165
8.	MEDIDAS, PROGRAMAS Y ACTUACIONES.....	173
8.1	Intervenciones.....	173
8.2	Sistematización de las intervenciones.....	176
8.3	Intervenciones en espacio público.....	177
8.4	Intervenciones en espacio privado.....	189
8.4.1	<i>Actuaciones privadas en suelo urbano.....</i>	190
8.4.2	<i>Actuaciones privadas en suelo rústico.....</i>	197
8.5	Compatibilidad de las actuaciones con el planeamiento.....	203

8.6	Cuadro comparativo del número de plazas de alojamiento finales de cada actuación.....	214
8.7	Programa operativo de implantación de la calidad en las actividades públicas y privadas.....	215
8.8	Medidas para la incentivación del clúster de la ciudad turística	217
8.9	Desarrollo de iniciativas de gestión	218
9.	EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA	221
10.	EQUIPO REDACTOR.	223



1. INTRODUCCIÓN

1.1 Antecedentes.

LA REHABILITACIÓN DE LOS ÁMBITOS TURÍSTICOSs

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.

Otro precedente importante fue la iniciativa de la Consejería de Turismo y Transportes del Gobierno de Canarias que culminó con la aprobación del 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, de 4 de octubre(BOC. 204, de 15.10.2010) por el que se regulan los estándares turísticos, determinando en el Título II los objetivos y criterios del planeamiento urbanístico para el diseño y ejecución de la urbanización turística.

En este Decreto se establece la regulación de las condiciones de calidad del espacio turístico y de los productos mediante normas y estándares de densidad de alojamiento, de equipamiento, de espacios libres, de infraestructuras y servicios.

LA EXPERIENCIA INTERNACIONAL Y ESPAÑOLA

En la bibliografía general sobre el turismo se ha generalizado, en la última década, la preocupación por el agotamiento del modelo y la necesidad de regeneración de las áreas saturadas. En la década precedente se conocieron muy contadas propuestas de intervención sobre esta situación, sin embargo ya el Plan Funcional de Turismo del Estado de Hawái, aprobado en 1984, incorporaba no solo una preocupación, sino la programación articulada y sistemática de las acciones que hoy, década y media después, 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.

1.2 Marco de actuación

El presente documentos se enmarca dentro de la Ley 6/2009 de 6 de mayo, de Medidas Urgentes en materia de Ordenación del Territorio para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo, Ley 6/2009; en virtud de la cual, los planes o programas específicos de modernización se elaboran para mejorar e incrementar la competitividad del sector turístico, mediante acciones que reactiven la actividad económica y permitan aumentar la cualificación de la oferta. Al amparo de esta ley se elabora el Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad del sector turístico de San Bartolomé de Tirajana, Maspalomas Costa Canaria, en adelante Plan de Modernización, que abarca los ámbitos de San Agustín, Playa del Inglés y Maspalomas, en el cual se establecen las estrategias de transformación, reforma, recualificación y promoción del núcleo turístico mediante la rehabilitación del espacio público y la renovación de los establecimientos pertenecientes a esta actividad existentes. Para el desarrollo eficiente de las actuaciones y la consecución de los objetivos para la implantación de un nuevo modelo de desarrollo turístico, es necesaria la coordinación entre los sectores, público y privado, así como entre las diversas administraciones intervinientes en el proceso.

La Ley 19/2003, de 14 de abril, de Directrices de Ordenación General y de Directrices de Ordenación del Turismo (BOC nº 73, de 15 de abril de 2003), en adelante, Ley de Directrices, incluyen en su Anexo a los núcleos de San Agustín y Playa del Inglés, ambos contenidos en los ámbitos de actuación objeto de este documento, como áreas de rehabilitación urbana, estableciendo expresamente que "se considerarán áreas de rehabilitación urbana, a efectos tanto de la ordenación insular y general, como de la declaración de áreas a rehabilitar y de la formulación de programas de desarrollo de actuaciones ejemplares de rehabilitación, al menos dentro del ámbito de los siguientes núcleos: Puerto del Carmen, en Lanzarote; Corralejo y Morro Jable, en Fuerteventura; San Agustín y Playa del Inglés, en Gran Canaria; y Puerto de la Cruz y Los Cristianos, en Tenerife".

A su vez, el Plan de Modernización es coherente con los criterios establecidos por la Ley de Directrices, relativos a límites de crecimiento, renovación y sustitución de los establecimientos y aumento cualitativo de la oferta turística:

Directriz 3. Criterios (NAD)

- 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 alojativa 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.*

Este Plan de Modernización se ha elaborado a partir del estudio y análisis de documentación previa, tanto sectorial como urbanística, del núcleo así como de la información obtenida en trabajo de campo.

Activar un nuevo modelo requiere de ideas innovadoras que doten, a la ciudad turística existente, de espacios de calidad, habitables, multifuncionales y variados, que generen atracción y la necesidad de ser explorados, ofertando nuevas experiencias al visitante. Se requiere, por tanto, 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. El Plan de Modernización de Maspalomas Costa Canaria establece una serie de intervenciones, tanto en el ámbito público como en el privado, de las cuales se priorizan las dirigidas a corto y/o medio plazo. Estas intervenciones permitirán una profunda transformación del núcleo turístico y están en correspondencia con los objetivos del modelo turístico.

Por tanto, el fin último de este Plan de Modernización, 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 una nueva ciudad turística volcada al exterior y con una marca e identidad propia.

1.3 Objetivos y organización de la estrategia

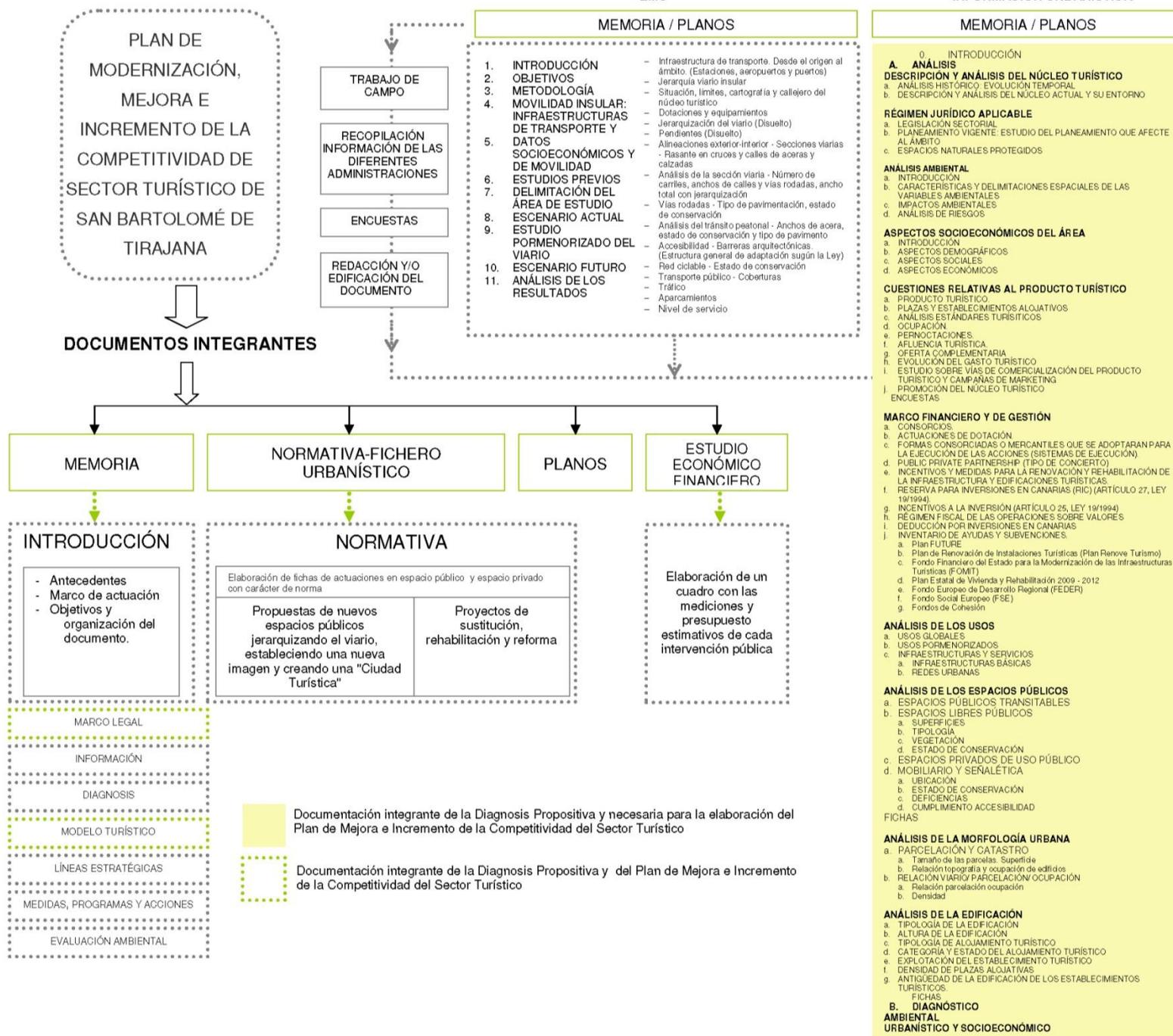
Este Plan se ha elaborado con la finalidad de definir un modelo turístico del destino y ofrecer cobertura a las actuaciones, públicas y privadas, de sustitución, rehabilitación de la planta de alojamiento o infraestructura turística y de remodelación urbanística, mediante la delimitación de actuaciones de transformación urbanística, que, como se verá más adelante, permitirán cumplir con el objetivo amplio de la renovación turística del Sur de Gran Canaria.

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

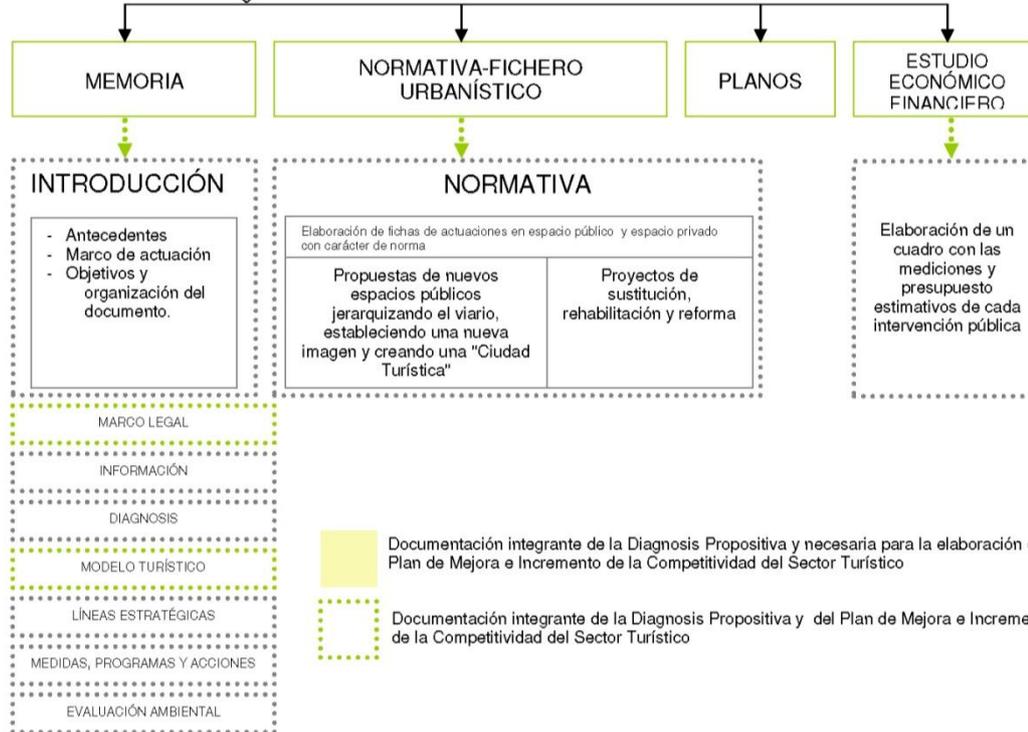
- La apuesta por una ciudad turística con calidad e identidad
- Desarrollar el espacio público.
- Intervenir, reordenar y rehabilitar el espacio privado.
- Creación de una identidad fundamentada en las singularidades del núcleo.
- Estimular el desarrollo de la cultura empresarial
- Desarrollar el clúster de la ciudad turística

Los objetivos específicos del ámbito de actuación se desarrollan en los apartados de esta Memoria 6 "Líneas Estratégicas" y 7 "Medidas, Programas y Acciones". Respecto a la organización del Documento del Plan de Modernización se ha seguido el siguiente esquema de sistematización.

ESQUEMA DE SISTEMATIZACIÓN DEL DOCUMENTO



DOCUMENTOS INTEGRANTES







2. RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE

2.1 Legislación de aplicación

El presente Plan de Modernización se elabora en el marco de la **Ley 6/2009, de Medidas Urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo** (BOC nº 89, 12/05/2009). Este Plan de Modernización es el instrumento que habilita la L6/2009 (artículo 15) para la ordenación detallada de los núcleos turísticos consolidados.

La L6/2009 parte del doble objetivo que ya planteaba la Ley de Directrices:

- la limitación efectiva del crecimiento de la oferta.
- la rehabilitación de las áreas turísticas degradadas y la renovación de los establecimientos, como mecanismo para potenciar una oferta de alojamiento y de ocio de calidad,

y lo hace suyo, incidiendo en la renovación y rehabilitación de la planta de alojamiento existente en grado de obsolescencia, o precisada de mejoras, para asegurar la competitividad del sector.

De este modo, la Ley de Directrices 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).

El **texto refundido de la ley de suelo** aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, en adelante Ley de Suelo, se configura como legislación básica estatal a desarrollar por las comunidades autónomas, en materia de planificación del suelo e incorpora, como una de las grandes novedades en nuestro ordenamiento jurídico, las actuaciones de transformación urbanística. Así, el artículo 14 “*Actuaciones de transformación urbanística*” de la Ley de Suelo establece la clasificación en actuaciones de urbanización y en actuaciones de dotación, considerando estas últimas como 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 integral de la urbanización de éste.

Por otra parte, la Ley de Directrices 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 el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, (TRLOT), regulándose por dicho Texto Refundido y por los artículos 181 a 186 del **Reglamento de Gestión y Ejecución del sistema de planeamiento de Canarias** (BOC nº 17, de 26 de enero de 2005).

Sin embargo, el planeamiento urbanístico del municipio de San Bartolomé no se encuentra adaptado ni al citado Texto Refundido ni a la Ley de Directrices, por lo que no existe una delimitación de los ámbitos necesitados de rehabilitación por parte de dicho instrumento de ordenación municipal. En el Anexo de las Directrices de Ordenación del Turismo declara únicamente a San Agustín y Playa del Inglés como áreas de rehabilitación urbana. Por ello, y partiendo de esta declaración, el presente Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la competitividad, en ejercicio de la competencia que le otorga la L6/2009, declara no sólo San Agustín y Playa del Inglés sino a todo el ámbito de actuación que comprende el presente Plan, y legitima los actos y usos del suelo de estas áreas consolidadas estableciendo su ordenación detallada, conforme al modelo insular y territorial que, aún no encontrándose adaptado, deba ser sostenible y competitivo.

Estas actuaciones de renovación previstas en el Plan de Modernización se pueden llevar a cabo mediante unos mecanismos de sustitución y traslado de toda o parte de la capacidad de alojamiento a una nueva localización en suelos urbanos o urbanizables ya urbanizados, conforme a los límites y condiciones del Plan Insular de Ordenación. Esta sustitución y traslado llevan aparejado un sistema de incentivos para la renovación y mejora de la calidad de la oferta turística y del espacio público de los núcleos turísticos consolidados en la línea de los de la Ley de Directrices, y mediante la acción concertada entre el sector privado y la Administración. Este sistema de incentivos fomentará la implantación de establecimientos de mejor categoría que los renovados y que innoven y diversifiquen la oferta (artículo 14 de la L6/2009).

Se establecen, por tanto, una serie de incentivos en plazas de alojamiento nuevas para los casos de sustitución de la planta de alojamiento o de la infraestructura de ocio de un emplazamiento urbano que el planeamiento declare sobresaturado. Estas operaciones de sustitución y traslado deberán ser materializadas a través de la figura de los Convenios de sustitución (artículo 13 de la L6/2009), como herramientas incentivadoras de la renovación de los establecimientos, y en ellas las nuevas plazas de alojamiento deberán tener categoría superior a las sustituidas.

Por todo ello, los Planes de Modernización se configuran como instrumentos de regeneración urbana de los núcleos turísticos consolidados de tramitación ágil y 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.

2.2 Legislación sectorial

1. La Red Natura 2000

La Red Natura 2000, red ecológica europea que nace de la unión de la red de Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA), establecida en virtud de la Directiva Aves (Directiva 79/ 409 / CEE) y la red de Zonas de Especial Conservación (ZEC), declarada conforme a la Directiva Hábitats (Directiva 92/ 43 / CEE),

En el área de estudio del Plan de Modernización los ZEC son los siguientes:

- Las Dunas de Maspalomas,
- Los Sebadales de Playa del Inglés, y
- La Franja Marina de Mogán

Las Dunas de Maspalomas

La Reserva Natural Especial de las Dunas de Maspalomas se ubica en el término municipal de San Bartolomé de Tirajana. Delimitada por las urbanizaciones turísticas de Playas del Inglés y Campo de Golf por el norte, y por las de Campo Internacional y Oasis de Maspalomas por el oeste. Por el sur y este la delimita una extensa franja de playa de uso, 6 km de longitud que engloba a la Playa del Inglés y de Maspalomas.

Sebadales de Playa del Inglés.

Con una superficie de 2712 ha se extiende el LIC donde se localiza el sebadal más extenso y de mayor desarrollo de Gran Canaria y uno de los más amplios del archipiélago. Es una desarrollada plataforma arenosa de suave pendiente y arenas mixtas, organógenas y terrígenas donde además de *Cymodocea nodosa* aparecen poblaciones de la fanerógama marina *Halophylla decipiens* y del alga verde endémica *Avrainvillea canariensis*.

Gran parte del LIC está íntimamente relacionada con la Reserva Natural Especial de las Dunas de Maspalomas.

Franja marina de Mogán

Esta área se encuentra situada a sotavento de la isla, por lo que las condiciones de mar y viento son excelentes a lo largo del año, lo que favorece el desarrollo de un variado número de ecosistemas.

En la zona de estudio dicha franja abarca una parte de la costa de Playa del Inglés. El área se caracteriza por la presencia de una amplia plataforma marina de fondos someros (menos de 30 m de profundidad) y arenosos. Su localización al sur de la isla protege el mar y el viento dominante, reinando condiciones climáticas y temperaturas suaves.

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

Como reguladora de la ordenación y promoción del sector turístico como elemento económico estratégico en el Archipiélago Canario, contemplando 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. 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 productos o estrategias de comercialización.

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 sostenible 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.

4. 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).

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 presente 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.

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

Este Decreto se mantiene en vigor para los apartamentos clasificados en las categorías de 1 y 2 llaves y las villas clasificadas en 4 y 5 llaves, además de la categoría.

Otra legislación de aplicación:

Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas (BOE Nº 181, 29/07/1988).

Reglamento General, aprobado por el Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre (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).

Reglamento de la Ley 8/1995, de 6 de abril, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas y de la Comunicación, aprobado por el Decreto 227/1997, de 18 de septiembre (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 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones (BOE Nº 264, 04/11/2003)

2.3 Instrumentos de ordenación territorial y urbanística

Durante la elaboración del presente Plan de Modernización se han tenido en cuenta las determinaciones de los distintos instrumentos que, bajo las líneas del TRLOTC, conforman el sistema de planeamiento de Canarias.

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 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.

Por otro lado, 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.

2. Instrumentos de ordenación de los Espacios Naturales Protegidos

Conforme a lo dispuesto en el artículo 22.1 del TRLOTG “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.

El ámbito del Plan de Modernización se encuentra afectado por el siguiente Espacio Natural Protegido:

- Plan Director de la Reserva Natural Especial de las Dunas de Maspalomas.

Este documento fue aprobado de forma definitiva por la COTMAC en sesión de 7 de octubre de 2004 y entró en vigor con la publicación en el BOC nº 245, de 20 de diciembre.

El Plan Director de la Reserva Natural Especial de las Dunas de Maspalomas tiene por finalidad la protección de la Reserva, que es “el mantenimiento de los procesos ecológicos esenciales ligados al ecosistema dunar y a la zona lacustre de la Charca de Maspalomas, la integridad de su flora y fauna asociados así como la belleza escénica del peculiar paisaje que conforman”, además; de proporcionar una ordenación pormenorizada completa del espacio natural y un marco jurídico-administrativo que establezca las normas y directrices reguladoras de actividades y usos que en el ámbito de Reserva se realicen.

Dicha Reserva ocupa 403,9 Has y limita con Playa del Inglés, Campo de Golf, Campo Internacional y Oasis. La necesidad de su protección viene reconocida en el artículo 4 de su Plan Director: el mantenimiento de los procesos ecológicos esenciales ligados al ecosistema dunar y a la zona lacustre de la Charca de Maspalomas, la integridad de su flora y fauna asociada, así como la belleza escénica del peculiar paisaje que conforman.

Al encontrarse parte del ámbito de actuación (concretamente, el Anexo II de Playa del Inglés, PARCELA Q-1) del Plan de Modernización, integrado en el área de la Reserva Natural Especial de las Dunas de Maspalomas (C-7), la ordenación ha de ajustarse a la que realiza este instrumento sobre este ámbito.

Este espacio natural comprende a su vez gran parte del Lugar de Interés Científico (LIC) de los sebadales de Playa del Inglés, por lo que el Plan Director indica como criterios orientadores para el planeamiento la necesidad de ampliar el Área de Sensibilidad Ecológica (ASE) de la Reserva Natural Especial de las Dunas de Maspalomas, modificando los límites de las actuales ASE que la bordean.

□ El Sitio de Interés Científico de Juncalillo del Sur.

"Las Normas de Conservación del Sitio de Interés Científico de Juncalillo del Sur cuentan con aprobación definitiva mediante su publicación en el BOC nº 2006/89, de 10 de mayo de 2006.

Este espacio se localiza en el término municipal de San Bartolomé de Tirajana, ocupando unas 192 hectáreas, y en la línea de encuentro entre el mar y una comarca claramente definida denominada Amurga y al sur de la desembocadura del barranco de Tirajana.

El principal acceso al espacio lo constituye la carretera GC-500, en el límite norte del espacio protegido, y su conexión a la altura del cruce de Juan Grande con la vía que en dirección sur se dirige hacia el núcleo poblacional de Castillo del Romeral.

Es un enclave con alto valor natural en flora y fauna (principalmente avifauna). Los fundamentos de protección vienen definidos por la presencia de una de las escasas poblaciones del amenazado chaparro (*Convolvulus caput-medusae*), así como de la piña de mar (*Atractylis preauxiana*), que se encuentra en extinción, y que, a pesar de aparecer reflejada en el TRLOTC'00 no se tiene constancia de su existencia dentro de los límites del Sitio de Interés Científico."

Finalmente, hay que reseñar que, al margen del Área de Sensibilidad Ecológica (ASE) inherente al propio SIC de Juncalillo del Sur, el PIO-GC establece (Volumen V. Tomo 1. Sección 6. Plano 6.1) un ASE en el ámbito ubicado entre el espacio protegido y la GC-1, numerada como la nº 10 y denominada como "ámbito situado al oeste del SIC de Juncalillo del Sur, la autopista del sur GC-1 y entre el cauce del barranco de Las Palmas y los Llanos del Morrete".

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. Su objeto, ámbito, el carácter de sus

determinaciones y la vinculación de éstas a los restantes instrumentos de ordenación se regulan en el artículo 23 del TRLOTG.

El PIO-GC contempla en su volumen normativo 16 Planes Territoriales Parciales y 48 Planes Territoriales Especiales de desarrollo de este PIO-GC. De ellos, se encuentran en tramitación para el ámbito de actuación de este Plan de Modernización los siguientes Planes Territoriales:

- Plan Territorial Parcial de regeneración y estructuración del espacio consolidado de Playa del Inglés (PTP-8)
- Plan Territorial Parcial de ordenación del espacio entre la GC-1 y la GC-500 en San Bartolomé de Tirajana (PTP-9)
- Plan territorial Especial del corredor de transporte público, con infraestructura propia y modo guiado, entre Las Palmas de Gran Canaria y Maspalomas (PTE-21)

Por otro lado, se están tramitando en la actualidad una serie de Planes territoriales que no están previstos ni desarrollan el PIO-GC:

- Plan Territorial Especial de Ordenación Insular del Turismo de Gran Canaria (PTEOTI-GC), previsto en la disposición adicional primera de la Ley de Directrices.

A pesar de que las determinaciones de estos Planes Territoriales no dejan de ser aún meras recomendaciones o indicaciones para el Plan de Modernización por no estar en vigor, salvo el PTE-21, es conveniente tener presente que su contenido normativo, incidente sobre el ámbito de actuación del Plan de Modernización, puede llegar a materializarse con su aprobación definitiva.

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

La Ley de Directrices determina 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. En el caso de Gran Canaria, el Cabildo ha elaborado el Plan Territorial Especial de Ordenación Insular del Turismo de Gran Canaria (PTEOTI-GC), que se encuentra en fase de Aprobación Provisional (11 de mayo de 2010).

El PTEOTI-GC establece propuestas que versan sobre:

- la renovación edificatoria y la rehabilitación urbana
- la especialización de usos residencial y turístico

- la compatibilidad del alojamiento turístico tradicional como el alojamiento temporal para adaptarse a una demanda real del mercado.
- la oferta turística y complementaria en las Piezas Nuevas.

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, encontrándose el ámbito del Plan de Modernización en:

- 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.

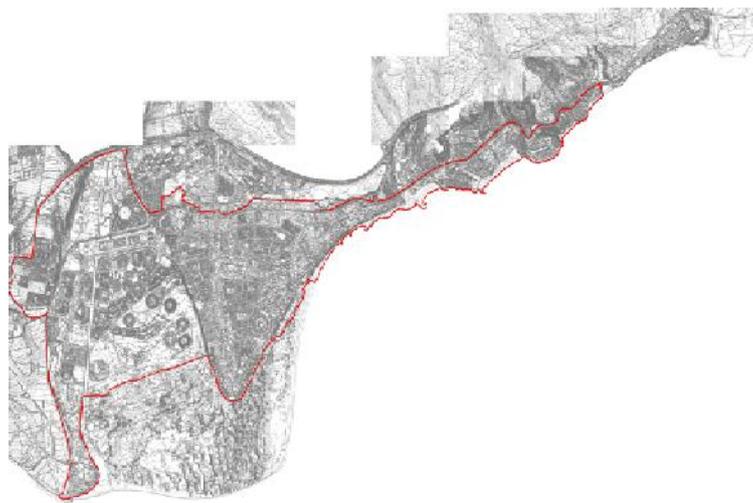
Por su parte, el artículo 9.1 realiza una definición de las Piezas Territoriales Turísticas en la línea de lo dispuesto en el PIO-GC, clasificándose, según su grado de consolidación, en Piezas Territoriales Turísticas Nuevas (PTTN) y Piezas Territoriales Turísticas Existentes (Piezas Territoriales Turísticas en Proceso de Consolidación (PTTP) y Piezas Territoriales Turísticas Consolidadas (PTTC)). Dentro de las "*Piezas Territoriales Turísticas Consolidadas (PTTC)*" se adscriben 10 PTTC en el municipio de San Bartolomé de Tirajana.

De cara a la rehabilitación urbana, el PTEOTI determinar los mecanismos de la L6/2009 y orienta la rehabilitación urbana a través de los bulevares de ocio, dejando a los Planes Territoriales Parciales o Especial, los Planes Generales y los Planes de modernización la ejecución concreta de la misma. Estos bulevares conectan peatonalmente dos o más piezas turísticas contiguas, concentrando equipamientos y ocio en general y constituyendo puntos de encuentro en la población local y turista.

- b) **Plan Territorial Parcial de regeneración y estructuración del espacio consolidado de Playa del Inglés (PTP-8)**

El mencionado Plan Territorial se encuentra en fase de aprobación provisional, según acuerdo plenario de adecuación de la aprobación provisional de 25 de marzo de 2011.

La delimitación del PTP-8 incluye a las tres zonas objeto de estudio del presente Plan de Modernización (San Agustín, Playa del Inglés y Maspalomas), tal y como se muestra en el siguiente gráfico del instrumento de ordenación territorial:



Fuente: PTP-8.

En líneas generales, el PTP-8 tiene como objetivo regenerar y reestructurar la Zona Turística consolidada con signos de degradación, mediante una rehabilitación urbana y una renovación edificatoria que minorice la densidad e implante mejores dotaciones; la corrección del uso residencial con la reversión al uso turístico, y la sustitución de la oferta turística de baja calidad.

Estas acciones se concretan en las siguientes líneas de actuación:

1. Remodelación de accesos desde la autopista GC-1
2. Reconversión en Avda. urbana de la antigua carretera GC-500.
3. Reurbanización y reconsideración de las funciones de la Avda. de Tirajana.
4. Acciones concretas en el consolidado tendentes a la remodelación del mismo.

Los objetivos que propone van en la línea de los establecidos en el instrumento insular, planteando actuaciones estratégicas de intervención concretas y aplicables al espacio público y al espacio privado, con líneas de renovación y recualificación de la edificación turística, de la estructura viaria, los espacios libres, los equipamientos y de la oferta comercial.

c) **Plan Territorial Parcial de ordenación del espacio entre la GC-1 y la GC-500 en San Bartolomé de Tirajana (PTP-9)**

El Plan Territorial Parcial de Ordenación del Espacio entre la GC-1 y la GC-500 (C-812) en San Bartolomé de Tirajana (PTP-9) se encuentra en fase de Avance, aprobado, incluyendo el Informe

de Sostenibilidad, por el Consejo de Gobierno Insular del Cabildo de Gran Canaria, en sesión ordinaria celebrada el 2 de noviembre de 2010 (BOC nº 228, de 19 de noviembre de 2010).

El PTP-9 desarrolla y define la estructura territorial del ámbito definido por el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria (PIO-GC) y tiene por finalidad la estructuración y regeneración del espacio consolidado entre la autopista GC-1 y la carretera comarcal GC-500 mediante su consideración como ámbito de oportunidad para la protección paisajística de los vacíos urbanos actualmente existentes, y la introducción de productos de alojamiento turístico y de oferta complementaria más acordes con los nuevos modelos turísticos. Las nuevas implantaciones ocuparán, tal y como establece el PIO-GC, los ámbitos intersticiales entre los espacios protegidos y la GC-1, delimitando definitivamente el crecimiento de la ciudad turística del sur de Gran Canaria hacia el interior más oriental.

El ámbito de ordenación del PTP-9 incluye como ámbitos territoriales destacados el área estratégica de la Punta de Tarajalillo, las áreas turísticas consolidadas de La Gloria y Bahía Feliz (definidas como piezas territoriales turísticas consolidadas 1, 3 y parte de la 5 del PTEOTI-GC) y el espacio libre que configura la UA de Tarajalillo (definida como Pieza territorial turística nueva por el PTEOTI-GC).

Junto con este equipamiento estructurante, el PTP-9 fundamenta su propuesta de ordenación en otras 4 acciones estructurantes de equipamientos caracterizados por el espacio libre y la oferta complementaria, y un sistema de movilidad, y que son:

- El equipamiento en Tarajalillo-Lilolandia (Parque Botánico Paisajístico del Sur)
- Equipamiento de relevancia e interés insular en la Punta de Tarajalillo (Parque del Mar)
- Parque urbano en La Maleza (Parque Internacional de la naturaleza y el deporte)
- Parque Lineal equipado en la GC-500
- Sistema de movilidad (ámbito extenso) y la red de transportes alternativos.

La necesidad de establecer criterios que favorezcan la armonización de los procesos urbanísticos y naturales en el ámbito territorial del PTP-9, podrá obligar a la adaptación de los instrumentos de inferior rango, o bien al establecimiento de medidas concretas de coordinación.

d) **Plan territorial Especial del corredor de transporte público, con infraestructura propia y modo guiado, entre Las Palmas de Gran Canaria y Maspalomas (PTE-21)**

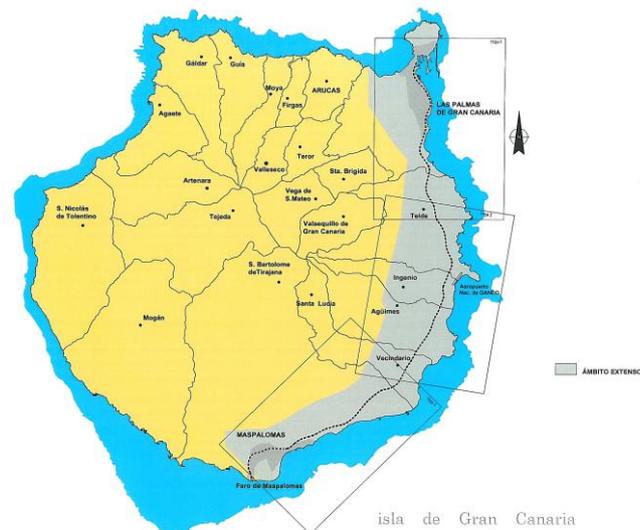
El PTE-21 se encuentra actualmente en vigor, al aprobarse definitivamente por Orden de 16 de junio de 2010, y ser publicado en el BOC nº 123, de 24 de junio de 2010.

En el marco legal definido por las Directrices de Ordenación General 86.1, 86.2 y 102.5 que corresponden al Título V “Infraestructuras y Transporte” y por los artículos 157 y 160 “*Infraestructuras del Transporte Terrestre - Criterios sobre la ordenación y el trazado de un sistema de transporte colectivo con infraestructura propia y modo guiado*” del PIO-GC, se establece que este Plan tiene como objetivo ordenar el sistema de transporte público en el corredor este de Gran Canaria, entre Las Palmas de Gran Canaria y Maspalomas, así como constituir un nuevo sistema de transporte con infraestructura propia y modo guiado.

El ámbito de actuación del PTE-21 afecta directamente a los municipios de Las Palmas de Gran Canaria, Telde, Ingenio, Agüimes, Santa Lucía de Tirajana y San Bartolomé de Tirajana, e indirectamente a los municipios de Valsequillo y Mogán en lo relativo al transporte público en general, en cuanto que éste habrá que ser reordenado tras la creación del nuevo sistema de transporte.

Las determinaciones de dicho Plan tendrá carácter vinculante en todo lo que se refiera al establecimiento de reservas de terrenos para el establecimiento de infraestructuras e instalaciones ferroviarias, normas de protección de las mismas y condiciones para la ejecución de las obras, que tendrán la consideración de normas de aplicación directa, y por lo tanto, serán de inmediata aplicación y obligado cumplimiento, sin necesidad de adaptación, por la Administración Pública y/o por los particulares.

Se ha tenido en cuenta la ordenación que establece el PTE-21 para el tratamiento del Plan de Modernización, dado que el ámbito de estudio de éste coincide con parte del ámbito extenso de aquél, tal y como refleja el siguiente plano de delimitación del Plan Territorial:



Fuente: PTE-21.

En el municipio de San Bartolomé de Tirajana el PTE-21 prevé que la línea ferroviaria hasta la estación de Playa del Inglés (El Veril) discorra sensiblemente paralela a la autopista GC-1. A partir de la estación de El Veril la línea pasa a discurrir en túnel hasta la estación término de Meloneras. En este tramo la línea atraviesa en túnel perforado bajo el barrio de San Fernando, para después discurrir en falso túnel bajo el vario existente hasta la zona del Faro de Maspalomas.

4. Planeamiento urbanístico

El Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, en adelante PGO, es el instrumento de ordenación urbanística en el ámbito municipal. Aprobado definitivamente por la COTMAC en sus sesiones celebradas el 9 de mayo y 1 de octubre de 1996 y publicado el 6 de diciembre en el Boletín Oficial de La Provincia.

Posteriormente, se comienza la tramitación de la Revisión, Modificación y Adaptación del PGO al TRLOTG, aprobándose inicialmente por el Pleno Municipal de 15 de octubre de 2002. Sin embargo, esta Revisión resulta de todo punto insuficiente puesto que el marco legal de aplicación se amplía con la aprobación de la Ley de Directrices y el resto de legislación sobrevenida. Por ello, el PGO vuelve a tramitarse, aprobándose inicialmente este nuevo documento de PGO el 6 de noviembre de 2004.

El documento de ordenación en vigor en el municipio es el Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, si bien no se encuentra adaptado a ninguno de los instrumentos de ordenación territorial, ni al TRLOTG, ya realiza una ordenación de las zonas turísticas del municipio.

La zona turística del municipio de San Bartolomé de Tirajana se desarrolla al amparo del Plan “Maspalomas Costa Canaria” que presentaba un desarrollo unitario del ámbito costero comprendido entre la zona de Las Burras y Morro Besudo hasta las laderas del barranco de Maspalomas, estructurándose en dos líneas paralelas al mar y separadas por el trazado de la G-500. Sin embargo, el resultado final de la zona es una sumatoria de Planes Parciales desarticulados entre sí que provocan la aparición de una gran zona urbana carente de una estructura interior funcional y equilibrada, lo que da lugar, en palabras del PGO “a una apariencia caótica y poco inteligible para sus habitantes”

La clasificación del suelo que hace el PGO para la zona turística objeto de este Plan de Modernización es en su gran mayoría de suelo urbano. El uso predominante, según el plano de Usos Globales es el turístico de alojamiento, aunque en algunas parcelas el PGO recoge y regula el uso de segunda residencia, que convive con el uso turístico.

Respecto de la función de la red de comunicaciones, el PGO declara que la red general de caminos pasa a ser la red de carreteras del interior del municipio y de conexión de los núcleos de

población con la autopista. Por otra parte, la GC-500 modifica su función desde la ejecución de la GC-1, pasando de ser una vía de comunicaciones de carácter insular a reservarse para las comunicaciones interiores de la zona turística, por lo que el PGO se plantea darle a esta vía un tratamiento de vía estructurante de la zona turística y remitir su ordenación a un Plan Especial del tramo desde el enlace de la Viuda de Franco hasta Tarajalillo.

El PGO define el uso turístico en su capítulo Normativo y regula las condiciones del mismo, las tipologías edificatorias que comprende, y las condiciones generales aplicables a la parcela y a la edificación. Por otro lado, determina en su Título Séptimo las normas particulares y zonas de ordenanza para el suelo urbano en zonas turísticas, a las que serán de aplicación las ordenanzas de cada uno de los Planes Parciales con las variaciones introducidas por las modificaciones al PGO y las ordenanzas generales contenidas en este Título.

Con respecto al uso comercial, como segundo uso predominante, decir que destaca éste en forma de comercio a pie de calle y en los ejes viarios donde está permitido por el PGO. El mayor número de locales comerciales se concentra en Playa del Inglés, en la Avenida de Gran Canaria, la Avenida de Tirajana, la Avenida de Italia y la Avenida de Alféreces Provisionales.

Como zona predominantemente comercial también está el Anexo II, que el PGO remite su ordenación a su instrumento de ordenación correspondiente, regulándose por las disposiciones del Plan Director de la Reserva Natural Especial de las Dunas de Maspalomas, actualmente en vigor.

En este sentido, la aparición de la Ley 19/2003, de 14 de abril, de Directrices de Ordenación General y de Directrices de Ordenación del Turismo (BOC nº 73, de 15 de abril de 2003), en adelante, Ley de Directrices, supone un hito legislativo para el control de la oferta de alojamiento y la apuesta por la rehabilitación y renovación edificatoria, como mecanismo para lograr reconducir dicha oferta de alojamiento y complementaria hacia niveles de calidad suficientes para mantener a nuestros destinos turísticos en el mercado.

A partir de esta Ley de Directrices, el resto de legislación sobrevenida, así como los instrumentos de ordenación del territorio siguen la misma línea establecida en la Ley. Esto implica una serie de mandatos al PGO, de cara a su futura adaptación a todos ellos, que se materializan principalmente en:

- La regulación específica y pormenorizada de los usos, que el PTP8 regula a nivel de usos globales, debiendo el PGO establecer la ordenación pormenorizada de éstos dentro de los parámetros de intensidad, categoría, calidad, proporción y coherencia que estime para la regeneración del espacio consolidado de Playa del Inglés.

- El análisis pormenorizado de cada una de las Piezas Turísticas Territoriales, que en desarrollo del PIO-GC, define el PTEOTI-GC, debiendo el PGO delimitar las áreas a especializar en el uso residencial y el turístico.
- Los criterios para la intervención en Piezas Turísticas a Rehabilitar definidas por el PTEOTI, pudiendo el PGO ordenar pormenorizadamente las operaciones de reforma interior y prever su gestión urbanística.
- La renovación de los equipamientos comerciales y zonas comerciales incluidas en las zonas turísticas.
- Las actuaciones estratégicas de intervenciones concretas y aplicables al espacio público y al espacio privado, con líneas de renovación y recualificación de la edificación turística, de la estructura viaria, los espacios libres, los equipamientos y de la oferta comercial que determinan.
- En la existencia de nuevas infraestructuras previstas por el PTE-21
- La fijación del sistema de ejecución que resulte acorde con la actuación estratégica concreta fijada por el PTP8, estableciendo con los propietarios afectados por las actuaciones del Plan Territorial los Convenios urbanísticos o de sustitución que procedan en los casos de intervenciones que requieran deslocalización de plazas de alojamiento o sustitución edificatoria de áreas sobresaturadas y/o obsoletas previamente declaradas por el PTEOTI o por la Administración competente en materia turística.

Todos estos mandatos pueden ser asumidos por el Plan de Modernización por cuanto que la L6/2009, tal y como se explicó anteriormente, le otorga el poder de asumir, dentro el marco insular y territorial vigente, la ordenación detallada de los núcleos turísticos consolidados. Esta ordenación, una vez aprobado el Plan de Modernización deberá ser incorporada a los instrumentos de ordenación territorial y urbanística pertinentes, como modificación de los mismos en el ámbito afectado.

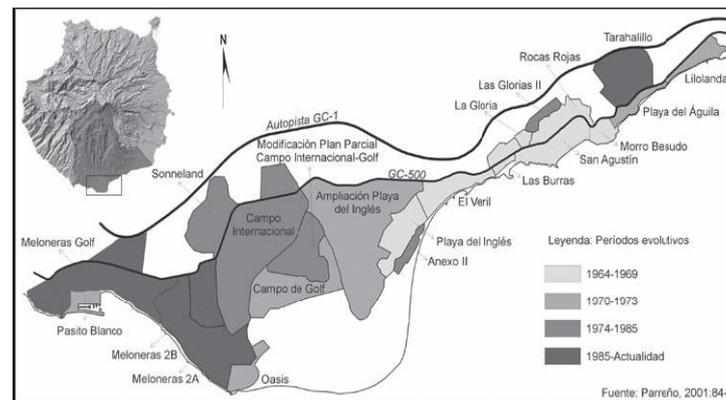
5. Modificaciones al Plan General de Ordenación vigente

Desde la aprobación definitiva del PGO, el Ayuntamiento ha tramitado una serie de modificaciones puntuales que hacen referencia a cambios de uso en parcelas de suelo urbano turístico, aspectos concretos de la Normativa del suelo urbano, modificaciones en el planeamiento parcial y parcelas para ejecución de equipamientos municipales.

6. Planeamiento de desarrollo

La normativa de los distintos Planes Parciales, que contiene la ordenación pormenorizada de dichas piezas fue asumida y refundida por el PGO, en el documento normativo que recoge las Ordenanzas Reguladoras en Zona Turística Litoral.

Es decir, además de la normativa general establecida en el PGO para todo el término municipal de San Bartolomé de Tirajana, existen unas ordenanzas propias de la zona turística y, por tanto, de El Veril, Playa del Inglés, Parcelas V y Ampliación de Playa del Inglés, que tienen su origen en sus respectivos Planes Parciales.



Fuente: “Lluvias e inundaciones en los centros turísticos de Gran Canaria: el caso de San Bartolomé de Tirajana”. Autores: Pablo Máyer Suárez, Emma Pérez-Chacón Espino, Lidia Esther Romero Martín. Departamento de Geografía. Universidad de Las Palmas de Gran Canaria.





3. INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTA A LAS ADMINISTRACIONES.

3.1 Trámite de información pública y consulta.

El 5 de junio de 2012, el Jefe de Servicio Técnico de Planeamiento Oriental de la Consejería de Obras Públicas, Transporte y Política Territorial del Gobierno de Canarias, emite su informe de admisibilidad de los documentos “*Plan para la Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Maspalomas Costa Canaria*” y el Informe de Sostenibilidad Ambiental de dicho Plan, concluyendo que ambos documentos se consideran completos desde el punto de vista documental para iniciar su tramitación. En la misma fecha, la Jefa de Servicio Jurídico Administrativo de Planeamiento Oriental de la misma Consejería, emite su informe relativo a los citados documentos, en el que da por subsanadas y completadas las cuestiones concretas señaladas en su anterior informe de de 21 de mayo y estima procedente, “*iniciar su tramitación y la consulta a las administraciones afectadas, considerándose además de las contempladas en el documento de referencia, que también se indican, las siguientes, a fin de que se pronuncien sobre el grado de cumplimiento de aquellas cuestiones relacionadas con sus específicos ámbitos competenciales, en los términos del artículo 11 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:*”

Administración del Estado:

- Ministerio de Agricultura Alimentación y Medio Ambiente

Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar

- Ministerio de Defensa

Secretaría de Estado, Subdirección General de Patrimonio

Administración Autonómica:

- Presidencia del Gobierno

Viceconsejería de Turismo

Dirección General de Infraestructura Turística

- Consejería de Educación, Universidades y Sostenibilidad

Viceconsejería de Medio Ambiente

Dirección General de Protección de la Naturaleza

- *Consejería de Sanidad*

Dirección General de Salud Pública

- *Consejería de Empleo, Industria y Comercio*

Viceconsejería de Industria y Comercio

Dirección General de Comercio y Consumo

- *Consejería de Hacienda y Patrimonio*

Viceconsejería de Hacienda y Planificación

Dirección General de Patrimonio y Contratación

- *Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial*

Dirección General de Infraestructura Viaria

Administración Local:

Consejería de Obras Públicas, Infraestructuras y Aguas del Cabildo de Gran Canaria.

Consejo Insular de Aguas de Gran Canaria.

Ayuntamiento de Santa Lucía de Tirajana.

Ayuntamiento de Mogán.

Público interesado:

Federación de Empresarios de Hostelería y Turismo de Las Palmas

Asimismo se ha de solicitar informe al Cabildo de Gran Canaria y Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana”.

El martes 19 de junio de 2012, se publica en el Boletín Oficial de Canarias la Resolución del Director General de Ordenación del Territorio, por la que, en primer lugar, se resuelve incoar el expediente e impulsar el procedimiento de aprobación del Plan para la modernización, mejora e incremento de la competitividad de San Bartolomé de Tirajana “Maspalomas Costa Canaria”, según prevé el artículo 15 de la Ley 6/2009, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial y, en segundo lugar, se resuelve tomar en conocimiento el citado Plan y su Informe de

Sostenibilidad Ambiental y someterlos a información pública y consulta, por plazo de 45 días. El anuncio de esta Resolución se publica en el periódico La Provincia, el 21 de junio de 2012.

3.2 Alegaciones recibidas e informes sectoriales emitidos.

3.2.1 Alegaciones recibidas.

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

Nº ALEGACIÓN	ALEGANTE	REPRESENTADO	Nº REGISTRO DE ENTRADA	FECHA DE ENTRADA
1	D. Isaac García Carrasco	MABA, S.L.	11.510	17/07/2012
2	D. Fernando del Castillo y Benítez de Lugo	Propiedades Mejoradas S.L.	11.586	18/07/2012
3	D. Onofre Caimari Perello	Gallego Balear, S.L.	11.955	26/07/2012
4	D. Juan Hoyo Moreno		12.151	01/08/2012
5	D. José Suárez Zoghbi	Comunidad Propietarios Edif. Agustino Beach	12.291	03/08/2012
6	D. Alberto Megido Castellano D ^a M ^a Luisa Megido Castellano	Megido Inversiones, S.L.	12.291	03/08/2012
7	D. José Luis González Guerra D. José Luis Megido Pérez	Comunidad Apartamentos Arco Iris	12.291	03/08/2012
8	D. Aurelio Gallego Suárez	YUDAYA, S.L.	12.408	07/08/2012

9	D. Pablo José González-Haba Marcos	ASHI-85, S.L. DUNAOASIS PALACE, S.A.	12.592	10/08/2012
10	D. José Hernández Guerra	FUERCALETA, S.L.	12.597	13/08/2012
11	D. Manuel Quevedo López	Promociones Faro, S.A. (PROFASA)	12.733	17/08/2012
12	D. Francisco Borges González	Maspalomas Resort, S.L.	12.734	17/08/2012
13	D. Roberto López Sánchez D. Francisco Borges González	Megahotel Faro, S.L.	12.735	17/08/2012
14	D. David Morales Déniz	Oasis Beach Maspalomas, S.L.	12.736	17/08/2012
15	D ^a Yaiza García Suárez D. Gonzalo Betancort Bohn	IFA Hotel Faro Maspalomas, S.A.	12.737	17/08/2012
16	D. Fernando Inglott de Lara	Hijos de Francisco López Sánchez (LOPESAN)	12.738	17/08/2012
17	D. José Manuel Gutiérrez Galindo	PRECONTE	12.773	17/08/2012
18	D. Pedro Agustín del Castillo Machado, D. Miguel Escudero del Castillo y D. Fernando del Castillo y Benítez de Lugo	D. Pedro F. del Castillo y Bravo de Laguna, D. ^a Rosa Elena, D. ^a Pino y D. Juan Escudero del Castillo, Grupo Inmobiliario Tinojay, S.L. y D. Alejandro del	12.799	20/08/2012

		Castillo y Bravo de Laguna		
19	D. Roberto López Sánchez D. Francisco Borges González	Megahotel Faro, S.L.	12.845	21/08/2012
20	D. Antonio José Macías Domínguez		12.880	21/08/2012
21	D. José Dos Reis Ruiz Herrera		12.880	21/08/2012
22	D. Pablo I. Morales Camino		14.149	21/08/2012
23	D. ^a Inmaculada Morales Camino		14.149	21/08/2012
24	D. Miguel Ángel Marcos Herrero		12.894	22/08/2012
25	D. Klaus Dieter Fietz		12.894	22/08/2012
26	D. Jorge Marcos Herrero		12.894	22/08/2012
27	Dña. Yelitzia del Carmen Martín Lemes		12.894	22/08/2012
28	D. Manoj Lekhraj Lalwani		12.894	22/08/2012
29	D. Octavio Martín Lemes		12.894	22/08/2012
30	D. José B. Jiménez Mendoza		12.894	22/08/2012
31	D. José Manuel Rubio Belarsolo		12.894	22/08/2012
32	D. Francisco Ferrera		12.894	22/08/2012

	Sánchez			
33	D. Juan Carlos Álvarez González		12.894	22/08/2012
34	D. Prakash Afu Vaswani Vaswani		12.894	22/08/2012
35	D. Enrique Rafuls Uzal		12.894	22/08/2012
36	D. Antonio Pérez Pérez	Comunidad Propietarios Centro Comercial Oasis	12.930	23/08/2012
37	D. Ramón Lorenzo Rodríguez Perera		12.932	23/08/2012
38	D. Juan Palop-Casado	Fund Grube	12.940	23/08/2012
39	D. Juan Martel González	Comunidad Propietarios Residencial San Agustín	12.942	23/08/2012
40	D. Juan Martel González	Comunidad Propietarios Montevideo II	12.942	23/08/2012
41	D. Juan Martel González	Comunidad Propietarios Sun Hill	12.942	23/08/2012
42	D. José Luis Chicharro Bernat		12.943	23/08/2012
43	D. José Antonio Jorge Fierro	Promociones Sociales y Deportivas Playa del Inglés	12.976	24/08/2012
44	D. José Dos Reis Ruiz Herrera		12.993	27/08/2012
45	D. Pablo León Eugenio	SOMOTUR, S.A.	12.994	27/08/2012

46	D. José Pérez Déniz	Asociación para la defensa del Centro Comercial Anexo	13.030	28/08/2012
47	D. Antonio Cruz Ramos	Comunidad Propietarios Centro Comercial y de Ocio Parque Tropical	13.078	29/08/2012
48	D. Antonio Cruz Ramos	Comunidad Propietarios Centro Comercial y de Ocio Parque Tropical	13.079	29/08/2012
49	D. Antonio Fabelo Acosta	LICA HOTELES, S.A.	13.080	29/08/2012
50	6 Concejales de Nueva Canarias	Nueva Canarias	13.113	29/08/2012
51	6 Concejales de Nueva Canarias	Nueva Canarias	13.113	29/08/2012
52	D. Javier García Juárez	HANGAR 37, S.L.U.	13.113	29/08/2012
53	D. Cristóbal Rodríguez Marichal	OASIS DUNAS MALL, S.L.	13.113	29/08/2012
54	D. Gandhi Parsam Chellaram Chellaram		13.191	30/08/2012
55	D. Pablo I. Morales Camino		13.319	05/09/2012
56	D. ^a Inmaculada Morales Camino		13.321	05/09/2012
57	D. José Suárez Zoghbi	Comunidad Propietarios Edif. Agustino Beach	13.488	10/09/2012
58	D. Alberto Megido	Megido	13.488	10/09/2012

	Castellano D ^a M ^a Luisa Megido Castellano	Inversiones, S.L.		
59	D. José Luis González Guerra D. José Luis Megido Pérez	Comunidad Apartamentos Arco Iris	13.488	10/09/2012
60	6 Concejales de Nueva Canarias	Nueva Canarias	13.488	10/09/2012
61	6 Concejales de Nueva Canarias	Nueva Canarias	13.488	10/09/2012
62	D. Javier García Juárez	HANGAR 37, S.L.U.	13.488	10/09/2012
63	D. Juan Padrón Marrero	Punto Zero Centros de Ocio, S.A.	9.377	21/09/2012
64	D. Juan Padrón Marrero	PAMA E HIJOS, S.A.	9.378	21/09/2012
65	D. José Hernández Guerra	FUERCALETA, S.L.	13.845	24/09/2012
66	D. Raúl Huerga Kanzler	Residencias Canarias, S.A.	13.845	24/09/2012
67	D. Antonio José Macías Domínguez		13.845	24/09/2012
68	D. José Dos Reis Ruiz Herrera		13.845	24/09/2012
69	D. Antonio José Macías Domínguez		13.845	24/09/2012
70	D. Juan Martel González	Comunidad Propietarios Residencial San Agustín	13.845	24/09/2012

71	D. Juan Martel González	Comunidad Propietarios Montevideo II	13.845	24/09/2012
72	D. Juan Martel González	Comunidad Propietarios Sun Hill	13.845	24/09/2012
73	D. José Dos Reis Ruiz Herrera		13.845	24/09/2012
74	D. Antonio Cruz Ramos	Comunidad Propietarios Centro Comercial y de Ocio Parque Tropical	13.845	24/09/2012
75	D. Antonio Fabelo Acosta	LICA HOTELES, S.A.	13.845	24/09/2012
76	D. Cristóbal Rodríguez Marichal	OASIS DUNAS MALL, S.L.	13.845	24/09/2012
77	D. José Ignacio García Rolland	TOURIN EUROPEO, S.A.	14.390	08/10/2012

3.2.2 Informes emitidos.

Respecto a las Administraciones afectadas y las que deben emitir informe preceptivo, se han emitido los siguientes informes:

- **Consejería de Obras Públicas, Transporte y Política Territorial del Gobierno de Canarias, Servicio Jurídico Administrativo de Planeamiento Oriental**, emite informes el 21 de mayo y el 5 de junio de 2012. En el primero de ellos se hacen constar una serie de cuestiones que en el segundo informe se dan por subsanadas y completadas, sin perjuicio de que deban explicarse con mayor claridad en el documento.

Así, se indica que no hay una concreción clara de las determinaciones territoriales que sufrirían una alteración con el presente Plan. Se afirma que el planteamiento que se realiza por el alcance de las actuaciones contempladas avoca a que el contenido y determinaciones del presente Plan de Modernización excede del alcance local de modificar determinaciones de planeamiento general ya que su incidencia es Territorial y Especial, pero a su vez es Parcial, por tanto se considera que

este Plan de Modernización debe tener el alcance de un Plan Territorial Parcial y ser completo o integral en su ámbito; *"la calidad y entidad suficientes del proyecto, que habrá de constituir un instrumento significativo para la diversificación y cualificación de la oferta turística canaria y, en especial, de la zona y área turística en que se sitúen"*(DOT 14.2). Sólo en el marco de dotar al Plan de Modernización de los estudios necesarios que *"analice los efectos territoriales, ambientales y sociales de su implantación sobre su área de influencia"*, irían factibles estas actuaciones a través de este instrumento, no considerándose correcta La delegación al Planeamiento municipal, pues su trascendencia como reiteradamente se ha puesto es territorial y debe alcanzar estos contenidos.

El artículo 15 del TRLS desarrollado por el artículo 3 del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre: *"se cuantificarán los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, y se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta."* Asimismo, no se considera que responda a los valores de mercado, valorar igual comercial que recreativo o que turístico, y por tanto no es justificable por el simple hecho de que el Plan General de San Bartolomé de Tirajana no aplique coeficientes de homogeneización, señala dicho estudio *"Las plusvalías generadas por el Plan de Modernización deberán ser invertidos en sufragar los costes derivados de la ejecución de las actuaciones públicas propuestas en el presente plan de Modernización se valoran igual los incrementos de aprovechamiento para uso turístico, comercial, recreativo, etc., esto es debido a que el Plan General de Ordenación vigente en San Bartolomé de Tirajana no aplica coeficientes de homogeneización por usos."*

Debe especificarse que corresponderá a los promotores, sin perjuicio de los demás deberes legales costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos establecidos en la legislación aplicable. Asimismo, se tendrá en cuenta lo previsto en los artículos 25 y 26 del Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre.

- Consejería de Economía, Hacienda y Seguridad del Gobierno de Canarias, Viceconsejería de Hacienda y Planificación, Dirección General de Patrimonio y Contratación, emite informe el 29 de junio de 2012, en el que se indica que no se presentan observaciones al Plan tramitado

ya que ninguna de las intervenciones afecta a bienes afectos al Gobierno de Canarias gestionados por esa Dirección General.

- **Ministerio de Defensa, Secretaría de Estado, Subdirección General de Patrimonio**, emite informe el 4 de julio de 2012, en el que manifiestan que, una vez analizado el documento, no presentan alegaciones por no existir en el ámbito del Plan propiedades afectadas a ese Ministerio.

- **Consejo Insular de Aguas de Gran Canaria**, emite informe el 10 de julio de 2012, en el que manifiesta que no existe inconveniente en la aprobación del Plan presentado, si bien se advierte que *“las actuaciones a desarrollar quedan sujetas a la obtención previa de los informes, autorizaciones o concesiones preceptivos conforme a la legislación vigente”*.

- **Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, Secretaría de Estado de Medio Ambiente, Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar**, emite informe el 30 de julio de 2012, en el que se señalan las correcciones que se deben realizar en el documento, que son las siguientes:

a) Deben recogerse, al menos en la información gráfica de las fichas de actuación, las líneas correspondientes a la ribera del mar, la de deslinde del dominio público marítimo-terrestre y la que delimita la zona sobre la que recae la servidumbre de protección. Además, se deben tener en consideración los siguientes expedientes de deslinde:

- DL-23-LP (O.M. 31-07-1984, ratificable), desde playa Tarajalillo hasta punta Morro del Besudo.
- DES01/09/35/0003 (O.M. 14-04-2009), punta del Morro Besudo.
- C-184-LP (O.M. 24-07-1970, ratificable), concesión concedida por O.M. de 27-04-1973 en la urbanización San Agustín.
- DL-103-LP (O.M. 31-10-1989), entre Morro Besudo y la playa del Cochino o Corralito.
- DL-103/1-LP (en tramitación), delimitación de la ribera del mar en la playa de San Agustín.
- DL-98-LP (O.M. 28-09-1995), entre el Veril (playa del inglés) y el faro de Maspalomas.
- DL-98-LP anulado, terrenos ocupados por los jardines del Hotel Oasis entre los vértices M-85 a M-91 del deslinde aprobado por O.M. de 28-09-1995.
- DL-38-LP (O.M. 3-01-1985, ratificable), desde el faro de Maspalomas hasta la playa del Hornillo.

b) Para evitar errores, se deben incluir las siguientes limitaciones:

“- La utilización del dominio público marítimo-terrestre se regulará según lo especificado en el Título III de la Ley de Costas.

- Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona, con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma, de conformidad con lo determinado en los artículos 48.1 y 49 del Real Decreto 1112/92 por el que se modifica parcialmente el Reglamento de la Ley de Costas.

- Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente.

- Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.

- Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento”.

c) Respecto al Centro Comercial Oasis, se advierte que las edificaciones que se propongan deberán ubicarse fuera de la zona de servidumbre de protección, y en cualquier caso, las actuaciones en dicha zona de servidumbre de protección estarán a lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley de Costas. Las edificaciones existentes estarán a lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta del citado texto legal.

d) Respecto a las actuaciones que se localicen en terrenos de servidumbre de protección, estarán sujetas a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, y en cualquier caso, las edificaciones existentes estarán a lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta del citado texto legal.

e) En cuanto a las actuaciones en espacio público, debe tenerse en cuenta que las actuaciones en dominio público y servidumbre estarán sujetas a lo dispuesto en los Títulos III y II de la Ley de Costas, respectivamente, y las que se planteen en dominio público marítimo-terrestre precisarán del correspondiente título habilitante.

Por último, se señala en el informe que *“una vez sea tenido en cuenta lo señalado en el cuerpo del presente escrito, el expediente corregido, completo, diligenciado, y previamente a su aprobación definitiva, se remitirá de nuevo a esta Dirección General, a través de la Demarcación de Costas en Canarias, para emitir el informe que disponen los artículos 112 a) y 117.2 de la Ley de Costas”.*

- **Consejería de Obras Públicas, Transporte y Política Territorial, Viceconsejería de Infraestructuras y Planificación**, emite informe el 6 de agosto de 2012 en sentido condicionado al cumplimiento de las siguientes determinaciones:

“4.1.- Las actuaciones que finalmente se propongan colindantes con la Autopista GC-1 no podrán tener accesos directos a la misma, debiendo cumplir las edificaciones que finalmente se propongan, con una distancia de la Línea Límite de Edificación de TREINTA Y CINCO (35,00) METROS, medidos desde la arista exterior de la calzada (raya blanca de borde).

4.2.- La figura de planeamiento que desarrolle el Centro de Ocio que se propone, deberá ser informada por la Consejería de Obras, Públicas, Transportes y Política Territorial del Gobierno de Canarias en materia de carreteras de interés regional, conforme a lo que se establece en el artículo 16.2 de la Ley 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias.

Además se advierte del carácter vinculante de los informes emitidos por esa Viceconsejería, en tanto en cuanto derivan de la legislación sectorial, por lo que no se podrán aprobar el instrumento que se tramita si este contiene cuestiones disconformes con la legislación en materia de carreteras, en todo aquello que sea de su competencia.

- **Consejería de Gobierno de Política Territorial, Arquitectura y Paisaje del Cabildo de Gran Canaria, Servicio de Planeamiento**, emite informe el 31 de julio de 2012, en el que se concluye en el siguiente sentido:

“5.1. RESPECTO DE LA COMPATIBILIDAD CON EL PIO-GC.

1. Ninguna de las actuaciones públicas previstas en el PMM suponen incompatibilidad manifiesta con el PIO-GC.

2. Las actuaciones privadas S-09, S-11, S-12, y S-15 del PMM de Maspalomas, en el supuesto de tratarse de actuaciones de transformación de apartamentos en establecimientos hoteleros, resultan incompatibles con el artículo 208.6.a) del PIO-GC, requiriéndose, para que resulten compatibles con el mismo, que la categoría del establecimiento hotelero no sea inferior a cuatro estrellas. Asimismo, las citadas actuaciones resultan disconformes con los artículos 13 y 14 de la Ley 6/2009, los cuales impiden nuevas plazas alojativas en establecimientos hoteleros de categoría inferior a cuatro estrellas.

3. Respecto a la actuación privada S-03 se informa que, dado el carácter insular del equipamiento propuesto, y de acuerdo, tanto a la Sección 24 del PIO/GC como a la directriz 136 de la Ley 19/2003, la ordenación de este tipo de infraestructuras está condicionada a su previa contemplación en un Plan Territorial Específico. A falta de condiciones de implantación de equipamientos comerciales y de ocio de incidencia territorial amplia por parte del PIO/GC y de la previsión por éste de un Plan Territorial específico que los regule, la ordenación del

equipamiento terciario propuesto queda condicionada a lo que establezca el PTEGEC que tramita el Gobierno de Canarias, el cual desarrolla su estrategia dando cumplimiento al PIO-GC y la Ley 19/2003 de DOGT'03, cuyo documento de aprobación inicial no contempla además la parcela 29 (CRU) dentro de ningún área de implantación comercial; resultando por todo ello la propuesta incompatible con el PTEGEC, el cual recoge los objetivos del PIO-GC, y consecuentemente, con el PIO-GC.

Asimismo, la actuación referida al equipamiento comercial previsto en la parcela 29 (CRU2) deberá garantizar la adecuación a los objetivos previstos en el PIO/GC en relación con la defensa del espacio turístico frente al fenómeno de la residencialización, constituyendo un equipamiento complementario de carácter estructurante dirigido específicamente a cualificar la oferta turística y no a dar satisfacción a la demanda comercial de la población residente de San Bartolomé de Tirajana y de otros municipios de la isla; así como deberá garantizarse también que Asimismo, deberá acreditarse que la utilización de dicha parcela para uso comercial no compromete la adaptación de la pieza territorial turística de Meloneras (PTTC 9) a los estándares de reservas de suelo para dotaciones y equipamientos turísticos previstas en el artículo 213 del PIO/GC.

4. La actuación privada S-06 "Parque Multiaventura" propuesta por el PMM resulta incompatible con el régimen específico de usos de la zona Bb4 del PIO-GC, al ubicarse fuera de la Zona Turística Litoral del Sur delimitada en el Plano 4.2 del volumen V del Plan Insular. Asimismo, la intervención privada S-10 "Parque Temático Bahía Feliz" resulta también incompatible con el régimen específico de usos de la zona Bb4 del PIO-GC, al ubicarse fuera de la Zona Turística Litoral del Sur delimitada por el PIO-GC y no estar prevista por el planeamiento territorial.

5.2. RESPECTO DE LA COMPATIBILIDAD CON EL PTEOTI-GC

1. Ninguna de las actuaciones públicas previstas por el PMM de Maspalomas entran en contradicción con el PTEOTI-GC, no suponiendo las mismas incompatibilidades manifiesta con el mismo.

2. La propuesta S-03 del PMM afecta a la Pieza Territorial Turística Consolidada denominada PTTC-9 SB MELONERAS (170'20 has). En consonancia con las DOGT, el PTEOTI concibe los grandes equipamientos turísticos como equipamientos estructurantes (EET). Si bien el PTEOTI no prevé su ubicación en suelo urbano, las exigencias de calidad para los mismos que contiene resultan aquí plenamente aplicables. Así, la tramitación del documento de planeamiento que contenga la propuesta de equipamiento estructurante debe incorporar el conjunto de determinaciones básicas de todos los bienes y servicios integrantes del desarrollo de la pieza turística considerada, tales como la descripción del producto turístico que, en su caso, incluya; un estudio de mercado que justifique la idoneidad y viabilidad económica, financiera, técnica y

urbanística del proyecto; las condiciones de calidad ambiental y arquitectónica etc. Dicha propuesta de producto turístico, deberá posteriormente vincularse, como ya se dijera en el apartado 5.1.3 anterior, a la ordenación territorial a un PTE dependiente del PIO-GC, o a al PTEGEC que tramita en estos momentos el Gobierno de Canarias.

3. Las actuaciones privadas S-09, S-11, S-12, y S-15 del PMM de Maspalomas, en el supuesto de tratarse de transformación de apartamentos en establecimientos hoteleros, resultan incompatibles con el art.37.b) del PTEOTI-GC, requiriéndose, para que resulten compatibles con el mismo, que la categoría del establecimiento hotelero no sea inferior a 4 estrellas. Asimismo, las citadas actuaciones resultan disconformes con los artículos 13 y 14 de la Ley 6/2009, los cuales impiden nuevas plazas alojativas en establecimientos hoteleros de categoría inferior a 4 estrellas. De otra parte, la materialización de las nuevas plazas en el mismo establecimiento mediante ampliación del mismo está supeditada, según establece el art.37.f) del PTEOTI-GC, a que la edificabilidad asignada por el planeamiento municipal a la parcela sobre la cual se pretende llevar a cabo la renovación lo permita.

5.3. RESPECTO DE LA COMPATIBILIDAD CON EL PTP-8

1. Ninguna de las intervenciones públicas previstas por el PMM suponen incompatibilidad manifiesta respecto del PTP-8, sin perjuicio de la necesidad de que las actuaciones SC-07 y SC-08 del PMM, referidas al Anexo II, tengan carácter temporal hasta la aplicación de la determinación AEPR-E-12 del PTP-8, no pudiendo las citadas actuaciones hipotecar los objetivos previstos por el PTP-8 en la actuación AEPR-E-12, referidos a la demolición del Anexo II y nueva construcción en distinta ubicación, la cual es de aplicación una vez extinguidas las concesiones administrativas existentes en dicho suelo.

2. Respecto de las intervenciones privadas establecidas por el PMM cabe indicar, que las actuaciones S-07 y S-14, consistentes en el cambio de uso de parcelas para su destino a grandes centros comerciales no están previstas por el PTP-8, no contemplando éste la ubicación de nuevos centros comerciales, limitándose a ordenar la rehabilitación o remodelación de los ya existentes. Es por ello que tales actuaciones del PMM no responden a las previsiones del PTP-8 en lo que a la propuesta de centros comerciales se refiere, aunque el PTP-8 no impide el uso comercial pretendido por el PMM a través de las actuaciones S-07 y S-14.

5.4. RESPECTO DE LA COMPATIBILIDAD CON EL PTP-9

1. Respecto de las actuaciones públicas previstas por el PPMM cabe informar que la propuesta de adecuación paisajística del nudo de la GC-500-GC-1 establecida por el PMM no responde a las previsiones contenidas en el PTP-9, aunque su materialización no impediría la futura ejecución de la propuesta del PTP-9, consistente esta última en la reestructuración viaria

del nudo y adecuación paisajística del mismo, no hipotecando la actuación SV-01 la actuación prevista por el PTP-9.

2. *Ninguna de las actuaciones privadas previstas por el PMM de Maspalomas entran en contradicción con el PTP-9.*

5.5. RESPECTO DE LA COMPATIBILIDAD CON EL PTE-21

1. *Ninguna de las actuaciones públicas establecidas por el PMM entran en contradicción con el PTE-21.*

2. *La actuación privada S-08 del PMM, consistente en la sustitución del Hotel Riu Grand Palace Maspalomas para nueva edificación adaptada los estándares de calidad y exigencias legales sectoriales, está afectada por la ubicación de la Estación de Maspalomas prevista por el PTE-21 aprobado definitivamente. Es por ello que la compatibilidad de la citada actuación S-08 con el PTE-21 está condicionada a que la misma no disponga edificabilidad en el ámbito afectado por la Estación de Maspalomas, ordenada por el PTE-21, debiendo dejar el PMM dicho suelo libre de edificación”.*

- **Consejería de Obras Públicas, Transporte y Política Territorial, Dirección General de Ordenación del Territorio, Servicio de Ordenación del Litoral**, emite informe el 25 de septiembre de 2012, en el que se concluye en el siguiente sentido:

“PRIMERA: *Se debe representar, en planos de ordenación y fichas actuaciones, el deslinde y ribera del mar, así como, la zona de servidumbre de tránsito y protección del dominio público marítimo-terrestre.*

SEGUNDA: *El Plan debe acreditar, para el Centro Comercial Oasis, el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 25.2 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas. Así mismo, la acreditación de dicho cumplimiento, será objeto de valoración en el correspondiente procedimiento establecido en el DECRETO 171/2006, de 21 de noviembre, por el que se regula el procedimiento para la tramitación de autorizaciones en la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre.*

TERCERA: *Las actuaciones pretendidas en el espacio público, le son de aplicación lo dispuesto en Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, de acuerdo con el Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana (Texto Corregido).*

CUARTA: *Las actuaciones pretendidas en el espacio privado destinadas a residencia habitación le son de aplicación lo dispuesto en Disposición Transitoria Tercera de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, de acuerdo con el Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana (Texto Corregido). El documento deberá justificar el cumplimiento de lo dispuesto en el*

artículo 46.5.b del DECRETO Legislativo 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, en relación con el incremento de edificabilidad.

QUINTA: *Las actuaciones pretendidas en el espacio privado destinadas a equipamientos y usos recreativos, le son de aplicación lo dispuesto en Disposición Transitoria Tercera de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, de acuerdo con el Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana (Texto Corregido).*

SEXTA: *En aplicación de lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley de Costas: Las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística. Se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, sin que, a estos efectos, la densidad de edificación pueda ser superior a la media del suelo urbanizable programado o apto para urbanizar en el término municipal respectivo.*

SÉPTIMA: *En relación a las actuaciones que afectan a los aparcamientos existentes, y para asegurar el uso público del dominio público marítimo-terrestre, el documento definitivo establecerá, salvo en espacios calificados como de especial protección, la previsión de suficientes accesos al mar y aparcamientos, fuera del dominio público marítimo-terrestre.*

OCTAVA: *En relación con el informe de fecha 30 de julio de 2012, de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar- Demarcación de Costas en Canarias, el técnico que suscribe entiende que:*

1º Deben ser atendidas las observaciones realizadas en dicho informe en el punto 1º del mismo relativas a la representación gráfica de las líneas de deslinde del dominio público marítimo terrestre como las de las Servidumbres de Tránsito y Protección, y cuando no sea coincidente con esta, la de la ribera del mar al ser competencia del Estado.

2º En cuanto al resto de apartados del informe, salvo lo relativo a la servidumbre de tránsito, resulta competencia de esta Comunidad Autónoma el resto de determinaciones, por lo que se atenderá a lo reflejado en este informe, resultando oportuno entrar a valorar, entre otras, el carácter ordinario a que hace referencia el artículo 25 de la Ley 22/1988, de julio, de Costas, con independencia de que se valorará en la correspondiente procedimiento establecido en el DECRETO 171/2006, de 21 de noviembre, por el que se regula el procedimiento para la tramitación de autorizaciones en la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre.”

- Consejería de Obras Públicas, Transporte y Política Territorial del Gobierno de Canarias, Servicio Técnico de Planeamiento Oriental, emite informe el 3 de octubre de 2012, en el que se

informe favorablemente este Plan de Modernización, si bien tendrán que tenerse en cuenta las siguientes observaciones:

1.- Respecto a la propuesta de actuación para los Apartamentos Carmen, se recomienda sustituir el texto "(1) la resultante de aplicar los parámetros de edificación singular en cumplimiento del artículo 17 de la normativa de este Plan de Modernización" de la ficha 01-Intervenciones en el espacio privado por el siguiente texto:

1) La ocupación, edificabilidad y altura de esta actuación está condicionada al estudio de soleamiento exigido en el artículo 17.5 y a la evaluación de la Comisión Técnica, según el artículo 17.7 de la normativa de este Plan de Modernización. Deberá constar en la normativa del Plan que la cesión del 15% sobre la edificabilidad lo es sobre el total que supere las edificabilidades actualmente vigentes. A su vez, deberá justificarse porque el parámetro propuesto de ocupación (100% en planta baja y 19% en el resto) supera al de edificabilidad (2,164 m²c/m²s). Esto es $4.620 \times 2,164 = 9.997,68$ m²c. Sin embargo $11 \text{ plantas} \times 887,80 = 9.765,8$ m² (insistir que la edificabilidad es un máximo).

2.- Respecto a la propuesta de actuación para los Apartamentos Santa Mónica, deberá clarificarse la forma de medir la ocupación pues de una lectura literal (12% de la ocupación otorgada por el Plan vigente) solo sería posible incrementar la ocupación en 270 m². En el mismo sentido, se debe aclarar la ocupación de la actuación del Centro Comercial y de Ocio Baobab.

3.- Respecto a la propuesta de actuación de los Kioscos de Meloneras, no se considera correcta esta actuación por su incidencia visual. Se deberá mantener la altura en 6 metros máximo tal y como establece el Planeamiento vigente.

4.- La actuación Centro Comercial lote 72, ampliación Playa del Inglés se considera correcta, no obstante, respecto a la volumetría, abrir el espacio hacia la GC-500, debería quedar reflejado en la ficha e incluir la superficie de la parcela en el Fichero de Actuaciones privadas.

5.- Respecto al Hotel Riu Grand Palace Maspalomas Oasis, en la Memoria del Plan se deberá justificar la disminución del número de estrellas, la posibilidad del uso extrahotelero y el incremento de una planta en relación a los edificios colindantes.

6.- Debe aclararse en la ficha de la actuación de los Apartamentos El Palmar la ocupación real.

7.- Respecto a la actuación Centro Comercial Faro II y parcela CC1, se deben corregir carencias, justificar la inclusión de elementos de altura en un contexto de baja densidad (el análisis ambiental evalúa esta actuación de forma significativa, con una alta incidencia negativa en prácticamente todas sus variables desde el incremento de alturas a las zonas verdes), aportar como mínimo volumetría y definir la rasante de la parcela. Debiera clarificarse cual es la superficie de la parcela

CC2, pues la ficha MA-CC01 indica que la superficie real es de 7.303,49 m² y en planeamiento, 6.792,90 m².

8.- Respecto a la actuación del Ocean Park, debe justificarse la ocupación de la parcela, si es un comercial (sin unidad de gestión) o un centro comercial sujeto a licencia específica. Debe modificarse el artículo 13.3 de la Normativa del Plan de Modernización incluyendo lo subrayado:

Art. 13.3. El incremento que se realice tanto en altura como en ocupación como en cambio de uso, se materializará en edificabilidad, a efectos del cálculo de la citada cesión.

9.- Por último, se deberá incluir en la Memoria o Normativa del Plan de Modernización el texto siguiente o similar: *Si del incremento de edificabilidad que permite este Plan de Modernización (0,40 m²/m²) se produjese un aumento global del número de camas alojativas, se estará al cumplimiento del Art. 46.5.b del TRLOTENC, exigiéndose un mínimo de 5 m²/plaza de Espacios Libres con carácter de Sistema General que será contemplado en la Revisión del Plan General de San Bartolomé de Tirajana en su adaptación a Directrices o en una Revisión específica a tal fin. Al respecto, debe figurar en el Memoria del Plan un cuadro comparativo del número de camas finales de cada actuación.*

- **Dirección General de Infraestructuras Turísticas del Gobierno de Canarias**, el 22 de octubre de 2012 se recibe en la Consejería de Obras Públicas, Transporte y Política Territorial del Gobierno de Canarias un informe de 19 de octubre de 2012, emitido por la Jefa de Servicio de Planificación Territorial Turística, sin oficio de remisión por parte de la Dirección General de Infraestructuras Turísticas, con carácter de favorable condicionado a una serie de observaciones que se plantean que versan sobre el incremento de edificabilidad, los nuevos focos de actividad, la conservación del paisaje del destino turístico, el riesgo de una sobreoferta comercial, los tipos de establecimientos turísticos de alojamiento, así como algunas aclaraciones sobre fichas de actuaciones específicas.

- **Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana**, presenta un informe y tablas de valoraciones, con fecha 24 de octubre de 2012, a efecto de cumplir con la Disposición Transitoria Segunda del Texto Refundido de la Ley de Suelo (RDL 2/2008), denominado "Propuesta de valoraciones a los efectos del cálculo del valor de repercusión del suelo en el Plan de Modernización, mejora e incremento de la competitividad de S. Bartolomé de Tirajana".

3.3 Contestación de las alegaciones.

Como cuestión previa hay que señalar que, aunque constan 77 alegaciones, algunas están duplicadas al haberlas remitido el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana en distintos oficios; se han contabilizado al tener registros de entrada diferentes en la Consejería de Ordenación del Obras Públicas, Transportes y Política Territorial. Dichas alegaciones son las siguientes: la 5 y 57; la 6 y 58; la 7 y 59; la 10 y 65; la 20 y 67; la 21 y 68; la 22 y 55; la 23 y 56; la 39 y 70; la 40 y 71; la

41 y 72; la 44 y 73; la 47 y 74; la 49 y 75; la 50 y 60; la 51 y 61; la 52 y 62; la 53 y 76. Por tanto el número real de alegaciones presentadas es de 59.

Respeto al análisis de las mismas, de las 59 alegaciones 43 se presentaron fuera de plazo, aún así, desde la Consejería que impulsa este documento se decidió tenerlas todas en consideración a efectos de su estudio, dado el interés de las cuestiones que se plantean. Al respecto, indicar que el registro y fecha que constan en el cuadro son los de la Consejería de Ordenación del Obras Públicas, Transportes y Política Territorial, por lo que la fecha no es indicativa de si una alegación se presentó fuera de plazo ya que muchas se presentaron en otros registros oficiales con anterioridad. Como resultado de su análisis y tal como se verá a continuación, se han estimado 6 alegaciones, parcialmente 4 y desestimadas 49.

En general, las alegaciones se centran en alguno de los siguientes temas:

- Solicitud de inclusión de las nuevas actuaciones.
- Ampliaciones y mejoras en complejos turísticos.
- Titularidad de terrenos.
- Correcciones de datos del Plan de Modernización.
- Modificación de parámetros urbanísticos (usos, aprovechamientos, ordenanzas...).
- Naturaleza y sentido del Plan de Modernización.
- Programación de las actuaciones previstas,

- Las **alegaciones número 1, número 2, número 38, número 42, número 43, número 47, número 48, número 49, número 53, número 54, número 63, número 64 , número 66 y número 77**, proponen nuevas actuaciones a incorporar al Plan de Modernización.

La **alegación número 1** solicita incorporar como nueva actuación el complejo Apartamentos Maba, mediante su ampliación y mejora, consistiendo la ampliación en el aumento de una planta sobre la existente, es decir, pasar de 3 alturas a 4. En el artículo 16 de la Normativa de este Plan se determina y en el apartado 8.5 de esta Memoria se justifica qué zonas del núcleo turístico son susceptibles de acoger este incremento y con qué finalidad, siempre dentro de los límites que establece la altura máxima de cada una de ellas. Con la finalidad de integrar las alturas en los tres ejes principales se permite en la GC-500, en su recorrido por Playa del Inglés, hasta un máximo de 9 plantas y en la Avenida de Tirajana y en la Avenida de los Alféreces Provisionales, hasta un máximo de 6 plantas. Con la misma finalidad de integración de alturas y además, de tratar los bordes cerrando los ejes principales, se permite en la Avenida de Italia, hasta un máximo de 5

plantas, en la Avenida de Tenerife, hasta un máximo de 8 plantas y en la Avenida de Estados Unidos, hasta un máximo de 9 plantas. Al situarse los Apartamentos Maba en la Avenida de Bonn, este incremento no es posible. En cualquier caso, una vez aprobado este Plan de Modernización, y de continuar el alegante con la intención de rehabilitar este complejo, podrá acogerse a los incentivos de este Plan, excepto en el aumento de alturas. Por tanto, **se desestima** esta alegación.

Las **alegaciones número 2** (parcela en El Pajar, Arguineguín) y **número 43** (parcela en Bellavista) solicitan la incorporación de nuevas actuaciones que se localizan en suelos que quedan fuera del ámbito de actuación de este Plan de Modernización, por lo que **se desestiman** ambas alegaciones.

La **alegación número 38** solicita la inclusión de las actuaciones propuestas en este Plan de Modernización. Dichas actuaciones suponen la rehabilitación de un kiosco situado en el paseo de Meloneras, propiedad de la mercantil Fund Grube, para lo que se centran en seis aspectos: volados en la edificación, elementos singulares en cubierta, usos bajo rasante, terrazas en la edificación, aspectos administrativos e incorporación al Plan de Modernización.

La contestación de esta alegación está directamente relacionada con la contestación de las alegaciones, entre otras, números 24 a la 35, que inciden directamente sobre la ordenanza de los kioscos y a la que nos remitimos para una mayor claridad de esta contestación, si fuera necesario. Una vez analizadas las alegaciones, ésta y las señaladas, se ha determinado que por la posible incidencia negativa de la propuesta que se hacía en este Plan de la rehabilitación de los kioscos, la altura de los mismos se mantendrá en la permitida por el planeamiento vigente, esto es, 6 metros como altura máxima. Respecto al cómputo de la edificabilidad, de usar la cubierta con el límite de los 6 metros citados, ese uso se computará como corresponda conforme establezca este Plan o el planeamiento municipal vigente, en su defecto. Respecto a los aspectos administrativos, efectivamente no son competencia de este Plan de Modernización, por lo que no se entra en ellos, no obstante se pondrán en conocimiento del Ayuntamiento para su adecuado tratamiento si así lo estima pertinente. En cualquier caso, una vez aprobado este Plan de Modernización, y de continuar el alegante con la intención de rehabilitar su establecimiento, podrá acogerse al resto de incentivos que este Plan prevé para todos los kioscos mediante la modificación de su ordenanza. Por lo expuesto, **se desestima** esta alegación.

La **alegación número 42** pretende la inclusión del proyecto “Centro de Alto Rendimiento del Motor” en Tarajalillo. Se localiza este proyecto en una parcela anexa al Gran Karting Club de Tarajalillo y tiene como objetivo *“favorecer la implantación de equipamientos que contribuyan a recualificar el destino turístico de San Bartolomé de Tirajana, con la introducción de usos complementarios al residencial turístico”*. Una vez analizado el proyecto, se ha comprobado que el mismo queda dentro del ámbito de actuación de este Plan y que no entra en conflicto con ninguna

de las actuaciones propuestas en la misma zona, ni con el Plan Territorial Parcial de Ordenación del Espacio entre la GC-1 y la GC-500 (PTP-9) que actualmente formula el Cabildo de Gran Canaria. En cuanto a su evaluación ambiental, la misma se recoge en la Memoria Ambiental de este Plan, concluyendo de la siguiente manera:

“Como se aprecia, el impacto valorado para esta nueva actuación es “negativo” y “poco significativo”, en consonancia con la intervención propuesta en su entorno inmediato: la 06 Parque Temático Multiaventura, que resultó en valores similares.

En realidad ambas intervenciones se planifican sobre un espacio común, ya transformado al caracterizarse por campos de cultivo abandonados que no presentan una significación ambiental relevante, más allá de constituir espacios no ocupados que potencialmente puedan ejercer de área de campeo de alguna especie de avifauna. Por ello, dada la escasa extensión superficial de la intervención y su ubicación entre el Gran Karting Club de Tarajalillo ya existente (y del que supone en realidad una ampliación), la GC-1 y las propuestas de intervención 06 Parque Temático Multiaventura y 10 Parque Temático Wake Park Feliz, determina que la intervención permita la consolidación de un ámbito orientado a los equipamientos deportivos y de ocio, en un entorno en el que las nuevas actividades a introducir ya están históricamente implantadas por el karting existente. No obstante, a pesar de su baja significación ambiental, su ficha evaluatoria recoge medidas correctoras específicas, en aras de permitir una adecuada integración paisajística de la actuación. Todo ello justifica que, a pesar de constituir una actuación que no formó parte del Informe de Sostenibilidad Ambiental sometido a consultas, se pueda incorporar en este momento procedimental, dada además, la nula incidencia que han tenido las intervenciones vecinas en las alegaciones e informes sectoriales emitidos como resultado de dichas consultas”.

Por ello **se estima** la alegación y se procede a modificar la Memoria y la Normativa, artículo 22, de este Plan de Modernización para incluir el “Centro de Alto Rendimiento del Motor” como la actuación en espacio privado número 08.

Las **alegaciones número 47, número 48 y número 49**, presentadas por diferentes personas y representados son exactamente iguales, por lo que se contestaran de forma conjunta. Aunque al final de la misma se solicita la inclusión del proyecto “Recuperación escalera de acceso a Playa del Inglés desde Paseo Costa Canaria” del arquitecto D. Francisco Román Barbero, bajo encargo del Ilustre Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, se hace mención a la falta de motivación de las propuestas de actuaciones incluidas en este Plan. A este respecto hay que señalar que este Plan propone 26 actuaciones en espacios públicos y 16 en espacios privados, justificadas las primeras en el diagnóstico que sobre el ámbito de actuación se ha realizado y del que se han evidenciado unas carencias que se intentan solventar en este documento y las segundas, en que son actuaciones que se encuentran en proceso de convenir con el Ayuntamiento de San

Bartolomé y el propio Ayuntamiento ha solicitado su inclusión, para su análisis y evaluación jurídica, técnica y ambiental. En cuanto al proyecto cuya inclusión solicitan, el mismo no se puede incluir en estos momentos en el Plan al no haber sido analizado ni evaluado sus repercusiones; su inclusión requeriría de una nueva evaluación ambiental y de someter este Plan nuevamente a la consideración de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, al afectar al dominio público marítimo terrestre. En cualquier caso, al entender que efectivamente puede ser una actuación necesaria, esta alegación le será comunicada al Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana para su inclusión, si así lo estima pertinente, en la revisión de su Plan General de Ordenación que se está tramitando en estos momentos. Por lo expuesto, **se desestiman** estas alegaciones.

La **alegación número 53** presenta a través de una entidad mercantil en constitución, Oasis Dunas Mall, S.L., un proyecto para el Centro Comercial Oasis ajustándose a las determinaciones de la ficha de ordenación que se recoge en este Plan. Al respecto hay que indicar que el Plan de Modernización sólo establece parámetros y condiciones, no un proyecto concreto, por lo que será en el momento en el que se vaya a ejecutar la actuación de dotación, cuando por parte de la administración competente se valore el concreto proyecto, el cual, además, deberá contar con la autorización del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente y del Gobierno de Canarias a través de su Servicio del de Ordenación del Litoral. Por tanto, **se desestima** esta alegación.

La **alegación número 54** persigue la inclusión del Centro Comercial Cita en este documento, a fin de no perder la oportunidad que este brinda y que se considere como una actuación estratégica. En este sentido, la posibilidad de incluir este Centro Comercial como actuación estratégica, supondría detener la tramitación de este Plan, al no haber sido analizada y evaluada jurídica, técnica y ambientalmente esta concreta propuesta. Al tratarse de una comunidad de propietarios, la legislación específica requiere unanimidad de los propietarios para llevar a cabo este tipo de actuaciones, lo que no se acredita en la alegación; en caso contrario requeriría de la intervención de la administración actuante para que, previa declaración de interés general, acordase la expropiación de los propietarios que no quisiesen acogerse a un proyecto de rehabilitación. En definitiva, la inclusión de un determinado proyecto en este Plan de Modernización requiere de unos estudios y valoraciones que ahora mismo no se pueden abordar. En cualquier caso, una vez se apruebe este Plan de Modernización, cualquier establecimiento que esté dentro del ámbito de actuación, como es el caso del Centro Comercial Cita, y que presente un proyecto de rehabilitación, renovación, sustitución, mejora o incremento de la competitividad del sector turístico, podrá acogerse a los mismos incentivos de aprovechamientos y usos que los que se incluyen directamente en el Plan. Por lo expuesto, **se desestima** esta alegación.

La **alegación número 63**, solicita que se incluyan las propuestas formuladas en el sentido de adecuar la ficha urbanística de la parcela destinada al Centro de Ocio Holidayworld, lote 18 de

Campo Internacional de Maspalomas, para viabilizar las propuestas presentadas. Al respecto hay que señalar que constan en el departamento de disciplina urbanística del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana tres expedientes a nombre de Punto Zero Centro de Ocio, que contempla la realización de obras y ampliaciones ilegales de diversa entidad en el lote 18 de Campo Internacional y Parque de Atracciones Holidayworld (expte. nº 62/2003). Esta circunstancia imposibilita que se pueda acoger la actuación pretendida, ya que es reiterada la jurisprudencia que declara como nulo cualquier instrumento de ordenación que establezca una ordenación específica que suponga regularizar situaciones de ilegalidad. Sin embargo, nada impide que una vez regularizada su situación con el Ayuntamiento se presente un proyecto de rehabilitación, renovación, sustitución, mejora o incremento de la competitividad del sector turístico y puedan acogerse a los incentivos de aprovechamientos y usos que establece este Plan. Por lo expuesto, **se desestima** esta alegación.

La **alegación número 64** solicita que se incluyan las propuestas formuladas en el sentido de adecuar la ficha urbanística de la parcela destinada al Centro Comercial Plaza de Maspalomas, para viabilizar el uso comercial del local de referencia (69-L). Al respecto hay que señalar que constan en el departamento de disciplina urbanística del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana un expediente al local 69, si bien no a nombre de Pama e Hijos, S.A., que contempla como infracción el acondicionamiento del local. Es importante reseñarse que en dicho departamento municipal constan 21 expedientes incoados por diversas obras a promotores/propietarios de distintos locales; entre ellos hay que destacar varios expedientes incoados por la realización de obras ilegales en propiedades municipales objeto de contrato o concesión, o la existencia de orden de ejecución para proceder al cierre/clausura del sótano de este Centro Comercial. Todas estas circunstancias conducen a la imposibilidad de acoger la actuación pretendida, ya que se hace necesario un análisis técnico y jurídico en profundidad de la realidad actual de este Centro Comercial. Sin embargo, nada impide que una vez regularizada la situación del Centro Comercial con el Ayuntamiento se presente un proyecto de rehabilitación, renovación, sustitución, mejora o incremento de la competitividad del sector turístico y puedan acogerse a los incentivos de aprovechamientos y usos que establece este Plan. Por lo expuesto, **se desestima** esta alegación.

La **alegación número 66** presentada en representación de Residencias Canarias, S.A., solicita la inclusión en este Plan de Modernización de la edificación, que se encuentra en proceso de rehabilitación en estos momentos, con los parámetros que se indican en la alegación. Al respecto hay que señalar que constan en el departamento de disciplina urbanística del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana dos expedientes a nombre de Residencias Canarias, S.A., el primero contempla la realización de obras de reforma del hotel no contempladas en la licencia de obra menor y el segundo, contempla la medida cautelar de paralización de obras por no ajustarse a la licencia concedida para el Hotel Apolo (expte. nºs 114/2009 y 109/2011). Esta circunstancia imposibilita que se pueda acoger la actuación pretendida, ya que es reiterada la jurisprudencia que declara como nulo cualquier instrumento de ordenación que establezca una ordenación

específica que suponga regularizar situaciones de ilegalidad. Sin embargo, nada impide que una vez regularizada su situación con el Ayuntamiento se presente un proyecto de rehabilitación, renovación, sustitución, mejora o incremento de la competitividad del sector turístico y puedan acogerse a los incentivos de aprovechamientos y usos que establece este Plan. Por lo expuesto, **se desestima** esta alegación.

La **alegación número 77** presentada en representación de Tourin Europeo, S.L., solicita la adecuación del uso turístico como principal y como complementarios los derivados de la actividad turística complementaria, para el establecimiento Gloria Palace San Agustín, así como la inclusión de la edificabilidad comercial materializada en la parcela 1-C en la parcela 1-B, incrementándola conforme se recogió en el documento del Plan General de 1996 que no llegó a aprobarse, o en su defecto, que se considere la ordenación de la parcela 1-C como independiente con la ordenación del citado documento de 1996.

En este caso, los alegantes no presentan un proyecto de rehabilitación, renovación, sustitución, mejora o incremento de la competitividad del sector turístico, sino, como ellos mismos solicitan, de adecuación de la ordenación, lo que no es objeto de este Plan de Modernización; e cualquier caso, una vez aprobado este Plan y de no tener cuestiones pendientes de regularización con el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, si presentan un proyecto de los citados, podrán acogerse a los incentivos de edificabilidad, ocupación y usos previstos en este Plan. Por lo expuesto, **se desestima** esta alegación.

- Las **alegaciones número 3, número 10, número 22, número 23, número 24, número 25, número 26, número 27, número 28, número 29, número 30, número 31, número 32, número 33, número 34, número 35, número 36, número 46, número 50 y número 51**, versan sobre distintos aspectos del Plan de Modernización que por su coincidencia se tratan en este bloque.

La **alegación número 3**, presentada por la representación de dos locales del Centro Comercial Varadero, cuestiona la nueva ordenación dada a los kioscos de Meloneras y solicita su retirada. Respecto a la incidencia visual, se reproduce parte de la contestación que en la Memoria Ambiental se ha realizado de esta alegación:

Al respecto, cabe afirmar que la evaluación ambiental abordada por el Informe de Sostenibilidad, podrá ser cuestionada desde otros enfoques y consideraciones técnicas, pero en modo alguno se puede calificar de “simplista”, en tanto que cumple sobradamente con los criterios de la evaluación ambiental estratégica y se adapta, de forma muy novedosa, a las condiciones de un entorno urbano, así como a la escala y objeto de un Plan de Modernización.

Ciertamente, la ficha de evaluación de la intervención 04 concluye en un “impacto positivo y muy significativo”, al considerar que se favorece la calidad visual y el confort ambiental. En esta consideración, se ha tenido en cuenta que el incremento de una altura en los mencionados

kioscos, no afecta paisajísticamente, de forma significativa, a un entorno en el que, inmediatamente, ya se ubica el Centro Comercial Varadero, con dos plantas; encontrándose también al oeste de dichos kioscos edificaciones de dos plantas y, al este, un complejo hotelero de cinco plantas. (...)

En este sentido, no se considera que la subida a dos plantas pueda generar una distorsión negativa del confort ambiental de la zona, máxime cuando la propuesta presenta, para los kioscos, una segunda planta diáfana culminada por una gran sombrilla que arranca del patio central. Al contrario, la apertura de los kioscos con materiales ligeros, debería contribuir a su integración en el espacio libre del paseo de Meloneras, en el cuál, por su estructura cerrada y “pesada”, funcionan actualmente como obstáculos funcionales y visuales.

Hay también que señalar que la misión de una evaluación ambiental radica en valorar la afección sobre los elementos ambientales y, entre ellos, del paisaje que caracteriza a los entornos de las intervenciones. En este sentido, la afección que las mismas puedan generar sobre las panorámicas desde edificaciones cercanas o vecinas, no se puede entender como un elemento de análisis del paisaje y, por tanto, no es objeto de la evaluación ambiental; debiendo discutirse y evaluarse desde una dimensión o perspectiva urbanística y jurídica.

Aún así y manteniendo que desde un punto de vista ambiental y de incidencia en el paisaje urbano el incremento de altura no afecta como se alega, se ha determinado que por su posible perjuicio al Centro Comercial Varadero, la altura de los kioscos se mantendrá en la permitida por el planeamiento vigente, esto es, 6 metros como altura máxima y aunque se siguen permitiendo dos alturas, estas tendrán que materializarse dentro de los 6 metros, incluidas las cubiertas. Respecto a los usos en sótanos, se permiten los mismos para todo el ámbito de actuación de este Plan, que se podrán desarrollar o no dependiendo de que se cumplan los requisitos que establezca la legislación sectorial en cada caso, tal como se señala en la Normativa de este Plan de Modernización. En el mismo sentido, el incremento de edificabilidad se podrá materializar si la conjunción del resto de parámetros urbanísticos lo permite. En cuanto a que sólo se beneficia a unos pocos, en concreto a tres kioscos, hay que aclarar que lo que se modifica es la ordenanza aplicable a todos los kioscos de Meloneras, siete, por lo que, una vez aprobado este Plan de Modernización, cualquier promotor/propietario que presente un proyecto de rehabilitación, renovación, sustitución, mejora o incremento de la competitividad del sector turístico podrá acogerse a los incentivos que este Plan prevé para todos los kioscos, por lo que al permitirse de forma genérica a todos los kioscos no se entiende que se esté ante una decisión arbitraria. En el mismo sentido, cualquier establecimiento comercial, de cualquier clase, una vez aprobado este Plan de Modernización, podrá acogerse a los incentivos de aprovechamientos y usos que establece este Plan. Por los motivos expuestos, se **estima parcialmente** esta alegación, al modificarse la altura máxima de los kioscos.

La **alegación número 10** solicita que se le de por personado, que se le notifique cualquier resolución referida a la aprobación de este Plan y que, por tanto, se le de por opuesto al mismo. Alega para ello que se han modificado los aprovechamientos comerciales sin haberse desarrollado la zona hotelera prevista y que se ha utilizado una fórmula jurídica que raya en la ilegalidad con la intención de favorecer a dos sociedades en perjuicio de los demás comerciantes.

En tanto en cuanto se ha presentado esta alegación, la administración está obligada a contestarla y comunicarle al alegante su contestación, en el sentido que establece el artículo 38 del Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 55/2006, de 9 de mayo. Respecto a los aprovechamientos comerciales, en la Memoria de este Plan de Modernización se explican las líneas estratégicas que se han proyectado para San Bartolomé de Tirajana, como centro turístico, entre las que están no sólo la rehabilitación o renovación de los establecimientos comerciales existentes, sino también la introducción de nuevos productos comerciales, adaptados a las necesidades de hoy en día que requieren una actualización de los parámetros vigentes. Para que esos productos se puedan materializar han de cumplir con las exigencias que establecen las Directrices de Ordenación General, la Ley 12/2009, de 16 de diciembre, reguladora de la Licencia Comercial y el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria, en referencia a garantizar la calidad del producto turístico ya implantado. Por tanto, este Plan no se limita a posibilitar la implantación de estos nuevos establecimientos, sino que persigue que efectivamente esto suponga un incremento en la competitividad del sector turístico. En cuanto a la sobreoferta de usos comerciales, no puede sino rechazarse teniendo en cuenta el mandato contenido en la Directiva de Servicios o Bolkestein (Directiva 123/2006/CE) traspuesta por la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, cuyo artículo 10 establece que en ningún caso se supeditará el acceso a una actividad de servicios en España o su ejercicio al cumplimiento de requisitos de naturaleza económica que supediten la concesión de la autorización a la prueba de la existencia de una necesidad económica o de una demanda en el mercado. De igual modo, el artículo 11 de dicha ley dispone que la normativa reguladora del acceso a una actividad de servicios o de su ejercicio no deberá supeditar dicho acceso o ejercicio a restricciones cuantitativas o territoriales y, concretamente, límites fijados en función de la población o de una distancia mínima entre prestadores. Los fines económicos, como el de garantizar la viabilidad económica de determinados prestadores, no podrán invocarse como justificación de restricciones cuantitativas o territoriales. En cualquier caso, se debe aclarar que no se beneficia a unos frente a otros desde el momento que, cualquier establecimiento comercial que presente un proyecto de rehabilitación, renovación, sustitución, mejora o incremento de la competitividad del sector turístico podrá acogerse a los incentivos que este Plan prevé para todos los establecimientos comerciales. Por lo expuesto, **se desestima** esta alegación.

La **alegación número 22** y la **número 23** son exactamente iguales, por lo que se contestaran de forma conjunta. Se plantea en ellas que el Plan de Modernización vulnera la autonomía local,

vulnera el principio de jerarquía normativa entre planes, las actuaciones de dotación vulneran el principio de igualdad y se incumple el régimen de usos en la servidumbre de protección de costas.

En cuanto a la vulneración de la autonomía local, se debe indicar que este Plan de Modernización se redacta en el marco de un Convenio de Colaboración suscrito entre el Gobierno de Canarias y el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana de fecha 20 de diciembre de 2011, para la colaboración en la redacción del Plan de Modernización, mejora e incremento de la competitividad del sur de Gran Canaria. En cualquier caso, este Plan de Modernización, como instrumento de ordenación está sometido a la cooperación interadministrativa regulada en el artículo 11 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, por lo que el mismo se debe someter a consulta de las administraciones afectadas y, en concreto, *“cuando no sea la Administración actuante se consultará a los Ayuntamientos en cuyos términos municipales pretenda llevarse a cabo la actuación sometida a cooperación”*. La propia Ley de Medidas Urgentes, en su artículo 15.3 establece la obligación de que el Plan de Modernización sea informado por el Ayuntamiento afectado.

Respecto a la vulneración del principio de jerarquía normativa entre planes Respecto a la vulneración del principio de jerarquía normativa entre planes, en primer lugar, el alegante confunde la rehabilitación edificatoria, que es a la que se refiere el artículo 14 de la Ley 6/2009 de Medidas Urgentes, con las actuaciones de renovación urbana a que se refiere otro artículo 14, esta vez del Texto Refundido de la Ley de Suelo, las cuales tiene por objeto, la renovación o rehabilitación urbana. Las actuaciones de rehabilitación que el Plan de Modernización en trámite ampara, no tienen por objeto la renovación de la urbanización, sino de los edificios. Tras citar la Ley, el alegante presenta la extraña afirmación de que *“si se quiere acometer labores de renovación o rehabilitación urbana en suelo urbano consolidado, habrá de categorizarse el suelo como tal en el Plan General de Ordenación, pues así viene expresamente exigido en el art. 51.2, b) del TRLOTCyENC”*, extrayendo la conclusión de que el Plan altera la ordenación estructural del Plan General. Dejando a un lado el hecho de que el suelo que abarca el ámbito del Plan de modernización en trámite ya tiene la categoría señalada de suelo urbano consolidado y por tanto no hay que alterarla en absoluto, lo cierto es que el TRLOT no establece que si se quiere acometer labores de rehabilitación urbana el suelo se categorice como consolidado, sino que si se quiere acometer labores de rehabilitación urbana sujeto a operaciones que impliquen su transformación integrada (lo que no es el caso) delimitará el suelo de renovación, algo totalmente distinto. En todo caso esta cuestión se aleja del asunto porque el Plan de Modernización no entra a categorizar ni a descategorizar ni un solo centímetro cuadrado de suelo en su área de ordenación. El alegante por último deduce que el Plan de Modernización adolece de un vicio de nulidad radical, lo que no deja de ser una afirmación sin sentido, dado que el sustento fáctico (que el Plan altera la ordenación estructural del municipio) no existe. Además, el alegante afirma que *“los equipamientos turísticos complementario ..., forman parte de la ordenación estructural del*

municipio”. Por tanto, su modificación habrá de hacerse a través de la revisión del Plan General y en consecuencia, el Plan de Modernización altera la ordenación estructural del municipio y se vulnera el principio de jerarquía normativa. El punto de partida es erróneo ya que los equipamientos turísticos complementarios no forman parte de la ordenación estructural del municipio. Basta con leer el artículo 32.2. a) para convencerse de ello: los equipamientos turísticos complementarios son privados (usos comerciales, de espectáculo, ocio, esparcimiento, etc.) y el artículo. 32, A se está refiriendo en todo momento a sistemas generales. Con independencia de lo anterior, el artículo 15.3 de la Ley 6/2009, de medidas urgentes habilita la alteración de los instrumentos de planeamiento vigente (urbanístico o territorial) por parte del Plan de Modernización, sin diferenciar entre ordenación estructural o pormenorizada *“proyectos ... que no se encuentren previstos en el planeamiento vigente o sean contrarios a las determinaciones del mismo...”*. El apartado 4 no deja lugar a dudas al establecer que el Plan será incorporado a los instrumentos de ordenación territorial y de planeamiento urbanístico pertinentes, como modificación de los mismos, en el ámbito afectado.

Se afirma en la alegación que las actuaciones de dotación vulneran el principio de igualdad al excepcionar a unos establecimientos concretos que se señalan. En este sentido, el Plan de Modernización no excepciona a nadie del pago de las plusvalías obtenidas por los incrementos de aprovechamientos; este Plan aplica el Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, en cuanto a las actuaciones de dotación se refiere. En este sentido, a raíz del informe emitido por el Servicio Técnico de Planeamiento Oriental de la Consejería de Obras Públicas, Transporte y Política Territorial del Gobierno de Canarias, se ha modificado el artículo 13 de la Normativa de este Plan a efectos de clarificar que el pago de las plusvalías será por el incremento tanto de edificabilidad y volumen, como por el cambio de uso conforme al citado Texto Refundido de la Ley de Suelo.

Por último, respecto al incumplimiento del régimen de usos en la servidumbre de protección de costas, las administraciones competentes han emitido sus respectivos informes, como constan en esta Memoria y a su consideración nos remitimos, en tanto en cuanto son las administraciones competentes para valorar el cumplimiento de la legislación de costas.

Por lo expuesto, **se desestiman** estas alegaciones.

Las **alegaciones número 24, número 25, número 26, número 27, número 28, número 29, número 30, número 31, número 32, número 33, número 34, número 35**, son exactamente iguales por lo que se contestan conjuntamente. Se plantea en ellas que el Plan de Modernización vulnera la autonomía local, vulnera el principio de jerarquía normativa entre planes, el Plan de Modernización se extralimita de los objetivos de la Ley de Medidas Urgentes, las actuaciones de dotación vulneran el principio de igualdad y se incumple el régimen de usos en la servidumbre de

protección de costas. Dada su similitud con las anteriores alegaciones se contesta en el mismo sentido.

En cuanto a la vulneración de la autonomía local, se debe indicar que este Plan de Modernización se redacta en el marco de un Convenio de Colaboración suscrito entre el Gobierno de Canarias y el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana de fecha 20 de diciembre de 2011, para la colaboración en la redacción del Plan de Modernización, mejora e incremento de la competitividad del sur de Gran Canaria. En cualquier caso, este Plan de Modernización, como instrumento de ordenación está sometido a la cooperación interadministrativa regulada en el artículo 11 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, por lo que el mismo se debe someter a consulta de las administraciones afectadas y, en concreto, *“cuando no sea la Administración actuante se consultará a los Ayuntamientos en cuyos términos municipales pretenda llevarse a cabo la actuación sometida a cooperación”*. La propia Ley de Medidas Urgentes, en su artículo 15.1 y 3 establece la obligación de que el Plan de Modernización se someta al cumplimiento del trámite de cooperación administrativa y sea informado por el Ayuntamiento afectado.

Respecto a la vulneración del principio de jerarquía normativa entre planes, en primer lugar, el alegante confunde la rehabilitación edificatoria, que es a la que se refiere el artículo 14 de la Ley 6/2009 de Medidas Urgentes, con las actuaciones de renovación urbana a que se refiere otro artículo 14, esta vez del Texto Refundido de la Ley de Suelo, las cuales tiene por objeto, la renovación o rehabilitación urbana. Las actuaciones de rehabilitación que el Plan de Modernización en trámite ampara, no tienen por objeto la renovación de la urbanización, sino de los edificios. Tras citar la Ley, el alegante presenta la extraña afirmación de que *“si se quiere acometer labores de renovación o rehabilitación urbana en suelo urbano consolidado, habrá de categorizarse el suelo como tal en el Plan General de Ordenación, pues así viene expresamente exigido en el art. 51.2, b) del TRLOTCyENC”*, extrayendo la conclusión de que el Plan altera la ordenación estructural del Plan General. Dejando a un lado el hecho de que el suelo que abarca el ámbito del Plan de modernización en trámite ya tiene la categoría señalada de suelo urbano consolidado y por tanto no hay que alterarla en absoluto, lo cierto es que el TRLOTCyENC no establece que si se quiere acometer labores de rehabilitación urbana el suelo se categorice como consolidado, sino que si se quiere acometer labores de rehabilitación urbana sujeto a operaciones que impliquen su transformación integrada (lo que no es el caso) delimitará el suelo de renovación, algo totalmente distinto. En todo caso esta cuestión se aleja del asunto porque el Plan de Modernización no entra a categorizar ni a descategorizar ni un solo centímetro cuadrado de suelo en su área de ordenación. El alegante por último deduce que el Plan de Modernización adolece de un vicio de nulidad radical, lo que no deja de ser una afirmación sin sentido, dado que el sustento fáctico (que el Plan altera la ordenación estructural del municipio) no existe. Además, el alegante afirma que *“los equipamientos turísticos complementario ..., forman parte de la*

ordenación estructural del municipio”. Por tanto, su modificación habrá de hacerse a través de la revisión del Plan General y en consecuencia, el Plan de Modernización altera la ordenación estructural del municipio y se vulnera el principio de jerarquía normativa. El punto de partida es erróneo ya que los equipamientos turísticos complementarios no forman parte de la ordenación estructural del municipio. Basta con leer el artículo 32.2. a) para convencerse de ello: los equipamientos turísticos complementarios son privados (usos comerciales, de espectáculo, ocio, esparcimiento, etc.) y el artículo. 32, A se está refiriendo en todo momento a sistemas generales. Con independencia de lo anterior, el artículo 15.3 de la Ley 6/2009, de medidas urgentes habilita la alteración de los instrumentos de planeamiento vigente (urbanístico o territorial) por parte del Plan de Modernización, sin diferenciar entre ordenación estructural o pormenorizada *“proyectos ... que no se encuentren previstos en el planeamiento vigente o sean contrarios a las determinaciones del mismo...”*. El apartado 4 no deja lugar a dudas al establecer que el Plan será incorporado a los instrumentos de ordenación territorial y de planeamiento urbanístico pertinentes, como modificación de los mismos, en el ámbito afectado.

En cuanto a que este Plan se extralimita de los objetivos de la Ley de Medidas Urgentes, en esta Ley no se recoge que no se permita, como se afirma, autorizar nueva superficie comercial por renovar o rehabilitar centros comerciales o grandes establecimientos comerciales. La Ley al hablar de la rehabilitación lo hace tanto en términos de planta de alojamiento como de infraestructura turística, aludiendo a los proyectos de de sustitución, rehabilitación o mejora de ellos (artículo 15). Lo que se controla es la nueva clasificación y categorización de suelo para uso turístico, cosa que este Plan no hace, al actuar sobre suelo urbano turístico ya clasificado por el planeamiento vigente. En tanto en cuanto se ha entendido que una oferta comercial renovada y actualizada supone en sí misma un incremento de la competitividad del sector turístico, como se justifica en la Memoria de este Plan y, con la exigencia de garantizar la calidad del producto turístico ya implantado, se entiende que este Plan no se extralimita de los objetivos de la Ley de Medidas Urgentes, sino que los cumple.

Se afirma en la alegación que las actuaciones de dotación vulneran el principio de igualdad al excepcionar a unos establecimientos concretos que se señalan. En este sentido, el Plan de Modernización no excepciona a nadie del pago de las plusvalías obtenidas por los incrementos de aprovechamientos; este Plan aplica el Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, en cuanto a las actuaciones de dotación se refiere. En este sentido, a raíz del informe emitido por el Servicio Técnico de Planeamiento Oriental de la Consejería de Obras Públicas, Transporte y Política Territorial del Gobierno de Canarias, se ha modificado el artículo 13 de la Normativa de este Plan a efectos de clarificar que el pago de las plusvalías será por el incremento tanto de edificabilidad y volumen, como por el cambio de uso conforme al citado Texto Refundido de la Ley de Suelo.

Por último, respecto al incumplimiento del régimen de usos en la servidumbre de protección de costas, las administraciones competentes han emitido sus respectivos informes, como constan en esta Memoria y a su consideración nos remitimos, en tanto en cuanto son las administraciones competentes para valorar el cumplimiento de la legislación de costas.

Por lo expuesto, **se desestiman** estas alegaciones.

La **alegación número 36**, presentada en representación de la Comunidad de Propietarios del Centro Comercial Oasis, plantea que las actuaciones de dotación del Plan vulneran el principio de igualdad y que la obligación de ceder el 15% del incremento de la edificabilidad obtenida por la aplicación de este Plan es ilegal.

Se afirma en la alegación que las actuaciones de dotación vulneran el principio de igualdad al excepcionar a unos establecimientos concretos que se señalan. En este sentido, el Plan de Modernización no excepciona a nadie del pago de las plusvalías obtenidas por los incrementos de aprovechamientos; este Plan aplica el Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, en cuanto a las actuaciones de dotación se refiere. En este sentido, a raíz del informe emitido por el Servicio Técnico de Planeamiento Oriental de la Consejería de Obras Públicas, Transporte y Política Territorial del Gobierno de Canarias, se ha modificado el artículo 13 de la Normativa de este Plan a efectos de clarificar que el pago de las plusvalías será por el incremento tanto de edificabilidad y volumen, como por el cambio de uso conforme al citado Texto Refundido de la Ley de Suelo.

En cuanto a la ilegalidad de la obligación de ceder el 15% del incremento de la edificabilidad por vulnerar el Texto Refundido de la Ley de Suelo, hay que señalar que este es un texto legal aprobado en el año 2008, que como legislación básica que es, debe ser de obligado cumplimiento en cuanto a su desarrollo por la legislación autonómica. En este sentido, no se puede dar por válido el razonamiento que se hace en la alegación ya que una determinación establecida por la legislación canaria en el año 2.000, no puede ser considerada como desarrollo de una norma del año 2008, a menos que el legislador canario así lo considere dando por buena esa determinación en concreto, hecho este que no se ha producido. Para mayor claridad, a este Plan de Modernización le es de aplicación la Disposición transitoria segunda del citado Texto Refundido, al no haberse establecido las reglas precisas para la aplicación de los deberes previstos en la Ley para las actuaciones de dotación, que dispone:

“Los deberes previstos en esta Ley para las actuaciones de dotación serán de aplicación, en la forma prevista en la legislación sobre ordenación territorial y urbanística, a los cambios de la ordenación que prevean el incremento de edificabilidad o de densidad o el cambio de usos cuyo procedimiento de aprobación se inicie a partir de la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo. Si, transcurrido un año desde la entrada en vigor de la misma, dicha legislación

no tiene establecidas las reglas precisas para su aplicación, desde dicho momento y hasta su adaptación a esta Ley serán aplicables las siguientes:

a) El instrumento de ordenación delimitará el ámbito de la actuación, ya sea continuo o discontinuo, en que se incluyen los incrementos de edificabilidad o densidad o los cambios de uso y las nuevas dotaciones a ellos correspondientes y calculará el valor total de las cargas imputables a la actuación que corresponde a cada nuevo metro cuadrado de techo o a cada nueva vivienda, según corresponda.

b) Los propietarios podrán cumplir los deberes que consistan en la entrega de suelo, cuando no dispongan del necesario para ello, pagando su equivalente en dinero.

c) Los deberes se cumplirán en el momento del otorgamiento de la licencia o el acto administrativo de intervención que se requiera para la materialización de la mayor edificabilidad o densidad o el inicio del uso atribuido por la nueva ordenación”.

Por lo expuesto, **se desestima** esta alegación.

La **alegación número 46**, presentada en representación de la Asociación para la defensa del Centro Comercial Anexo, plantea que el Plan de Modernización vulnera la autonomía local, vulnera el principio de jerarquía normativa entre planes, el Plan de Modernización se extralimita de los objetivos de la Ley de Medidas Urgentes.

En cuanto a la vulneración de la autonomía local, se debe indicar que este Plan de Modernización se redacta en el marco de un Convenio de Colaboración suscrito entre el Gobierno de Canarias y el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana de fecha 20 de diciembre de 2011, para la colaboración en la redacción del Plan de Modernización, mejora e incremento de la competitividad del sur de Gran Canaria. En cualquier caso, este Plan de Modernización, como instrumento de ordenación está sometido a la cooperación interadministrativa regulada en el artículo 11 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, por lo que el mismo se debe someter a consulta de las administraciones afectadas y, en concreto, *“cuando no sea la Administración actuante se consultará a los Ayuntamientos en cuyos términos municipales pretenda llevarse a cabo la actuación sometida a cooperación”*. La propia Ley de Medidas Urgentes, en su artículo 15.1 y 3 establece la obligación de que el Plan de Modernización se someta al cumplimiento del trámite de cooperación administrativa y sea informado por el Ayuntamiento afectado.

Respecto a la vulneración del principio de jerarquía normativa entre planes, se plantea en la alegación desde tres ópticas diferentes:

El Plan de Modernización vulnera el principio de jerarquía normativa entre planes. Las labores de renovación o rehabilitación urbana no tienen amparo en la categoría de suelo urbano del Plan General de Ordenación de San Bartolomé. En primer lugar, el alegante confunde la rehabilitación edificatoria, que es a la que se refiere el artículo 14 de la Ley 6/2009 de Medidas Urgentes, con las actuaciones de renovación urbana a que se refiere otro artículo 14, esta vez del Texto Refundido de la Ley de Suelo, las cuales tiene por objeto, como él mismo cita *“reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado”*. Las actuaciones de rehabilitación que el Plan de Modernización en trámite ampara, no tienen por objeto la renovación de la urbanización, sino de los edificios. Tras exponer el texto de la Ley, el alegante presenta la extraña afirmación de que *“si se quiere acometer labores de renovación o rehabilitación urbana en suelo urbano consolidado, habrá de categorizarse el suelo como tal en el Plan General de Ordenación, pues así viene expresamente exigido en el art. 51.2, b) del TRLOTCyENC”*, extrayendo la conclusión de que el Plan altera la ordenación estructural del Plan General. Dejando a un lado el hecho de que el suelo que abarca el ámbito del Plan de modernización en trámite ya tiene la categoría señalada de suelo urbano consolidado y por tanto no hay que alterarla en absoluto, lo cierto es que el TRLOTC no establece que si se quiere acometer labores de rehabilitación urbana el suelo se categorice como consolidado, sino que si se quiere acometer labores de rehabilitación urbana sujeto a operaciones que impliquen su transformación integrada (lo que no es el caso) delimitará el suelo de renovación, algo totalmente distinto. En todo caso esta cuestión se aleja del asunto porque el Plan de Modernización no entra a categorizar ni a descategorizar ni un solo centímetro cuadrado de suelo en su área de ordenación. El alegante por último deduce *“Dado lo anterior”* que el Plan de Modernización adolece de un vicio de nulidad radical, lo que no deja de ser una afirmación sin sentido, dado que el sustento fáctico (que el Plan altera la ordenación estructural del municipio) no existe.

El Plan de Modernización vulnera el principio de jerarquía normativa entre planes, se ordenan los equipamientos turísticos complementarios estructurales. Tras citar la normativa que entiende atinente al caso, el alegante afirma que *“los equipamientos turísticos complementarios ..., forman parte de la ordenación estructural del municipio. Por tanto, su modificación habrá de hacerse a través de la revisión del Plan General. En consecuencia, el PMM altera la ordenación estructural del municipio y se vulnera el principio de jerarquía normativa”*. El punto de partida es erróneo: los equipamientos turísticos complementarios no forman parte de la ordenación estructural del municipio. Basta con leer el artículo 32.2. a) para convencerse de ello, ya que los equipamientos turísticos complementarios son privados (usos comerciales, de espectáculo, ocio, esparcimiento, etc.) y el artículo. 32, A se está refiriendo en todo momento a sistemas generales. Con independencia de esto, el artículo 15.3 de la Ley 6/2009, de Medidas Urgentes habilita la alteración de los instrumentos de planeamiento vigente (urbanístico o territorial) por parte del Plan de Modernización, sin diferenciar entre ordenación estructural o pormenorizada *“proyectos ... que no se encuentren previstos en el planeamiento vigente o sean contrarios a las determinaciones del*

mismo...”. El apartado 4, no deja lugar a dudas al establecer que el Plan será incorporado a los instrumentos de ordenación territorial y de planeamiento urbanístico pertinentes, como modificación de los mismos, en el ámbito afectado.

El Plan de Modernización vulnera el principio de jerarquía normativa entre planes, se ordenan los centros comerciales o grandes establecimientos comerciales. Son aplicables aquí las mismas consideraciones ofrecidas en el apartado anterior. El Plan de Modernización puede alterar el planeamiento vigente en función de sus objetivos de incrementar la calidad y competitividad de la oferta turística, de alojamiento y complementaria.

En cuanto a que este Plan se extralimita de los objetivos de la Ley de Medidas Urgentes, hay que indicar que la Ley al hablar de la rehabilitación lo hace tanto en términos de planta de alojamiento como de infraestructura turística, aludiendo a los proyectos de sustitución, rehabilitación o mejora de ellos (artículo 15). Lo que se controla con los Convenios de Sustitución es la nueva clasificación y categorización de suelo para uso turístico, cosa que este Plan no hace, como ya se ha indicado, al actuar sobre suelo urbano turístico ya clasificado por el planeamiento vigente y no prever nuevos suelos turísticos. En tanto en cuanto se ha entendido que una oferta comercial renovada y actualizada supone en sí misma un incremento de la competitividad del sector turístico, como se justifica en la Memoria de este Plan y, con la exigencia de garantizar la calidad del producto turístico ya implantado, se entiende que este Plan no se extralimita de los objetivos de la Ley de Medidas Urgentes, sino que los cumple. El concepto de rehabilitación integral que usa la Ley de Medidas Urgentes, efectivamente está ligada a la posibilidad de obtención de autorizaciones previas, aspecto éste que escapa a la competencia del Plan de Modernización, ya que la decisión de otorgar o no esas autorizaciones no depende de este Plan, sino al cumplimiento de la citada Ley y de las determinaciones establecidas en el Decreto 138/2010, de 23 de septiembre, por el que se desarrolla la previsión en materia de rehabilitación de establecimientos turísticos, contenida en 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.

Respecto a que los Planes de Modernización se configuren en la Ley de Medidas Urgentes como planes sectoriales, el hecho de que esta Ley, en su artículo 15, prevea la posibilidad de que estos Planes contengan determinaciones contrarias al planeamiento vigente y que imponga la obligación de que los mismos han de ser incorporados a los instrumentos de ordenación territorial y de planeamiento urbanístico pertinentes como modificación de los mismos, en el ámbito afectado, en su caso, deja clara la situación de prevalencia de los Planes de Modernización frente no sólo al planeamiento municipal, sino también al territorial; esto sólo es posible entendiendo a los Planes de Modernización como instrumentos de ordenación. Traemos a colación el informe emitido el 21 de mayo de 2012 por la Jefe de Servicio Jurídico Administrativo de Planeamiento Oriental del Gobierno de Canarias, en cuya conclusión primera expone: *“De acuerdo con lo expuesto, el planteamiento que se realiza por el alcance de las actuaciones contempladas avoca a que el*

*contenido y determinaciones del presente Plan de Modernización excede del alcance local de modificar determinaciones de planeamiento general ya que su incidencia es **Territorial y Especial**, pero a su vez es **Parcial**, por tanto se considera que este Plan de Modernización debe tener el alcance de un Plan Territorial Parcial y ser completo o integral en su ámbito*". En cualquier caso, se ignora a través de qué premisas se ha llegado a esta conclusión, pero igualmente estamos hablando de supuestos teóricos dado que el Plan no ordena los espacios públicos de las zonas turísticas, aunque sí contempla obras de mejora en los mismos como ajardinamientos, reposición de mobiliario, arreglos de pavimentos deteriorados y otras muchas que contribuyen a su modernización y mejora. La conclusión del alegante es contradictoria: un Plan de Modernización es un plan sectorial, afirma el alegante, pero no pueden programar obras e intervenciones para modernizar y mejorar los espacios públicos en tanto constituyen "el entorno en que se asientan" los establecimientos alojativos. (Preámbulo de la Ley de Medidas Urgentes)

Por lo expuesto, **se desestima** esta alegación.

Las **alegaciones número 50 y número 51**, presentadas por los Concejales de Nueva Canarias en el municipio de San Bartolomé de Tirajana, plantean las siguientes cuestiones: escasa incidencia de las intervenciones en San Agustín, El Veril y Playa del Inglés, apuesta por nuevos emplazamientos comerciales vinculadas a marcas y ninguna respuesta a los existentes en crisis y faltos de competitividad, ausencia de propuestas hacia la especialización del destino, necesidad de que las plusvalías generadas se aseguren a favor de las administraciones públicas y que son nulas y contrarias a derecho las determinaciones de ordenación que se establezcan en suelo urbano no consolidado.

Respecto a la escasa incidencia de las intervenciones en San Agustín, El Veril y Playa del Inglés, hay que recordar que, tal y como se explica en la Memoria de este documento, las intervenciones específicas que acompañan este Plan son fruto de procesos de convenios entre el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana y diferentes particulares/promotores; en todo el proceso de elaboración de este Plan se ha invitado a participar a todos aquellos particulares que tuviesen interés en presentar proyectos de rehabilitación, renovación, sustitución, mejora o incremento de la competitividad del sector turístico. En cualquier caso, este Plan de Modernización no se limita a amparar las propuestas de actuaciones específicas, sino que está concebido para que, una vez aprobado este Plan de Modernización, cualquier promotor/propietario que presente un proyecto de rehabilitación, renovación, sustitución, mejora o incremento de la competitividad del sector turístico podrá acogerse a los incentivos que este Plan prevé. En cuanto a las actuaciones públicas, al haberse establecido que todo el ámbito de actuación de este Plan se delimita como actuaciones de dotación, su desarrollo dependerá de las plusvalías generadas por la iniciativa privada. Las propuestas de actuaciones públicas y su programación se explican y justifican tanto en la Memoria como en el documento económico financiero de este Plan.

Se afirma que se apuesta por nuevos emplazamientos comerciales vinculadas a marcas y ninguna respuesta a los existentes en crisis y faltos de competitividad. Como ya se ha dicho, una vez aprobado este Plan de Modernización, cualquier establecimiento comercial localizado en el ámbito de actuación de este Plan que presente un proyecto de rehabilitación, renovación, sustitución, mejora o incremento de la competitividad del sector turístico podrá acogerse a los incentivos que este Plan prevé. En esta Memoria, en la definición de la estrategia, se presta especial atención a la situación del comercio y su necesidad de renovación e impulso y por ello, el Plan de Modernización permite incentivos de edificabilidad, ocupación, alturas, nuevos usos complementarios, para permitir proyectos que recualifiquen la oferta comercial.

En la Normativa de este Plan, artículo 13, se establece que las plusvalías generadas se destinará, con base en el artículo 76, letra c) del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, a actuaciones públicas dotacionales, sistemas generales u otras actividades de interés social que deberán realizarse preferentemente en un radio máximo de 500 metros del establecimiento, dentro del ámbito de actuación de este Plan de Modernización. Dichas actuaciones son las actuaciones públicas propuestas por este Plan. Además, en el artículo 32, se vuelve a hacer alusión al compromiso del Ayuntamiento de destinar las plusvalías al fin establecido.

Por último, respecto a que son nulas y contrarias a derecho las determinaciones de ordenación que se establezcan en suelo urbano no consolidado, este Plan de Modernización ha delimitado todo el ámbito de actuación en dos actuaciones de dotación. Estas actuaciones se definen en el artículo 14 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, como 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 integral de la urbanización de éste”*. En este sentido, el artículo 12 del mismo texto legal establece que *“se encuentra en la situación de suelo urbanizado el integrado de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población. Se entenderá que así ocurre cuando las parcelas, estén o no edificadas, cuenten con las dotaciones y los servicios requeridos por la legislación urbanística o puedan llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión de las parcelas a las instalaciones ya en funcionamiento”*. Todo el ámbito de actuación de este Plan de Modernización, excepto el suelo rústico, se encuentra, conforme a esta definición, en situación de urbanizado, por lo que es susceptible de albergar actuaciones de dotación, con todas las obligaciones que llevan aparejadas.

Por lo expuesto, **se desestiman** estas alegaciones.

- Las **alegaciones número 4, número 5, número 8, número 17, número 37, número 45**, solicitan que se hagan las siguientes modificaciones en la Normativa del documento.

La **alegación número 4** solicita modificaciones en los artículos 16 y 19 de la Normativa. En el artículo 16.5, solicitan que se suprima los requisitos de que, para aumentar una planta en los bungalows, la planta se materialice en las unidades de alojamiento situadas en primera línea de parcela y que siempre den a calle que en la parcela de enfrente se sitúe un edificio de al menos tres plantas sobre rasante. Estos requisitos no vienen motivados por el impacto de esa altura en las parcelas colindantes por que esto, como bien dice el alegante, ya queda controlado por el Estudio de Soleamiento; sino que se trata de establecer un escalonamiento gradual entre los volúmenes.

El artículo 19 define las alturas permitidas en las zonas generales de los complejos, estableciendo que la altura de coronación podrá alcanzar hasta los 5,5 metros. Este Plan de Modernización no entra a establecer las alturas de otras zonas o estancias de los establecimientos turísticos cualquiera que sea su destino al dar por buenos los establecidos en el planeamiento vigente, así como los sectoriales que les puedan corresponder.

Por lo expuesto, **se desestima** esta alegación.

La **alegación número 5** solicita que se incorpore la posibilidad de realizar obras que permitan el cumplimiento de la Ley 8/1995, de 6 de abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación. En principio, no es objeto de este Plan la viabilización de este tipo de obras, pero en la medida en que se presente un proyecto de rehabilitación, renovación, sustitución, mejora o incremento de la competitividad del sector turístico para ese establecimiento, podrían acogerse a los incentivos que este Plan prevé y que les permitiría abordar las obras que precisan. Por esto, **se desestima** esta alegación.

La **alegación número 8** solicita modificaciones a los artículos 11, 19, 20 y 33 de la Normativa. Respecto a la especificación del uso comercial en el artículo 11, se entiende que es conveniente abordar la aclaración solicitada y se procede a modificar la definición de actividad turística complementaria recogida en el artículo 11.1.b), reproduciendo la definición que sobre ella da la Directriz 14 de Ordenación del Turismo (Ley 19/2003), quedando el apartado como sigue:

“b) La actividad turística complementaria comprende, conforme a la Directriz 14 de Ordenación del Turismo, el conjunto de usos de carácter colectivo o general, de iniciativa y titularidad normalmente privadas y con aprovechamiento lucrativo, dedicados a espectáculo, ocio, esparcimiento, deportes, congresos y otros, así como los dedicados tanto a actividades de restaurantes, cafeterías, bares y similares como a actividades comerciales, cuando se realicen en el interior de las zonas turísticas”.

El artículo 19 define las alturas permitidas en las zonas generales de los complejos, estableciendo que la altura de coronación podrá alcanzar hasta los 5,5 metros, sin nombrar específicamente bares o restaurantes. Este Plan de Modernización no entra a establecer las alturas de otras zonas o estancias de los establecimientos turísticos cualquiera que sea su destino al dar por buenos los establecidos en el planeamiento vigente, así como los sectoriales que les puedan corresponder.

Respecto al cerramiento de parcelas del artículo 20, que se solicita pasar a un máximo de 120 centímetros de altura ciegos y el resto permeable hasta un máximo de 300 centímetros, no se considera adecuada ya que el motivo de disminuir la altura máxima opaca permitida por el planeamiento vigente, pasando de un metro a 60 centímetros, responde a la intención de hacer visualmente más permeable el paisaje de la calle sin modificar la altura total del cerramiento.

En cuanto a la inclusión de un nuevo apartado al artículo 33, que permita no materializar toda la edificabilidad asignada por este Plan en el momento y posponerlo a una segunda solicitud, se debe tener en cuenta que los Planes de Modernización derivan de la Ley de Medidas Urgentes 6/2009 que, como su nombre indica, tiene su razón de ser en la urgencia y excepcionalidad de determinadas medidas que se adoptan, como es el de la rehabilitación, renovación, sustitución, mejora o incremento de la competitividad del sector turístico. Además las determinaciones de los Planes de Modernización deben incorporarse a sus respectivos planeamientos, por lo que alargar en el tiempo la aplicación de un incentivo que lo que prima es la urgencia y premura en la realización de las actuaciones, iría en contra de la naturaleza de los mismos.

Se estima parcialmente esta alegación.

La **alegación número 17** solicita aclaración sobre cómo se van a realizar las mediciones de las distancias en los retranqueos y cómo afecta a las terrazas. En este sentido, se modifica el artículo 18 de la Normativa al entender que se debe aclarar este aspecto, indicándose que en las edificaciones ya construidas, el criterio de medición será el aplicado en el momento en que se obtuvo la licencia.

Se estima esta alegación.

La **alegación número 37** solicita que se especifiquen los usos permitidos en semisótanos, el cómputo de los semisótanos a efectos de altura y se concrete la fecha y hora del Estudio de Soleamiento y definición de solarium y piscinas como los existentes. Respecto a los semisótanos, efectivamente la Normativa provocaba confusiones de interpretación, por lo que se ha procedido a modificar los artículos 14.2.a) y 16.7 de la Normativa, quedando redactados como sigue:

Artículo 14.2.a): *“En los establecimientos turísticos de alojamiento, tanto hoteleros como extrahoteleros: el de alojamiento en las condiciones establecidas en el artículo 16.7, gimnasios, salas de rehabilitación, spa, saunas y similares, discotecas, bares, cocinas, lavanderías y otras*

instalaciones internas propias de los establecimientos, así como cualquier otro uso ligado a la actividad turística complementaria”.

Artículo 16.7: *“En los establecimientos turísticos de alojamiento se permitirán plantas bajo rasante que cumplan las condiciones de habitabilidad y el Código Técnico de la Edificación, o norma que lo sustituya. A estos efectos, se considera semisótano la edificación cuyo techo no sobresalga más de un metro de la rasante oficial, tomada ésta desde la cota del bordillo en el punto medio de la fachada principal y tenga ventilación directa al exterior en tres de sus fachadas. Esta planta se podrá destinar tanto a unidades de alojamiento como a usos complementarios y no computará a efectos del cálculo de la altura de la edificación y número de plantas. Las superficies destinadas a usos lucrativos en dicha planta computarán a efectos del cálculo de la edificabilidad máxima de la parcela”.*

Respecto al Estudio de Soleamiento, se modifica el artículo 16.6 de la Normativa para aclarar que los solarium y piscinas son los existentes y se establecen que el mismo deberá realizarse entre las 10:00 y las 16:00 horas en el solsticio de invierno.

Se estima esta alegación.

La **alegación número 45** presentada en representación de SOMOTOUR, S.A., propietaria y explotadora de “Jardín Dorado” solicita unas modificaciones e incorporaciones en intervenciones públicas y aumentar en dos plantas el mencionad establecimiento.

En cuanto a las modificaciones e incorporaciones en intervenciones públicas, hay que indicar que estas actuaciones dependen de la realización en su entorno de actuaciones privadas que las financian mediante el pago de las plusvalías generadas por estas. Por tanto, dependerá de la iniciativa privada el que una actuación se pueda realizar antes de lo programado por este Plan. En la Normativa se establece la obligación de que el pago de las plusvalías *“se destinará, con base en el artículo 76, letra c) del citado Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, a actuaciones públicas dotacionales, sistemas generales u otras actividades de interés social que deberán realizarse preferentemente en un radio máximo de 500 metros del establecimiento, dentro del ámbito de actuación de este Plan de Modernización”.*

Respecto a las alturas, en el artículo 16 de la Normativa de este Plan se determina y en el apartado 8.5 de esta Memoria se justifica qué zonas del núcleo turístico son susceptibles de acoger este incremento y con qué finalidad, siempre dentro de los límites que establece la altura máxima de cada una de ellas. Con la finalidad de integrar las alturas en los tres ejes principales se permite en la GC-500, en su recorrido por Playa del Inglés, hasta un máximo de 9 plantas y en la Avenida de Tirajana y en la Avenida de los Alféreces Provisionales, hasta un máximo de 6 plantas. Con la misma finalidad de integración de alturas y además, de tratar los bordes cerrando los ejes

principales, se permite en la Avenida de Italia, hasta un máximo de 5 plantas, en la Avenida de Tenerife, hasta un máximo de 8 plantas y en la Avenida de Estados Unidos, hasta un máximo de 9 plantas. Este establecimiento se encuentra en la Avenida Touroperador Tjaereborg, considerado por el Plan de Modernización como Zona de conservación de alturas en contacto con los bordes naturales (dunas y laderas), lo que imposibilita el aumento de alturas.

Se desestima la alegación.

- Las **alegaciones número 6, número 7 y número 52** hacen referencia a que se han cometido una serie de errores en algunas fichas del documento. Las alegaciones número 6 y número 7 se refieren a las fichas número 23066 y número 24049 respectivamente, las cuales se proceden a corregir con los datos que aportan los alegantes. La alegación número 52 hace referencia a la Ficha Urbanística número 06 de Intervenciones en el Espacio Privado, que contiene errores respecto a la separación a linderos y a la altura, los cuales se proceden a corregir en la línea de lo indicado por el alegante.

Por tanto, **se estiman** estas tres alegaciones.

- Las **alegaciones número 9, número 11, número 12, número 13, número 14, número 15, número 16 y número 19**, versan sobre aspectos similares, por lo que se tratan de forma conjunta.

La **alegación número 9** presentada en representación de ASHI-85, S.L. (Gran Hotel Residencia) y DUNAOASIS PALACE, S.A. (Hotel Palm Beach), alega lo siguiente:

Como cuestiones previas, que el Plan de Modernización es un instrumento de excepción por tanto no puede viabilizar actuación alguna si al mismo tiempo implica perjuicios o pérdida de competitividad par otras parcelas. El Plan de Modernización es un instrumento idóneo para poner fin a reservas de dispensación u ordenaciones singulares y hacerlas extensivas a parcelas afines. Sobre el Hotel RIU Grand Palace Maspalomas Oasis, que se permiten 7 plantas, creando un efecto pantalla para el Hotel Palm Beach; el muelle de carga y entrada de servicios perturba al Gran Hotel Residencia y que se especifique que los usos comerciales solo serán accesibles desde el interior. La actuación Aparcamientos SA-07, opinan que es un desatino reducir las plazas de aparcamientos e implantar usos comerciales en su lugar, ya que hay sobreoferta, además de los ruidos y molestias para el Gran Hotel. Por último, que se amplíen los incentivos a todas las parcelas.

En cuanto al primer argumento, ha de señalarse que el Plan tiene una finalidad concreta y explícita cual es la de propiciar y fomentar la renovación turística y el consiguiente aumento de la edificabilidad. Por tanto, el conjunto de incentivos que propone no han de extenderse a todo tipo de parcelas y edificios, sino únicamente a aquellos que efectivamente lleven a cabo las actuaciones consignadas en el instrumento. De otra manera, es decir, si se extienden los

beneficios excepcionales o parcelas que no se renuevan, o que están sin edificar, su carácter incentivador quedaría totalmente diluido, se beneficiarían quienes no destinan recursos a la renovación, frente a los que sí lo hacen, y no se cumpliría la función prevista. Por lo tanto, no puede aceptarse la propuesta.

Respecto a que el Plan no puede viabilizar actuación alguna si al mismo tiempo implica perjuicios o pérdida de competitividad para otras parcelas, el enunciado, en el marco de una economía de mercado como la que consagra nuestra Constitución, es muy discutible. Si un hotel se renueva, aumenta su categoría y de resultas mejora su posicionamiento en el mercado, ello puede afectar a la rentabilidad del establecimiento vecino que no ha seguido el mismo camino. Lo mismo puede predicarse de los equipamientos complementarios: si un centro comercial se renueva, los demás comercios pueden perder competitividad. Pero la solución a ello no es impedir al primero que mejore su posición, sino que el segundo haga lo propio. El plan no sólo incide en la competitividad sino que éste es precisamente su objetivo; por ello se prima la inversión en renovación con más plazas de alojamiento, más edificabilidad y mejores condiciones de implantación. En consecuencia, aquellos establecimientos que estén en situación de obsolescencia y no se renueven no gozarán de tales beneficios y perderán con toda probabilidad oportunidades netas de negocio. Otra cosa diferente es que el concreto proyecto edificatorio ocasione perjuicios directos (sombreamiento, ruidos, etc.) a los edificios ya existentes, que deberán evitarse y en su caso podrían constituir una causa suficiente para no aprobarlo.

Respecto a que el Plan de Modernización resulta ser un instrumento idóneo para poner fin a reservas de dispensación u ordenaciones singulares y hacerlas extensivas a parcelas afines, es evidente que no es este el sentido del plan. No tiene el plan intención alguna de generalizar situaciones irregulares y convertirlas en norma. Todo lo contrario, lo que se intenta es reconducir situaciones anómalas y proporcionar los medios jurídicos para que regularicen su situación

Todas las cuestiones relativas al Hotel RIU Grand Palace Maspalomas Oasis (aumento de una planta, afección consiguiente a los edificios colindantes, etc.) quedan sin base desde el punto y hora en que los promotores de dicha actuación han retirado su propuesta y por tanto la actuación se desgaja de este Plan de Modernización.

En cuanto a los Aparcamientos SA-07 se presentan tres objeciones: (a) Que es un desatino reducir las plazas de aparcamientos, máxime cuando dentro de poco se ubicará cerca la Estación del Tren; (b) que es un error implantar usos comerciales en su lugar, ya que hay sobreoferta y (c) que los nuevos usos comerciales y de hostelería implican ruidos y molestias para el cercano Gran Hotel Residencia.

Respecto al primer argumento, hay que señalar que, de los datos que constan en el expediente las plazas de aparcamientos previstas tras la actuación son suficientes. En la concesión actual, que data de unos 10 años, se prevén un total de 1.240 plazas de aparcamientos pero esta cifra no

ha logrado completarse en todos estos años: Agosto que es el mejor mes presenta una media de 364 vehículos /día, sin contar con las rotaciones, y con puntas que nunca han superado los 500 vehículos. Y en este último año, la media fue de 285 vehículos/día en el mes de Agosto, con una punta máxima de 400 vehículos. En estas condiciones, la rentabilidad del aparcamiento es muy escasa y resulta difícil mantenerlo abierto. En la modificación propuesta queda el edificio con 703 plazas de aparcamientos, más que suficientes para la demanda real de la zona, sobre todo teniendo en cuenta la apertura del aparcamiento en la parcela colindante del Hotel Baobab y el Centro Comercial anexo al mismo, con una capacidad superior a las 600 plazas.

En cuanto a la sobreoferta de usos comerciales en la zona es una afirmación que el alegante no sustenta en estudio alguno. En todo caso, no puede sino rechazarse teniendo en cuenta el mandato contenido en la Directiva de Servicios o Bolkestein (Directiva 123/2006/CE) traspuesta por la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, cuyo artículo 10 establece que en ningún caso se supeditará el acceso a una actividad de servicios en España o su ejercicio al cumplimiento de requisitos de naturaleza económica que supediten la concesión de la autorización a la prueba de la existencia de una necesidad económica o de una demanda en el mercado. De igual modo, el artículo 11 de dicha ley dispone que la normativa reguladora del acceso a una actividad de servicios o de su ejercicio no deberá supeditar dicho acceso o ejercicio a restricciones cuantitativas o territoriales y, concretamente, límites fijados en función de la población o de una distancia mínima entre prestadores. Los fines económicos, como el de garantizar la viabilidad económica de determinados prestadores, no podrán invocarse como justificación de restricciones cuantitativas o territoriales. Por último, se aduce que los nuevos usos implicarían ruidos y molestias para el Gran Hotel Residencia, lo que no va más allá de una mera afirmación sin justificar, y en todo caso sería aplicable a todos los establecimientos comerciales que se encuentren en las proximidades de otros establecimientos de alojamiento, entre ellos el propio C. C. Baobab, cuya cercanía al Hotel Baobab (mucho mayor que en el caso previsto por la alegación) no parece constituir motivo de preocupación alguna para el exponente.

Se solicita, por último que se extiendan los incentivos a las parcelas no edificadas o que hagan simples reformas, justificándolo en que incentivar a los establecimientos que necesitan renovación supone discriminar a los que han cumplido su obligación anteriormente o a los que se propongan edificar ahora cumpliendo con nuevas exigencias que antes no existían. Como ya ha sido indicado, el objetivo del Plan de Modernización es incentivar la renovación, lo que no se lograría si los beneficios de la misma se prolongan indiscriminadamente tanto a las parcelas que no necesitan rehabilitar sus edificios como a las que ni siquiera tienen edificios construidos. Este Plan no busca, ni es su función, homogeneizar las situaciones provocadas por distintas regulaciones sobrevenidas a los largo del tiempo sino promover el aumento de la calidad y sólo con este objetivo se justifican los incentivos previstos.

Por todo lo expuesto, **se desestima** esta alegación.

La **alegación número 11** presentada en representación de PROMOCIONES FARO, S.A. (PROFASA) (Centro Comercial Faro II), plantea varias cuestiones que se irán contestando en el orden de la alegación.

Como consideraciones previas, tres son las cuestiones planteadas. Primero, que el Plan de Modernización es una norma de excepción, que debe ser interpretada restrictivamente, y que por tanto no debe constreñirse a legitimar actuaciones concretas sino a la totalidad del ámbito afectado. En segundo lugar, que no puede viabilizarse actuación alguna si al mismo tiempo implica perjuicios o pérdida de competitividad par otras parcelas. Y tercero que el PMM es un instrumento idóneo para poner fin a reservas de dispensación u ordenaciones singulares y hacerlas extensivas a parcelas afines.

En cuanto al primer argumento, ha de señalarse que el Plan tiene una finalidad concreta y explícita cual es la de propiciar y fomentar la renovación turística y el consiguiente aumento de la edificabilidad. Por tanto, el conjunto de incentivos que propone no han de extenderse a todo tipo de parcelas y edificios, sino únicamente a aquellos que efectivamente lleven a cabo las actuaciones consignadas en el instrumento. De otra manera, es decir, si se extienden los beneficios excepcionales o parcelas que no se renuevan, o que están sin edificar, su carácter incentivador quedaría totalmente diluido, se beneficiarían quienes no destinan recursos a la renovación, frente a los que sí lo hacen, y no se cumpliría la función prevista. Por lo tanto, no puede aceptarse la propuesta. Respecto a que el Plan no puede viabilizar actuación alguna si al mismo tiempo implica perjuicios o pérdida de competitividad para otras parcelas, el enunciado, en el marco de una economía de mercado como la que consagra nuestra Constitución, es muy discutible. Si un hotel se renueva, aumenta su categoría y de resultas mejora su posicionamiento en el mercado, ello puede afectar a la rentabilidad del establecimiento vecino que no ha seguido el mismo camino. Lo mismo puede predicarse de los equipamientos complementarios: si un centro comercial se renueva, los demás comercios pueden perder competitividad. Pero la solución a ello no es impedir al primero que mejore su posición, sino que el segundo haga lo propio. El plan no sólo incide en la competitividad sino que éste es precisamente su objetivo; por ello se prima la inversión en renovación con más plazas de alojamiento, más edificabilidad y mejores condiciones de implantación. En consecuencia, aquellos establecimientos que estén en situación de obsolescencia y no se renueven no gozarán de tales beneficios y perderán con toda probabilidad oportunidades netas de negocio. Otra cosa diferente es que el concreto proyecto edificatorio ocasione perjuicios directos (sombreamiento, ruidos, etc.) a los edificios ya existentes, que deberán evitarse y en su caso podrían constituir una causa suficiente para no aprobarlo. Respecto a que el Plan de Modernización resulta ser un instrumento idóneo para poner fin a reservas de dispensación u ordenaciones singulares y hacerlas extensivas a parcelas afines, es evidente que no es este el sentido del plan. No tiene el plan intención alguna de generalizar situaciones

irregulares y convertirlas en norma. Todo lo contrario, lo que se intenta es reconducir situaciones anómalas y proporcionar los medios jurídicos para que regularicen su situación.

En cuanto a las determinaciones generales, se plantea que los usos complementarios en sótanos y semisótanos no computen en edificabilidad; al respecto hay que señalar que siempre que sean usos lucrativos deberán computar en cuanto a edificabilidad puesto que este parámetro es la base del cálculo del aprovechamiento urbanístico. En cuanto a que los usos comerciales dentro de establecimientos de alojamiento no excedan del 5% de la edificabilidad de la parcela, no existen tales límites en la normativa sectorial y no se justifica suficientemente por qué razón deben restringirse en esa proporción. En lo relativo a que la ocupación aumente hasta el 40% de la parcela; hay que indicar que el cálculo del aumento de la ocupación al 12% de la existente que el plan establece, se basa en un análisis de las parcelas del ámbito, no es caprichoso; con un aumento del 40%, entre otros, sería imposible cumplir con los estándares de equipamiento impuestos por la normativa sectorial turística. El punto referente a la extensión de los incentivos a todas las parcelas, se ha contestado en el párrafo primero anterior

Respecto a las propuestas concretas para su actuación, se solicita que el índice de ocupación de las parcelas CC1 y CC2 sea conjunta; que el cierre de los patios no compute en edificabilidad; que la dotación de plazas de aparcamientos se compute en base a la nueva edificabilidad y por último que en la actuación 13 que la planta bajo rasante compute a efectos de edificabilidad pero no de número de plantas y alturas.

Respecto a lo primero, ha de señalarse que el índice de ocupación de las parcelas CC1 y CC2, se han considerado de forma conjunta en el documento. En cuanto a que el cierre de los patios no compute como suelo edificado, es de estimar la alegación siempre que los dispositivos traslúcidos y ligeros para techarlos no se anclen al suelo. Respecto a que la dotación de plazas de aparcamientos por metro cuadrado construido, debe tenerse en cuenta que el cálculo del número de plazas de aparcamiento en los centros comerciales viene dado por lo dispuesto al efecto por la normativa sectorial de comercio y el Plan General, lo que deberá justificarse convenientemente en el momento de presentar el proyecto a las autorizaciones pertinentes. Respecto a que en la actuación 13 que la planta bajo rasante compute a efectos de edificabilidad pero no de número de plantas y alturas, debe señalarse que dependerá de los usos –lucrativos o no- que en dicha planta se establezcan. Por supuesto si es una planta bajo rasante no computará en el número de plantas y en cuanto a la altura deberá estarse a lo dispuesto con carácter general de alturas mínimas en sótanos y semisótanos.

Por último, se realizan algunas observaciones relativas a otras actuaciones privadas, que pasamos a analizar.

Se rechaza la actuación que quita aparcamientos en SA-7 ya que disminuye el número de aparcamientos, afecta al Baobab por efecto pantalla y ruido, y al 30.1 de la Ley de Costas (efecto

pantalla/<500 metros ribera del mar). En este punto hay que señalar que, de los datos que constan en el expediente las plazas de aparcamientos previstas tras la actuación son suficientes. En la concesión actual, que data de unos 10 años, se prevén un total de 1.240 plazas de aparcamientos pero esta cifra no ha logrado completarse en todos estos años: Agosto que es el mejor mes presenta una media de 364 vehículos /día, sin contar con las rotaciones, y con puntas que nunca han superado los 500 vehículos. Y en este último año, la media fue de 285 vehículos/día en el mes de Agosto, con una punta máxima de 400 vehículos. En estas condiciones, la rentabilidad del aparcamiento es muy escasa y resulta difícil mantenerlo abierto. En la modificación propuesta queda el edificio con 703 plazas de aparcamientos, más que suficientes para la demanda real de la zona, sobre todo teniendo en cuenta la apertura del aparcamiento en la parcela colindante del Hotel Baobab y el Centro Comercial anexo al mismo, con una capacidad superior a las 600 plazas. En cuanto al art. 30.1 de la Ley de Costas es evidente que, como el propio alegante reconoce, no es aplicable al suelo urbano.

Deberían excluirse del PMM aquellos proyectos de renovación que impliquen menor categoría. El único proyecto de renovación que implica menor categoría, pero dentro del límite legal de las 4 estrellas, era el del Hotel Riu Grand Palace Maspalomas Oasis. Ahora bien, dicho proyecto ha sido retirado del Plan. No obstante, el artículo 14.1 de la Ley 6/2009 de medidas urgentes, permitía acceder a los beneficios de la rehabilitación siempre que la categoría no fuera inferior a 4 estrellas. Por lo tanto la disminución de 5 a 4 estrellas es perfectamente legal.

Kioscos comerciales de Meloneras. Tal como se ha recogido en la Memoria Ambiental de este documento y como se ha indicado en la contestación de las alegaciones, entre otras de las números 24 a 35, manteniendo que desde un punto de vista ambiental y de incidencia en el paisaje urbano el incremento de altura no afecta como se alega, se ha determinado que por su posible perjuicio al Centro Comercial Varadero, la altura de los kioscos se mantendrá en la permitida por el planeamiento vigente, esto es, 6 metros como altura máxima y aunque se siguen permitiendo dos alturas, estas tendrán que materializarse dentro de los 6 metros, incluidas las cubiertas.

Ocean Park: Se permite el cambio de uso, sin que esté justificado ya que no mejora o incrementa la competitividad y sería contraproducente pues ya existe sobreoferta comercial y no existe suficiente población. Respecto a la sobreoferta de usos comerciales en la zona es una afirmación que el alegante no sustenta aportando estudio alguno. En todo caso, no puede sino rechazarse teniendo en cuenta el mandato contenido en la Directiva de Servicios o Bolkestein (Directiva 123/2006/CE) traspuesta por la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, cuyo artículo 10 establece que en ningún caso se supeditará el acceso a una actividad de servicios en España o su ejercicio al cumplimiento de requisitos de naturaleza económica que supediten la concesión de la autorización a la prueba de la existencia de una necesidad económica o de una demanda en el mercado. De igual modo, el artículo 11 de dicha ley dispone que la normativa reguladora del acceso a una actividad de

servicios o de su ejercicio no deberá supeditar dicho acceso o ejercicio a restricciones cuantitativas o territoriales y, concretamente, límites fijados en función de la población o de una distancia mínima entre prestadores. Los fines económicos, como el de garantizar la viabilidad económica de determinados prestadores, no podrán invocarse como justificación de restricciones cuantitativas o territoriales. En todo caso hay que señalar la incoherencia que supone oponerse a la iniciativa de cambiar el uso al Ocean Park con base a la existencia de sobreoferta comercial ya que en este mismo Plan de Modernización el alegante plantea una actuación que consiste en una gran superficie comercial sobre las parcelas CC1 y CC2, lo que sin duda aumentará aún más la susodicha oferta complementaria.

Por lo expuesto, **se estima parcialmente** esta alegación, al haberse aceptado algunas de las consideraciones relativas a las propuestas concretas para su actuación.

La **alegación número 12**, presentada en representación de MASPALOMAS RESORT, S.L. (Gran Hotel Costa Meloneras), plantea varias cuestiones que se irán contestando en el orden de la alegación.

Como consideraciones previas, tres son las cuestiones planteadas. Primero, que el Plan de Modernización es una norma de excepción, que debe ser interpretada restrictivamente, y que por tanto no debe constreñirse a legitimar actuaciones concretas sino a la totalidad del ámbito afectado. En segundo lugar, que no puede viabilizarse actuación alguna si al mismo tiempo implica perjuicios o pérdida de competitividad par otras parcelas. Y tercero que el PMM es un instrumento idóneo para poner fin a reservas de dispensación u ordenaciones singulares y hacerlas extensivas a parcelas afines.

En cuanto al primer argumento, ha de señalarse que el Plan tiene una finalidad concreta y explícita cual es la de propiciar y fomentar la renovación turística y el consiguiente aumento de la edificabilidad. Por tanto, el conjunto de incentivos que propone no han de extenderse a todo tipo de parcelas y edificios, sino únicamente a aquellos que efectivamente lleven a cabo las actuaciones consignadas en el instrumento. De otra manera, es decir, si se extienden los beneficios excepcionales o parcelas que no se renuevan, o que están sin edificar, su carácter incentivador quedaría totalmente diluido, se beneficiarían quienes no destinan recursos a la renovación, frente a los que sí lo hacen, y no se cumpliría la función prevista. Por lo tanto, no puede aceptarse la propuesta. Respecto a que el Plan no puede viabilizar actuación alguna si al mismo tiempo implica perjuicios o pérdida de competitividad para otras parcelas, el enunciado, en el marco de una economía de mercado como la que consagra nuestra Constitución, es muy discutible. Si un hotel se renueva, aumenta su categoría y de resultas mejora su posicionamiento en el mercado, ello puede afectar a la rentabilidad del establecimiento vecino que no ha seguido el mismo camino. Lo mismo puede predicarse de los equipamientos complementarios: si un centro comercial se renueva, los demás comercios pueden perder competitividad. Pero la solución a ello

no es impedir al primero que mejore su posición, sino que el segundo haga lo propio. El plan no sólo incide en la competitividad sino que éste es precisamente su objetivo; por ello se prima la inversión en renovación con más plazas de alojamiento, más edificabilidad y mejores condiciones de implantación. En consecuencia, aquellos establecimientos que estén en situación de obsolescencia y no se renueven no gozarán de tales beneficios y perderán con toda probabilidad oportunidades netas de negocio. Otra cosa diferente es que el concreto proyecto edificatorio ocasione perjuicios directos (sombreamiento, ruidos, etc.) a los edificios ya existentes, que deberán evitarse y en su caso podrían constituir una causa suficiente para no aprobarlo. Respecto a que el Plan de Modernización resulta ser un instrumento idóneo para poner fin a reservas de dispensación u ordenaciones singulares y hacerlas extensivas a parcelas afines, es evidente que no es este el sentido del plan. No tiene el plan intención alguna de generalizar situaciones irregulares y convertirlas en norma. Todo lo contrario, lo que se intenta es reconducir situaciones anómalas y proporcionar los medios jurídicos para que regularicen su situación.

En cuanto a las determinaciones generales, se plantea que los usos complementarios en sótanos y semisótanos no computen en edificabilidad; al respecto hay que señalar que siempre que sean usos lucrativos deberán computar en cuanto a edificabilidad puesto que este parámetro es la base del cálculo del aprovechamiento urbanístico. En cuanto a que los usos comerciales dentro de establecimientos de alojamiento no excedan del 5% de la edificabilidad de la parcela, no existen tales límites en la normativa sectorial y no se justifica suficientemente por qué razón deben restringirse en esa proporción. En lo relativo a que la ocupación aumente hasta el 40% de la parcela; hay que indicar que el cálculo del aumento de la ocupación al 12% de la existente que el plan establece, se basa en un análisis de las parcelas del ámbito, no es caprichoso; con un aumento del 40%, entre otros, sería imposible cumplir con los estándares de equipamiento impuestos por la normativa sectorial turística. El punto referente a la extensión de los incentivos a todas las parcelas, se ha contestado en el párrafo primero anterior

Respecto a las propuestas concretas de la actuación del alegante, se argumenta que el alcance del Plan de Modernización (actuaciones de renovación e incremento de la competitividad) permite actuar sobre parcelas vacantes pero con aptitud para una actuación como las edificadas que no se renueven pero que mejoren la competitividad. Por lo tanto, propone que se le apliquen los incentivos de edificabilidad y ocupación, altura, etc., previstos para las actuaciones de rehabilitación. En concreto: en la parcela del Gran Hotel Costa Meloneras se propone que se incorpore a la actual normativa urbanística las previsiones respecto al uso complementario (art. 11.3.c,) y el uso recreativo en sótanos y semisótanos (art. 9.3,a). Ya se ha argumentado la imposibilidad legal de extender los beneficios previstos en el plan de modernización, por su carácter excepcional y restringido, a parcelas que no se renueven o a las que aún no están edificadas. Cosa distinta será que dichos beneficios se extiendan del modo solicitado en la próxima revisión del Plan General de San Bartolomé.

Por último, se realizan algunas observaciones relativas a otras actuaciones privadas, que pasamos a analizar.

Se rechaza la actuación que quita aparcamientos en SA-7 ya que disminuye el número de aparcamientos, afecta al Baobab por efecto pantalla y ruido, y al 30.1 de la Ley de Costas (efecto pantalla/<500 metros ribera del mar). En este punto hay que señalar que, de los datos que constan en el expediente las plazas de aparcamientos previstas tras la actuación son suficientes. En la concesión actual, que data de unos 10 años, se prevén un total de 1.240 plazas de aparcamientos pero esta cifra no ha logrado completarse en todos estos años: Agosto que es el mejor mes presenta una media de 364 vehículos /día, sin contar con las rotaciones, y con puntas que nunca han superado los 500 vehículos. Y en este último año, la media fue de 285 vehículos/día en el mes de Agosto, con una punta máxima de 400 vehículos. En estas condiciones, la rentabilidad del aparcamiento es muy escasa y resulta difícil mantenerlo abierto. En la modificación propuesta queda el edificio con 703 plazas de aparcamientos, más que suficientes para la demanda real de la zona, sobre todo teniendo en cuenta la apertura del aparcamiento en la parcela colindante del Hotel Baobab y el Centro Comercial anexo al mismo, con una capacidad superior a las 600 plazas. En cuanto al art. 30.1 de la Ley de Costas es evidente que, como el propio alegante reconoce, no es aplicable al suelo urbano.

Deberían excluirse del PMM aquellos proyectos de renovación que impliquen menor categoría. El único proyecto de renovación que implica menor categoría, pero dentro del límite legal de las 4 estrellas, era el del Hotel Riu Grand Palace Maspalomas Oasis. Ahora bien, dicho proyecto ha sido retirado del Plan. No obstante, el artículo 14.1 de la Ley 6/2009 de medidas urgentes, permitía acceder a los beneficios de la rehabilitación siempre que la categoría no fuera inferior a 4 estrellas. Por lo tanto la disminución de 5 a 4 estrellas es perfectamente legal.

Kioscos comerciales de Meloneras. Tal como se ha recogido en la Memoria Ambiental de este documentos y como se ha indicado en la contestación de las alegaciones, entre otras de las número 24 a 35, manteniendo que desde un punto de vista ambiental y de incidencia en el paisaje urbano el incremento de altura no afecta como se alega, se ha determinado que por su posible perjuicio al Centro Comercial Varadero, la altura de los kioscos se mantendrá en la permitida por el planeamiento vigente, esto es, 6 metros como altura máxima y aunque se siguen permitiendo dos alturas, estas tendrán que materializarse dentro de los 6 metros, incluidas las cubiertas.

Por todo lo expuesto, **se desestima** esta alegación.

La **alegación número 13 y la alegación 19** (copia de la 13) presentada en representación de MEGAHOTEL FARO, S.L. (Hotel Baobab), plantea las siguientes consideraciones:

Como consideraciones previas, tres son las cuestiones planteadas. Primero, que el Plan de Modernización es una norma de excepción, que debe ser interpretada restrictivamente, y que por

tanto no debe constreñirse a legitimar actuaciones concretas sino a la totalidad del ámbito afectado. En segundo lugar, que no puede viabilizarse actuación alguna si al mismo tiempo implica perjuicios o pérdida de competitividad par otras parcelas. Y tercero que el PMM es un instrumento idóneo para poner fin a reservas de dispensación u ordenaciones singulares y hacerlas extensivas a parcelas afines.

En cuanto al primer argumento, ha de señalarse que el Plan tiene una finalidad concreta y explícita cual es la de propiciar y fomentar la renovación turística y el consiguiente aumento de la edificabilidad. Por tanto, el conjunto de incentivos que propone no han de extenderse a todo tipo de parcelas y edificios, sino únicamente a aquellos que efectivamente lleven a cabo las actuaciones consignadas en el instrumento. De otra manera, es decir, si se extienden los beneficios excepcionales o parcelas que no se renuevan, o que están sin edificar, su carácter incentivador quedaría totalmente diluido, se beneficiarían quienes no destinan recursos a la renovación, frente a los que sí lo hacen, y no se cumpliría la función prevista. Por lo tanto, no puede aceptarse la propuesta. Respecto a que el Plan no puede viabilizar actuación alguna si al mismo tiempo implica perjuicios o pérdida de competitividad para otras parcelas, el enunciado, en el marco de una economía de mercado como la que consagra nuestra Constitución, es muy discutible. Si un hotel se renueva, aumenta su categoría y de resultas mejora su posicionamiento en el mercado, ello puede afectar a la rentabilidad del establecimiento vecino que no ha seguido el mismo camino. Lo mismo puede predicarse de los equipamientos complementarios: si un centro comercial se renueva, los demás comercios pueden perder competitividad. Pero la solución a ello no es impedir al primero que mejore su posición, sino que el segundo haga lo propio. El plan no sólo incide en la competitividad sino que éste es precisamente su objetivo; por ello se prima la inversión en renovación con más plazas de alojamiento, más edificabilidad y mejores condiciones de implantación. En consecuencia, aquellos establecimientos que estén en situación de obsolescencia y no se renueven no gozarán de tales beneficios y perderán con toda probabilidad oportunidades netas de negocio. Otra cosa diferente es que el concreto proyecto edificatorio ocasione perjuicios directos (sombreamiento, ruidos, etc.) a los edificios ya existentes, que deberán evitarse y en su caso podrían constituir una causa suficiente para no aprobarlo. Respecto a que el Plan de Modernización resulta ser un instrumento idóneo para poner fin a reservas de dispensación u ordenaciones singulares y hacerlas extensivas a parcelas afines, es evidente que no es este el sentido del plan. No tiene el plan intención alguna de generalizar situaciones irregulares y convertirlas en norma. Todo lo contrario, lo que se intenta es reconducir situaciones anómalas y proporcionar los medios jurídicos para que regularicen su situación.

En cuanto a las determinaciones generales, se plantea que los usos complementarios en sótanos y semisótanos no computen en edificabilidad; al respecto hay que señalar que siempre que sean usos lucrativos deberán computar en cuanto a edificabilidad puesto que este parámetro es la base del cálculo del aprovechamiento urbanístico. En cuanto a que los usos comerciales dentro de establecimientos de alojamiento no excedan del 5% de la edificabilidad de la parcela, no existen

tales límites en la normativa sectorial y no se justifica suficientemente por qué razón deben restringirse en esa proporción. En lo relativo a que la ocupación aumente hasta el 40% de la parcela; hay que indicar que el cálculo del aumento de la ocupación al 12% de la existente que el plan establece, se basa en un análisis de las parcelas del ámbito, no es caprichoso; con un aumento del 40%, entre otros, sería imposible cumplir con los estándares de equipamiento impuestos por la normativa sectorial turística. El punto referente a la extensión de los incentivos a todas las parcelas, se ha contestado en el párrafo primero anterior

Respecto a las propuestas concretas de la actuación del alegante, se argumenta que el alcance del Plan de Modernización (actuaciones de renovación e incremento de la competitividad) permite actuar sobre parcelas vacantes pero con aptitud para una actuación como las edificadas que no se renueven pero que mejoren la competitividad. Por lo tanto, propone que se le apliquen los incentivos de edificabilidad y ocupación, altura, etc., previstos para las actuaciones de rehabilitación. En concreto: en la parcela del Gran Hotel Costa Meloneras se propone que se incorpore a la actual normativa urbanística las previsiones respecto al uso complementario (art. 11.3.c.) y el uso recreativo en sótanos y semisótanos (art. 9.3,a). Ya se ha argumentado la imposibilidad legal de extender los beneficios previstos en el plan de modernización, por su carácter excepcional y restringido, a parcelas que no se renueven o a las que aún no están edificadas. Cosa distinta será que dichos beneficios se extiendan del modo solicitado en la próxima revisión del Plan General de San Bartolomé.

Por último, se realizan algunas observaciones relativas a otras actuaciones privadas, que pasamos a analizar.

Se rechaza la actuación que quita aparcamientos en SA-7 ya que disminuye el número de aparcamientos, afecta al Baobab por efecto pantalla y ruido, y al 30.1 de la Ley de Costas (efecto pantalla/<500 metros ribera del mar). En este punto hay que señalar que, de los datos que constan en el expediente las plazas de aparcamientos previstas tras la actuación son suficientes. En la concesión actual, que data de unos 10 años, se prevén un total de 1.240 plazas de aparcamientos pero esta cifra no ha logrado completarse en todos estos años: Agosto que es el mejor mes presenta una media de 364 vehículos /día, sin contar con las rotaciones, y con puntas que nunca han superado los 500 vehículos. Y en este último año, la media fue de 285 vehículos/día en el mes de Agosto, con una punta máxima de 400 vehículos. En estas condiciones, la rentabilidad del aparcamiento es muy escasa y resulta difícil mantenerlo abierto En la modificación propuesta queda el edificio con 703 plazas de aparcamientos, más que suficientes para la demanda real de la zona, sobre todo teniendo en cuenta la apertura del aparcamiento en la parcela colindante del Hotel Baobab y el Centro Comercial anexo al mismo, con una capacidad superior a las 600 plazas. En cuanto al art. 30.1 de la Ley de Costas es evidente que, como el propio alegante reconoce, no es aplicable al suelo urbano.

Deberían excluirse del PMM aquellos proyectos de renovación que impliquen menor categoría. El único proyecto de renovación que implica menor categoría, pero dentro del límite legal de las 4 estrellas, era el del Hotel Riu Grand Palace Maspalomas Oasis. Ahora bien, dicho proyecto ha sido retirado del Plan. No obstante, el artículo 14.1 de la Ley 6/2009 de medidas urgentes, permitía acceder a los beneficios de la rehabilitación siempre que la categoría no fuera inferior a 4 estrellas. Por lo tanto la disminución de 5 a 4 estrellas es perfectamente legal.

Kioscos comerciales de Meloneras. Tal como se ha recogido en la Memoria Ambiental de este documentos y como se ha indicado en la contestación de las alegaciones, entre otras de las número 24 a 35, manteniendo que desde un punto de vista ambiental y de incidencia en el paisaje urbano el incremento de altura no afecta como se alega, se ha determinado que por su posible perjuicio al Centro Comercial Varadero, la altura de los kioscos se mantendrá en la permitida por el planeamiento vigente, esto es, 6 metros como altura máxima y aunque se siguen permitiendo dos alturas, estas tendrán que materializarse dentro de los 6 metros, incluidas las cubiertas.

Ocean Park: Se permite el cambio de uso, sin que esté justificado ya que no mejora o incrementa la competitividad y sería contraproducente pues ya existe sobreoferta comercial y no existe suficiente población. Respecto a la sobreoferta de usos comerciales en la zona es una afirmación que el alegante no sustenta aportando estudio alguno. En todo caso, no puede sino rechazarse teniendo en cuenta el mandato contenido en la Directiva de Servicios o Bolkestein (Directiva 123/2006/CE) traspuesta por la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, cuyo artículo 10 establece que en ningún caso se supeditará el acceso a una actividad de servicios en España o su ejercicio al cumplimiento de requisitos de naturaleza económica que supediten la concesión de la autorización a la prueba de la existencia de una necesidad económica o de una demanda en el mercado. De igual modo, el artículo 11 de dicha ley dispone que la normativa reguladora del acceso a una actividad de servicios o de su ejercicio no deberá supeditar dicho acceso o ejercicio a restricciones cuantitativas o territoriales y, concretamente, límites fijados en función de la población o de una distancia mínima entre prestadores. Los fines económicos, como el de garantizar la viabilidad económica de determinados prestadores, no podrán invocarse como justificación de restricciones cuantitativas o territoriales. En todo caso hay que señalar la incoherencia que supone oponerse a la iniciativa de cambiar el uso al Ocean Park con base a la existencia de sobreoferta comercial ya que en este mismo Plan de Modernización el alegante plantea una actuación que consiste en un Centro Comercial Baobab, lo que sin duda aumentará aún más la susodicha oferta complementaria.

Por todo lo expuesto, **se desestima** esta alegación.

La **alegación número 14** presentada en representación de OASIS BEACH MASPALOMAS, S.L. (Gran Hotel Villa del Conde), plantea las siguientes consideraciones:

Como consideraciones previas, tres son las cuestiones planteadas. Primero, que el Plan de Modernización es una norma de excepción, que debe ser interpretada restrictivamente, y que por tanto no debe constreñirse a legitimar actuaciones concretas sino a la totalidad del ámbito afectado. En segundo lugar, que no puede viabilizarse actuación alguna si al mismo tiempo implica perjuicios o pérdida de competitividad por otras parcelas. Y tercero que el PMM es un instrumento idóneo para poner fin a reservas de dispensación u ordenaciones singulares y hacerlas extensivas a parcelas afines.

En cuanto al primer argumento, ha de señalarse que el Plan tiene una finalidad concreta y explícita cual es la de propiciar y fomentar la renovación turística y el consiguiente aumento de la edificabilidad. Por tanto, el conjunto de incentivos que propone no han de extenderse a todo tipo de parcelas y edificios, sino únicamente a aquellos que efectivamente lleven a cabo las actuaciones consignadas en el instrumento. De otra manera, es decir, si se extienden los beneficios excepcionales o parcelas que no se renuevan, o que están sin edificar, su carácter incentivador quedaría totalmente diluido, se beneficiarían quienes no destinan recursos a la renovación, frente a los que sí lo hacen, y no se cumpliría la función prevista. Por lo tanto, no puede aceptarse la propuesta. Respecto a que el Plan no puede viabilizar actuación alguna si al mismo tiempo implica perjuicios o pérdida de competitividad para otras parcelas, el enunciado, en el marco de una economía de mercado como la que consagra nuestra Constitución, es muy discutible. Si un hotel se renueva, aumenta su categoría y de resultas mejora su posicionamiento en el mercado, ello puede afectar a la rentabilidad del establecimiento vecino que no ha seguido el mismo camino. Lo mismo puede predicarse de los equipamientos complementarios: si un centro comercial se renueva, los demás comercios pueden perder competitividad. Pero la solución a ello no es impedir al primero que mejore su posición, sino que el segundo haga lo propio. El plan no sólo incide en la competitividad sino que éste es precisamente su objetivo; por ello se prima la inversión en renovación con más plazas de alojamiento, más edificabilidad y mejores condiciones de implantación. En consecuencia, aquellos establecimientos que estén en situación de obsolescencia y no se renueven no gozarán de tales beneficios y perderán con toda probabilidad oportunidades netas de negocio. Otra cosa diferente es que el concreto proyecto edificatorio ocasione perjuicios directos (sombreamiento, ruidos, etc.) a los edificios ya existentes, que deberán evitarse y en su caso podrían constituir una causa suficiente para no aprobarlo. Respecto a que el Plan de Modernización resulta ser un instrumento idóneo para poner fin a reservas de dispensación u ordenaciones singulares y hacerlas extensivas a parcelas afines, es evidente que no es este el sentido del plan. No tiene el plan intención alguna de generalizar situaciones irregulares y convertirlas en norma. Todo lo contrario, lo que se intenta es reconducir situaciones anómalas y proporcionar los medios jurídicos para que regularicen su situación.

En cuanto a las determinaciones generales, se plantea que los usos complementarios en sótanos y semisótanos no computen en edificabilidad; al respecto hay que señalar que siempre que sean usos lucrativos deberán computar en cuanto a edificabilidad puesto que este parámetro es la base

del cálculo del aprovechamiento urbanístico. En cuanto a que los usos comerciales dentro de establecimientos de alojamiento no excedan del 5% de la edificabilidad de la parcela, no existen tales límites en la normativa sectorial y no se justifica suficientemente por qué razón deben restringirse en esa proporción. En lo relativo a que la ocupación aumente hasta el 40% de la parcela; hay que indicar que el cálculo del aumento de la ocupación al 12% de la existente que el plan establece, se basa en un análisis de las parcelas del ámbito, no es caprichoso; con un aumento del 40%, entre otros, sería imposible cumplir con los estándares de equipamiento impuestos por la normativa sectorial turística. El punto referente a la extensión de los incentivos a todas las parcelas, se ha contestado en el párrafo primero anterior

Respecto a las propuestas concretas de la actuación del alegante, se argumenta que el alcance del Plan de Modernización (actuaciones de renovación e incremento de la competitividad) permite actuar sobre parcelas vacantes pero con aptitud para una actuación como las edificadas que no se renueven pero que mejoren la competitividad. Por lo tanto, propone que se le apliquen los incentivos de edificabilidad y ocupación, altura, etc., previstos para las actuaciones de rehabilitación. En concreto: en la parcela del Hotel Baobab se propone que se incorpore a la actual normativa urbanística las previsiones respecto al uso complementario (art. 11.3.c,) y el uso recreativo en sótanos y semisótanos (art. 9.3,a). Ya se ha argumentado la imposibilidad legal de extender los beneficios previstos en el plan de modernización, por su carácter excepcional y restringido, a parcelas que no se renueven o a las que aún no están edificadas. Cosa distinta será que dichos beneficios se extiendan del modo solicitado en la próxima revisión del Plan General de San Bartolomé.

Por último, se realizan algunas observaciones relativas a otras actuaciones privadas, que pasamos a analizar.

Se rechaza la actuación que quita aparcamientos en SA-7 ya que disminuye el número de aparcamientos, afecta al Baobab por efecto pantalla y ruido, y al 30.1 de la Ley de Costas (efecto pantalla/<500 metros ribera del mar). En este punto hay que señalar que, de los datos que constan en el expediente las plazas de aparcamientos previstas tras la actuación son suficientes. En la concesión actual, que data de unos 10 años, se prevén un total de 1.240 plazas de aparcamientos pero esta cifra no ha logrado completarse en todos estos años: Agosto que es el mejor mes presenta una media de 364 vehículos /día, sin contar con las rotaciones, y con puntas que nunca han superado los 500 vehículos. Y en este último año, la media fue de 285 vehículos/día en el mes de Agosto, con una punta máxima de 400 vehículos. En estas condiciones, la rentabilidad del aparcamiento es muy escasa y resulta difícil mantenerlo abierto En la modificación propuesta queda el edificio con 703 plazas de aparcamientos, más que suficientes para la demanda real de la zona, sobre todo teniendo en cuenta la apertura del aparcamiento en la parcela colindante del Hotel Baobab y el Centro Comercial anexo al mismo, con una capacidad

superior a las 600 plazas. En cuanto al art, 30.1 de la Ley de Costas es evidente que, como el propio alegante reconoce, no es aplicable al suelo urbano.

Deberían excluirse del PMM aquellos proyectos de renovación que impliquen menor categoría. El único proyecto de renovación que implica menor categoría, pero dentro del límite legal de las 4 estrellas, era el del Hotel Riu Grand Palace Maspalomas Oasis. Ahora bien, dicho proyecto ha sido retirado del Plan. No obstante, el artículo 14.1 de la Ley 6/2009 de medidas urgentes, permitía acceder a los beneficios de la rehabilitación siempre que la categoría no fuera inferior a 4 estrellas. Por lo tanto la disminución de 5 a 4 estrellas es perfectamente legal.

Kioscos comerciales de Meloneras. Tal como se ha recogido en la Memoria Ambiental de este documentos y como se ha indicado en la contestación de las alegaciones, entre otras de las número 24 a 35, manteniendo que desde un punto de vista ambiental y de incidencia en el paisaje urbano el incremento de altura no afecta como se alega, se ha determinado que por su posible perjuicio al Centro Comercial Varadero, la altura de los kioscos se mantendrá en la permitida por el planeamiento vigente, esto es, 6 metros como altura máxima y aunque se siguen permitiendo dos alturas, estas tendrán que materializarse dentro de los 6 metros, incluidas las cubiertas.

Por todo lo expuesto, **se desestima** esta alegación.

La **alegación número 15**, presentada en representación de IFA HOTEL FARO MASPALOMAS, S.A. (Hotel Faro Maspalomas), plantea las siguientes consideraciones:

Como consideraciones previas, tres son las cuestiones planteadas. Primero, que el Plan de Modernización es una norma de excepción, que debe ser interpretada restrictivamente, y que por tanto no debe constreñirse a legitimar actuaciones concretas sino a la totalidad del ámbito afectado. En segundo lugar, que no puede viabilizarse actuación alguna si al mismo tiempo implica perjuicios o pérdida de competitividad par otras parcelas. Y tercero que el PMM es un instrumento idóneo para poner fin a reservas de dispensación u ordenaciones singulares y hacerlas extensivas a parcelas afines.

En cuanto al primer argumento, ha de señalarse que el Plan tiene una finalidad concreta y explícita cual es la de propiciar y fomentar la renovación turística y el consiguiente aumento de la edificabilidad. Por tanto, el conjunto de incentivos que propone no han de extenderse a todo tipo de parcelas y edificios, sino únicamente a aquellos que efectivamente lleven a cabo las actuaciones consignadas en el instrumento. De otra manera, es decir, si se extienden los beneficios excepcionales o parcelas que no se renuevan, o que están sin edificar, su carácter incentivador quedaría totalmente diluido, se beneficiarían quienes no destinan recursos a la renovación, frente a los que sí lo hacen, y no se cumpliría la función prevista. Por lo tanto, no puede aceptarse la propuesta. Respecto a que el Plan no puede viabilizar actuación alguna si al mismo tiempo implica perjuicios o pérdida de competitividad para otras parcelas, el enunciado, en

el marco de una economía de mercado como la que consagra nuestra Constitución, es muy discutible. Si un hotel se renueva, aumenta su categoría y de resultas mejora su posicionamiento en el mercado, ello puede afectar a la rentabilidad del establecimiento vecino que no ha seguido el mismo camino. Lo mismo puede predicarse de los equipamientos complementarios: si un centro comercial se renueva, los demás comercios pueden perder competitividad. Pero la solución a ello no es impedir al primero que mejore su posición, sino que el segundo haga lo propio. El plan no sólo incide en la competitividad sino que éste es precisamente su objetivo; por ello se prima la inversión en renovación con más plazas de alojamiento, más edificabilidad y mejores condiciones de implantación. En consecuencia, aquellos establecimientos que estén en situación de obsolescencia y no se renueven no gozarán de tales beneficios y perderán con toda probabilidad oportunidades netas de negocio. Otra cosa diferente es que el concreto proyecto edificatorio ocasione perjuicios directos (sombreamiento, ruidos, etc.) a los edificios ya existentes, que deberán evitarse y en su caso podrían constituir una causa suficiente para no aprobarlo. Respecto a que el Plan de Modernización resulta ser un instrumento idóneo para poner fin a reservas de dispensación u ordenaciones singulares y hacerlas extensivas a parcelas afines, es evidente que no es este el sentido del plan. No tiene el plan intención alguna de generalizar situaciones irregulares y convertirlas en norma. Todo lo contrario, lo que se intenta es reconducir situaciones anómalas y proporcionar los medios jurídicos para que regularicen su situación.

En cuanto a las determinaciones generales, se plantea que los usos complementarios en sótanos y semisótanos no computen en edificabilidad; al respecto hay que señalar que siempre que sean usos lucrativos deberán computar en cuanto a edificabilidad puesto que este parámetro es la base del cálculo del aprovechamiento urbanístico. En cuanto a que los usos comerciales dentro de establecimientos de alojamiento no excedan del 5% de la edificabilidad de la parcela, no existen tales límites en la normativa sectorial y no se justifica suficientemente por qué razón deben restringirse en esa proporción. En lo relativo a que la ocupación aumente hasta el 40% de la parcela; hay que indicar que el cálculo del aumento de la ocupación al 12% de la existente que el plan establece, se basa en un análisis de las parcelas del ámbito, no es caprichoso; con un aumento del 40%, entre otros, sería imposible cumplir con los estándares de equipamiento impuestos por la normativa sectorial turística. El punto referente a la extensión de los incentivos a todas las parcelas, se ha contestado en el párrafo primero anterior

Respecto a las propuestas concretas de la actuación del alegante, se argumenta que el alcance del Plan de Modernización (actuaciones de renovación e incremento de la competitividad) permite actuar sobre parcelas vacantes pero con aptitud para una actuación como las edificadas que no se renueven pero que mejoren la competitividad. Por lo tanto, propone que se le apliquen los incentivos de edificabilidad y ocupación, altura, etc., previstos para las actuaciones de rehabilitación. En concreto: en la parcela del Hotel Ifa Faro y colindantes se propone que se incorpore a la actual normativa urbanística las previsiones respecto al uso complementario (art. 11.3.c.) y el uso recreativo en sótanos y semisótanos (art. 9.3.a). Ya se ha argumentado la

imposibilidad legal de extender los beneficios previstos en el plan de modernización, por su carácter excepcional y restringido, a parcelas que no se renueven o a las que aún no están edificadas. Cosa distinta será que dichos beneficios se extiendan del modo solicitado en la próxima revisión del Plan General de San Bartolomé.

Por último, se realizan algunas observaciones relativas a otras actuaciones privadas, que pasamos a analizar.

Se rechaza la actuación que quita aparcamientos en SA-7 ya que disminuye el número de aparcamientos, afecta al Baobab por efecto pantalla y ruido, y al 30.1 de la Ley de Costas (efecto pantalla/<500 metros ribera del mar). En este punto hay que señalar que, de los datos que constan en el expediente las plazas de aparcamientos previstas tras la actuación son suficientes. En la concesión actual, que data de unos 10 años, se prevén un total de 1.240 plazas de aparcamientos pero esta cifra no ha logrado completarse en todos estos años: Agosto que es el mejor mes presenta una media de 364 vehículos /día, sin contar con las rotaciones, y con puntas que nunca han superado los 500 vehículos. Y en este último año, la media fue de 285 vehículos/día en el mes de Agosto, con una punta máxima de 400 vehículos. En estas condiciones, la rentabilidad del aparcamiento es muy escasa y resulta difícil mantenerlo abierto. En la modificación propuesta queda el edificio con 703 plazas de aparcamientos, más que suficientes para la demanda real de la zona, sobre todo teniendo en cuenta la apertura del aparcamiento en la parcela colindante del Hotel Baobab y el Centro Comercial anexo al mismo, con una capacidad superior a las 600 plazas. En cuanto al art. 30.1 de la Ley de Costas es evidente que, como el propio alegante reconoce, no es aplicable al suelo urbano.

Deberían excluirse del PMM aquellos proyectos de renovación que impliquen menor categoría. El único proyecto de renovación que implica menor categoría, pero dentro del límite legal de las 4 estrellas, era el del Hotel Riu Grand Palace Maspalomas Oasis. Ahora bien, dicho proyecto ha sido retirado del Plan. No obstante, el artículo 14.1 de la Ley 6/2009 de medidas urgentes, permitía acceder a los beneficios de la rehabilitación siempre que la categoría no fuera inferior a 4 estrellas. Por lo tanto la disminución de 5 a 4 estrellas es perfectamente legal.

Kioscos comerciales de Meloneras. Tal como se ha recogido en la Memoria Ambiental de este documentos y como se ha indicado en la contestación de las alegaciones, entre otras de las números 24 a 35, manteniendo que desde un punto de vista ambiental y de incidencia en el paisaje urbano el incremento de altura no afecta como se alega, se ha determinado que por su posible perjuicio al Centro Comercial Varadero, la altura de los kioscos se mantendrá en la permitida por el planeamiento vigente, esto es, 6 metros como altura máxima y aunque se siguen permitiendo dos alturas, estas tendrán que materializarse dentro de los 6 metros, incluidas las cubiertas.

Ocean Park: Se permite el cambio de uso, sin que esté justificado ya que no mejora o incrementa la competitividad y sería contraproducente pues ya existe sobreoferta comercial y no existe

suficiente población. Respecto a la sobreoferta de usos comerciales en la zona es una afirmación que el alegante no sustenta aportando estudio alguno. En todo caso, no puede sino rechazarse teniendo en cuenta el mandato contenido en la Directiva de Servicios o Bolkestein (Directiva 123/2006/CE) traspuesta por la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, cuyo artículo 10 establece que en ningún caso se supeditará el acceso a una actividad de servicios en España o su ejercicio al cumplimiento de requisitos de naturaleza económica que supediten la concesión de la autorización a la prueba de la existencia de una necesidad económica o de una demanda en el mercado. De igual modo, el artículo 11 de dicha ley dispone que la normativa reguladora del acceso a una actividad de servicios o de su ejercicio no deberá supeditar dicho acceso o ejercicio a restricciones cuantitativas o territoriales y, concretamente, límites fijados en función de la población o de una distancia mínima entre prestadores. Los fines económicos, como el de garantizar la viabilidad económica de determinados prestadores, no podrán invocarse como justificación de restricciones cuantitativas o territoriales.

Por todo lo expuesto, **se desestima** esta alegación.

La **alegación número 16** presentada en representación de HIJOS DE FRANCISCO LOPEZ SÁNCHEZ, S.A. (LOPESAN), relativa a las parcelas 14, 12 y 4' de la urbanización Meloneras 2ª, plantea lo siguiente:

Como consideraciones previas, tres son las cuestiones planteadas. Primero, que el Plan de Modernización es una norma de excepción, que debe ser interpretada restrictivamente, y que por tanto no debe constreñirse a legitimar actuaciones concretas sino a la totalidad del ámbito afectado. En segundo lugar, que no puede viabilizarse actuación alguna si al mismo tiempo implica perjuicios o pérdida de competitividad par otras parcelas. Y tercero que el PMM es un instrumento idóneo para poner fin a reservas de dispensación u ordenaciones singulares y hacerlas extensivas a parcelas afines.

En cuanto al primer argumento, ha de señalarse que el Plan tiene una finalidad concreta y explícita cual es la de propiciar y fomentar la renovación turística y el consiguiente aumento de la edificabilidad. Por tanto, el conjunto de incentivos que propone no han de extenderse a todo tipo de parcelas y edificios, sino únicamente a aquellos que efectivamente lleven a cabo las actuaciones consignadas en el instrumento. De otra manera, es decir, si se extienden los beneficios excepcionales o parcelas que no se renuevan, o que están sin edificar, su carácter incentivador quedaría totalmente diluido, se beneficiarían quienes no destinan recursos a la renovación, frente a los que sí lo hacen, y no se cumpliría la función prevista. Por lo tanto, no puede aceptarse la propuesta. Respecto a que el Plan no puede viabilizar actuación alguna si al mismo tiempo implica perjuicios o pérdida de competitividad para otras parcelas, el enunciado, en el marco de una economía de mercado como la que consagra nuestra Constitución, es muy

discutible. Si un hotel se renueva, aumenta su categoría y de resultas mejora su posicionamiento en el mercado, ello puede afectar a la rentabilidad del establecimiento vecino que no ha seguido el mismo camino. Lo mismo puede predicarse de los equipamientos complementarios: si un centro comercial se renueva, los demás comercios pueden perder competitividad. Pero la solución a ello no es impedir al primero que mejore su posición, sino que el segundo haga lo propio. El plan no sólo incide en la competitividad sino que éste es precisamente su objetivo; por ello se prima la inversión en renovación con más plazas de alojamiento, más edificabilidad y mejores condiciones de implantación. En consecuencia, aquellos establecimientos que estén en situación de obsolescencia y no se renueven no gozarán de tales beneficios y perderán con toda probabilidad oportunidades netas de negocio. Otra cosa diferente es que el concreto proyecto edificatorio ocasione perjuicios directos (sombreamiento, ruidos, etc.) a los edificios ya existentes, que deberán evitarse y en su caso podrían constituir una causa suficiente para no aprobarlo. Respecto a que el Plan de Modernización resulta ser un instrumento idóneo para poner fin a reservas de dispensación u ordenaciones singulares y hacerlas extensivas a parcelas afines, es evidente que no es este el sentido del plan. No tiene el plan intención alguna de generalizar situaciones irregulares y convertirlas en norma. Todo lo contrario, lo que se intenta es reconducir situaciones anómalas y proporcionar los medios jurídicos para que regularicen su situación.

En cuanto a las determinaciones generales, se plantea que los usos complementarios en sótanos y semisótanos no computen en edificabilidad; al respecto hay que señalar que siempre que sean usos lucrativos deberán computar en cuanto a edificabilidad puesto que este parámetro es la base del cálculo del aprovechamiento urbanístico. En cuanto a que los usos comerciales dentro de establecimientos de alojamiento no excedan del 5% de la edificabilidad de la parcela, no existen tales límites en la normativa sectorial y no se justifica suficientemente por qué razón deben restringirse en esa proporción. En lo relativo a que la ocupación aumente hasta el 40% de la parcela; hay que indicar que el cálculo del aumento de la ocupación al 12% de la existente que el plan establece, se basa en un análisis de las parcelas del ámbito, no es caprichoso; con un aumento del 40%, entre otros, sería imposible cumplir con los estándares de equipamiento impuestos por la normativa sectorial turística. El punto referente a la extensión de los incentivos a todas las parcelas, se ha contestado en el párrafo primero anterior

Respecto a las propuestas concretas de la actuación del alegante, se plantean las siguientes:

En la parcela 14 (B-5.2) del Plan Parcial Meloneras 2A se propone que se incorpore a la actual normativa urbanística una nueva ordenanza igual a la del Hotel de la parcela 7 y 8 para permitir el uso de hotel (que fue aprobada por Modificación Puntual nº 24 del PGO), además de una prima de 0,10 de edificabilidad. Piden lo mismo para la parcela 12 (B4-2) del Plan Parcial Meloneras 2ª. La petición parece razonable pero el Plan de Modernización no es el instrumento idóneo para llevarlo a cabo ya que su carácter excepcional y restringido le impide ir más allá de las actuaciones dirigidas a incentivar la rehabilitación y el incremento de la competitividad. Aparte de lo anterior, al

no haberse planteado dicha actuación en la fase previa, no ha sido posible estudiar en profundidad sus repercusiones urbanísticas, necesitándose de un estudio más detallado para poder ser admitida. No obstante, dicha propuesta podría tener cabida en la próxima revisión el Plan General de San Bartolomé de Tirajana.

En la parcela 4' (VU) del Plan Parcial Meloneras 2A: pide cambio de uso de casa vacacional a hotelera y pasar de 0,20 a 0,45 de edificabilidad. A los argumentos señalados en el apartado anterior cabría añadir que el aumento de edificabilidad no parece justificado.

Para todas las anteriores parcelas: generalizar a todos los establecimientos el uso complementario (art. 11.1,c). Idem respecto al uso recreativo en sótanos y semisótanos (art. 9.3, a). Ya se ha argumentado la imposibilidad legal de extender los beneficios previstos en el Plan de Modernización, por su carácter excepcional y restringido, a parcelas que no se renueven o a las que aún no están edificadas. Cosa distinta será que dichos beneficios se extiendan del modo solicitado en la próxima revisión del Plan General de San Bartolomé.

Por último, se realizan algunas observaciones relativas a otras actuaciones privadas, que pasamos a analizar.

Se rechaza la actuación que quita aparcamientos en SA-7 ya que disminuye el número de aparcamientos, afecta al Baobab por efecto pantalla y ruido, y al 30.1 de la Ley de Costas (efecto pantalla/<500 metros ribera del mar). En este punto hay que señalar que, de los datos que constan en el expediente las plazas de aparcamientos previstas tras la actuación son suficientes. En la concesión actual, que data de unos 10 años, se prevén un total de 1.240 plazas de aparcamientos pero esta cifra no ha logrado completarse en todos estos años: Agosto que es el mejor mes presenta una media de 364 vehículos /día, sin contar con las rotaciones, y con puntas que nunca han superado los 500 vehículos. Y en este último año, la media fue de 285 vehículos/día en el mes de Agosto, con una punta máxima de 400 vehículos. En estas condiciones, la rentabilidad del aparcamiento es muy escasa y resulta difícil mantenerlo abierto. En la modificación propuesta queda el edificio con 703 plazas de aparcamientos, más que suficientes para la demanda real de la zona, sobre todo teniendo en cuenta la apertura del aparcamiento en la parcela colindante del Hotel Baobab y el Centro Comercial anexo al mismo, con una capacidad superior a las 600 plazas. En cuanto al art. 30.1 de la Ley de Costas es evidente que, como el propio alegante reconoce, no es aplicable al suelo urbano.

Deberían excluirse del PMM aquellos proyectos de renovación que impliquen menor categoría. El único proyecto de renovación que implica menor categoría, pero dentro del límite legal de las 4 estrellas, era el del Hotel Riu Grand Palace Maspalomas Oasis. Ahora bien, dicho proyecto ha sido retirado del Plan. No obstante, el artículo 14.1 de la Ley 6/2009 de medidas urgentes, permitía acceder a los beneficios de la rehabilitación siempre que la categoría no fuera inferior a 4 estrellas. Por lo tanto la disminución de 5 a 4 estrellas es perfectamente legal.

Kioscos comerciales de Meloneras. Tal como se ha recogido en la Memoria Ambiental de este documentos y como se ha indicado en la contestación de las alegaciones, entre otras de las número 24 a 35, manteniendo que desde un punto de vista ambiental y de incidencia en el paisaje urbano el incremento de altura no afecta como se alega, se ha determinado que por su posible perjuicio al Centro Comercial Varadero, la altura de los kioscos se mantendrá en la permitida por el planeamiento vigente, esto es, 6 metros como altura máxima y aunque se siguen permitiendo dos alturas, estas tendrán que materializarse dentro de los 6 metros, incluidas las cubiertas.

Ocean Park: Se permite el cambio de uso, sin que esté justificado ya que no mejora o incrementa la competitividad y sería contraproducente pues ya existe sobreoferta comercial y no existe suficiente población. Respecto a la sobreoferta de usos comerciales en la zona es una afirmación que el alegante no sustenta aportando estudio alguno. En todo caso, no puede sino rechazarse teniendo en cuenta el mandato contenido en la Directiva de Servicios o Bolkestein (Directiva 123/2006/CE) traspuesta por la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, cuyo artículo 10 establece que en ningún caso se supeditará el acceso a una actividad de servicios en España o su ejercicio al cumplimiento de requisitos de naturaleza económica que supediten la concesión de la autorización a la prueba de la existencia de una necesidad económica o de una demanda en el mercado. De igual modo, el artículo 11 de dicha ley dispone que la normativa reguladora del acceso a una actividad de servicios o de su ejercicio no deberá supeditar dicho acceso o ejercicio a restricciones cuantitativas o territoriales y, concretamente, límites fijados en función de la población o de una distancia mínima entre prestadores. Los fines económicos, como el de garantizar la viabilidad económica de determinados prestadores, no podrán invocarse como justificación de restricciones cuantitativas o territoriales.

Por todo lo expuesto, **se desestima** esta alegación.

- La **alegación número 18** plantea dos cuestiones de propiedad al advertir los alegantes que son propietarios de los suelos sobre los que se plantean dos actuaciones y una solicitud de mayor edificabilidad en una actuación. Respecto a la actuación en el Barranco de las Burras SC-06, al existir dudas sobre los títulos habilitantes y ser un proyecto que viene del Consorcio de Rehabilitación turística, se decide eliminarla. En la actuación en la ladera trasera del Anexo II, SC-08, se ha comprobado que hay un error en la planimetría que se procede a corregir y por tanto, la parcela de propiedad de los alegantes no se verá afectada. En cualquier caso, en las fichas de las actuaciones y en la Normativa de este Plan se advierte que las actuaciones en dominio público y servidumbre, estarán sujetas a lo dispuesto en los Títulos II y III de la Ley de costas y las que se planteen en dominio público precisarán del correspondiente título habilitante. Además, se advierte que la localización del acceso mediante ascensor es estimativa y será el proyecto definitivo que viabilice la actuación el que localizará definitivamente la actuación.

En cuanto a la solicitud de mayor edificabilidad en la parcela del Parque Temático Wake Park Feliz, comparándola con la dada al Parque Multiaventura, hay que señalar que la comparación no es posible. Así, aunque las circunstancias ambientales de base sean iguales, por localización difieren; el Wake Park se encuentra limítrofe con el Sitio de Interés Científico de Juncalillo del Sur y se inserta dentro de un Área de Sensibilidad Ecológica delimitados por el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria, denominado “Ámbitos situados al oeste del SIC de Juncalillo del Sur, la autopista del sur GC-1 y entre el cauce del Barranco de Las Palmas y los Llanos del Morrete”. Además, al ser la parcela de mayor superficie que la del Parque Multiaventura, se pretende que el resultado no tenga un mayor volumen edificatorio, sino que la edificabilidad otorgada viabilice la actividad propuesta con la mínima incidencia y ocupación territorial, dada la mayor fragilidad de esta parcela. Por tanto, este aspecto de la alegación no se puede estimar.

Esta alegación, por tanto, **se estima parcialmente**, al haberse aceptado las correcciones respecto a la propiedad de terrenos.

- Las **alegaciones número 20, 21, 39, 40, 41 y 44** tienen el mismo objeto: solicitan que la actuación SU-06-2 acceso a La Maleza, recogida el plano PMM-O-05, establecida a largo plazo pase a corto plazo en el programa de actuaciones. Entendiendo los argumentos esgrimidos por los alegantes, hay que indicar que las actuaciones públicas dependen de la realización en su entorno de actuaciones privadas que las financian mediante el pago de las plusvalías generadas por estas. Por tanto, dependerá de la iniciativa privada el que una actuación se pueda realizar antes de lo programado por este Plan. En la Normativa se establece la obligación de que el pago de las plusvalías *“se destinará, con base en el artículo 76, letra c) del citado Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, a actuaciones públicas dotacionales, sistemas generales u otras actividades de interés social que deberán realizarse preferentemente en un radio máximo de 500 metros del establecimiento, dentro del ámbito de actuación de este Plan de Modernización”*.

Por tanto, **se desestiman** las referidas alegaciones.

La **alegación número 69** es una repetición de la número 20, por lo que nos remitimos a su contestación.

3.4 Consideración de los informes emitidos.

De las 6 Administraciones públicas que han emitido informes, la **Dirección General de Patrimonio y Contratación del Gobierno de Canarias y el Ministerio de Defensa** manifiestan que no presentan alegaciones ya que ninguna de las intervenciones afecta a bienes afectos a las mismas. En este sentido, de no alterarse las propuestas del este Plan de Modernización, no habrá que llevar a cabo ninguna modificación en el mismo derivada de estos informes.

Del informe emitido por el **Consejo Insular de Aguas** no se deriva ninguna modificación de este Plan de Modernización, ya que tras manifestar que no existe inconveniente a la aprobación de este Plan, tan sólo advierte de la obligación de obtener las correspondientes autorizaciones o concesiones, conforme a la legislación vigente.

Servicio Jurídico Administrativo de Planeamiento Orienta de la Consejería de Obras Públicas, Transporte y Política Territorial del Gobierno de Canarias. En este documento se ha dado cumplimiento de las aclaraciones solicitadas en dicho informe. Así, en esta Memoria, al explicar y justificar las actuaciones en suelo rústico y las actuaciones de Centros Comerciales, se aclaran las cuestiones territoriales planteadas respecto a la incidencia de las mismas, así como qué determinaciones territoriales pueden afectar a las intervenciones y cómo se cumple con ellas. Además, todas las intervenciones con incidencia territorial han sido evaluadas desde esa óptica.

Respecto al Texto Refundido de la Ley de Suelo, en el documento económico financiero se introducen el estudio y las valoraciones requeridas

Se introduce un nuevo apartado en el artículo 13 de la Normativa del Plan a efectos de especificarse que corresponderá a los promotores, sin perjuicio de los demás deberes legales costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos establecidos en la legislación aplicable.

Para el cumplimiento de las consideraciones señaladas dentro de sus competencias en el informe emitido por la **Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente**, se modifica este documento y se procede a recoger en la información gráfica de las fichas de actuación, las líneas correspondientes a la ribera del mar, la de deslinde del dominio público marítimo-terrestre y la que delimita la zona sobre la que recae la servidumbre de protección. Asimismo, se incorporan en la Normativa y en los planos de ordenación las limitaciones que se solicitan en el informe. Respecto a las consideraciones relativas a la servidumbre de protección, nos remitimos a lo que se señala en la consideración del informe emitido por el Servicio de Ordenación del Litoral de la Dirección General de Ordenación del Territorio del Gobierno de Canarias.

Respecto al informe de la **Viceconsejería de Infraestructuras y Planificación del Gobierno de Canarias**, se procede a sustituir el término autovía por autopista y a introducir en las fichas de las actuaciones colindantes con la Autopista GC-1 que no podrán tener accesos directos a la misma, debiendo cumplir las edificaciones que finalmente se propongan, con una distancia de la Línea

Límite de Edificación de 35,00 metros, medidos desde la arista exterior de la calzada (raya blanca de borde).

Del informe emitido por la **Consejería de Gobierno de Política Territorial, Arquitectura y Paisaje del Cabildo de Gran Canaria**, hay que tener en cuenta, como cuestión previa, que el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria no está adaptado a la ley de Directrices, señalando a este respecto la disposición adicional segunda de la Ley 6/2009, de 9 de mayo: *“1. Los informes urbanísticos que deban emitir los cabildos en aquellos supuestos donde el planeamiento municipal no se encuentre adaptado al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales Protegidos, a las Directrices Generales de Ordenación o a los Planes Insulares, o no se haya aprobado el preceptivo Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular, y cuyo contenido debe determinar la compatibilidad de un determinado proyecto con el Plan Insular de Ordenación, sólo tendrán carácter vinculante respecto de la comprobación de tal adecuación con las determinaciones necesarias y facultativas del Plan Insular de Ordenación reguladas en los artículos 18 y 19 del Texto Refundido aprobado por Decreto Legislativo 1/2000 de 8 de mayo, y siempre que dicho Plan Insular se encuentre adaptado al mismo, así como a 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.*

En el caso de que el Plan Insular de Ordenación no se encuentre adaptado a dicho marco normativo, el informe que en base a sus previsiones emita el cabildo insular, aunque preceptivo, no tendrá carácter vinculante”.

Respecto a las cuestiones que se plantean como análisis general de los Planes de Modernización, se debe señalar que no se entra en algunas de ellas al entender que esos planteamientos van más allá del contenido de este Plan de Modernización, que inciden sobre cuestiones que obedecen a la propia naturaleza 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 cuanto a la posible arbitrariedad en los aumentos edificatorios, se ha de aclarar que, tal y como se establece en los artículos dos y tres de la Normativa del Plan de Modernización, este es aplicable a cualquier actuación que se propongan en el ámbito del mismo, es decir, no sólo se aplica a las actuaciones que se incorporan al documento; en este sentido, una vez aprobado este Plan de Modernización, cualquier particular que presente un proyecto englobado en lo dispuesto en el artículo 3 de la citada Normativa, podrá acogerse a los nuevos parámetros e incentivos, por lo que el incremento de edificabilidad no resultara *“beneficioso exclusivamente para unos pocos propietarios”*. Para que ello sea posible, en la Memoria del Plan de Modernización, dentro de las estrategias de gestión y ejecución, se realiza un análisis del aumento de edificabilidad necesaria que, sin comprometer la calidad del entorno y su imagen, sea factible para la materialización de proyectos de sustitución, rehabilitación y reforma de las edificaciones e infraestructuras turísticas, determinándose tras él que el aumento máximo de edificabilidad permitida por el Plan de

Modernización para todo su ámbito se fija en 0,4 m²/m², con respecto a la edificabilidad asignada por el planeamiento urbanístico vigente en cada caso.

Respecto a la compatibilidad del Plan de Modernización con los instrumentos de ordenación territorial que afectan al ámbito ordenado por este Plan de Modernización, Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria, Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Gran Canaria (PTEOTI-GC), Plan territorial Especial del corredor de transporte público, con infraestructura propia y modo guiado, entre Las Palmas de Gran Canaria y Maspalomas (PTE-21), Plan Territorial Parcial de Ordenación para la Regeneración del Espacio Consolidado de Playa del Inglés (PTP-8) y Plan Territorial Parcial de Ordenación del Espacio entre la GC-1 y la GC-500 (PTP-9), hay que indicar que tan sólo el Plan Insular y el PTE-21 se encuentran en vigor. No obstante, en la Memoria del Plan de Modernización se indica que: *"A pesar de que las determinaciones de estos Planes Territoriales no dejan de ser aún meras recomendaciones o indicaciones para el Plan de Modernización por no estar en vigor, salvo el PTE-21, es conveniente tener presente que su contenido normativo, incidente sobre el ámbito de actuación del Plan de Modernización, puede llegar a materializarse con su aprobación definitiva"*.

Una vez analizado el informe del Cabildo de Gran Canaria, salvo algunas aclaraciones, el Plan de Modernización no entraría en conflicto ni con el PTP-8, ni con PTP-9, ni con el PTE-21 al haberse retirado, por parte de los promotores, la propuesta del Hotel Riu Grand Palace Maspalomas. Respecto al PTEOTI-GC, como en términos generales las cuestiones de incompatibilidad que se plantean coinciden con las del Plan Insular, se tratan de forma conjunta a continuación.

Las objeciones a las actuaciones S-09, S-11, S-12 y S-15 se entiende que responden a un error de interpretación por parte del Cabildo, ya que entiende que pasar apartamentos de una o dos llaves a tres estrellas implica pasar de extrahotelero a hotelero, cuando se trata de una adaptación a la propia normativa sectorial de turismo que ya no contempla las llaves para los apartamentos sino las estrellas. Se trata de aumentar la calidad de establecimientos extrahoteleros que pasan a tres estrellas, por lo que no se vulneraría el artículo 208.6 a) del Plan Insular. Respecto a la necesidad de que el aumento de edificabilidad venga contemplado por el planeamiento municipal, el Plan de Modernización supone en sí mismo, tal como se establece en la Normativa de este Plan y se justifica en la Memoria del mismo, una modificación del planeamiento general, por lo que una vez aprobado este Plan dicho aumento de edificabilidad será efectivo para las propuestas de proyectos que se engloben en el artículo 3 de la citada Normativa.

Respecto a la propuesta S-03, en la Memoria de este Plan de Modernización se explican las líneas estratégicas que se han proyectado para San Bartolomé de Tirajana, como centro turístico, entre las que están no sólo la rehabilitación o renovación de los establecimientos comerciales existentes, sino también la introducción de nuevos productos comerciales, adaptados a las necesidades de hoy en día que requieren una actualización de los parámetros vigentes.

Consciente de la trascendencia territorial y en la estrategia de la renovación del producto turístico existente, para que esos establecimientos se puedan materializar, en la Normativa de este Plan se establece la obligación de cumplir con las exigencias que establecen las Directrices de Ordenación General, el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias y reguladora de la licencia comercial (Decreto Legislativo 1/2012, de 21 de abril) y el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria, en referencia a garantizar la calidad del producto turístico ya implantado, lo que se introduce en la Normativa como obligación, entendiendo el requerimiento realizado por el Cabildo en el informe. Por tanto, este Plan no se limita a posibilitar la implantación de estos nuevos establecimientos, sino que persigue que efectivamente esto suponga un incremento en la competitividad del sector turístico. En cuanto a la posible sobreoferta de usos comerciales, se debe tener en cuenta el mandato contenido en la Directiva de Servicios o Bolkestein (Directiva 123/2006/CE) traspuesta por la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, que ha limitado el contenido de la Directriz de Ordenación General 136 y en cuyo artículo 10 establece que, en ningún caso, se supeditará el acceso a una actividad de servicios en España o su ejercicio, al cumplimiento de requisitos de naturaleza económica que supediten la concesión de la autorización a la prueba de la existencia de una necesidad económica o de una demanda en el mercado. De igual modo, el artículo 11 de dicha ley dispone que la normativa reguladora del acceso a una actividad de servicios o de su ejercicio no deberá supeditar dicho acceso o ejercicio a restricciones cuantitativas o territoriales y, concretamente, límites fijados en función de la población o de una distancia mínima entre prestadores. Los fines económicos, como el de garantizar la viabilidad económica de determinados prestadores, no podrán invocarse como justificación de restricciones cuantitativas o territoriales. En cualquier caso, se debe aclarar que no se beneficia a unos frente a otros desde el momento que, cualquier establecimiento comercial que presente un proyecto de rehabilitación, renovación, sustitución, mejora o incremento de la competitividad del sector turístico podrá acogerse a los incentivos que este Plan prevé para todos los establecimientos comerciales. En concreto, además de tener que garantizar la calidad del producto turístico implantado, deberán analizar y justificar los siguientes aspectos:

I. Definición del ámbito de análisis de las afecciones sobre la estructura territorial.

II. Ausencia de impactos negativos significativos de la implantación sobre el medio natural, alternativas y medidas correctoras.

III. Compatibilidad de la implantación pretendida con las estrategias territoriales y urbanas definidas en el planeamiento insular y municipal, en especial con relación a posibles estrategias de renovación urbana en general y rehabilitación de centros tradicionales o históricos en particular.

IV. Impacto sobre el sistema viario afectado y efecto de los nuevos flujos, previsión de soluciones de conexión y accesos, incluyendo los compromisos a asumir por los promotores en orden a ejecutar las infraestructuras de conexión, acceso y aparcamiento a su costa y terminarlas antes de la puesta en funcionamiento del centro.

V. Impacto sobre las infraestructuras afectadas, como la de eliminación de residuos urbanos, u otras.

Traemos a colación el informe del Servicio Jurídico Administrativo de Planeamiento Orienta de la Consejería de Obras Públicas, Transporte y Política Territorial del Gobierno de Canarias, emitido el 21 de mayo de 2012, que entendemos ayuda a aclarar la cuestión:

“A continuación transcribo comentarios del Sr. Coordinador del Área de Planeamiento de esta Consejería D. Juan José Santana Rodríguez, con motivo de la tramitación de un expediente concreto que contenía una gran superficie comercial en el municipio de Adeje y la reciente entrada en vigor del DECRETO Legislativo 1/2012, de 21 de abril. por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leves de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias y reguladora de la licencia comercial.

“1. Los grandes equipamientos comerciales constituyen piezas estructurantes del territorio que tienen influencia y efectos más allá del entorno físico territorial en el que se implantan y que, en cuanto polos de desarrollo económico, deben contribuir a la efectiva aplicación de políticas territoriales de cohesión y equilibrio social, económico y territorial (entre municipios o entre comarcas).

2. El Plan General no requiere para su legitimación del planeamiento territorial superior, pero si necesita, como requisito previo necesario para localizar los grandes equipamientos comerciales, de las condiciones de implantación (DOG 136.1) que sólo son -y sólo pueden ser- establecidos por el planeamiento territorial. Las condiciones territoriales, que deben ajustarse a los criterios establecidos en el artículo 43 TR aprobado por DL 1/2012, son las que permiten, por su visión supralocal integradora, las estrategias de equilibrio, estructuración y transformación (DOG 56.1), de carácter insular o comarcal, a las que deben someterse los planes territoriales y, en su caso, los planes generales. Los criterios legales no suplen ni sustituyen, aunque tales criterios acotan y delimitan la labor del planificados las condiciones impuestas por el planeamiento territorial que, por su expresa y concreta focalización sobre una específica zona del territorio (isla o comarca), son diferentes en cada isla. La determinación de las condiciones, en mi opinión, no puede quedar en el nivel municipal ni, mucho menos, resultar de la suma de las ordenaciones generales municipales, ya que eso supondría perder el objetivo de cohesión y equilibrio territorial que constituye el título habilitante que lo asigna al planeamiento territorial. La determinación de la localización concreta de los establecimientos (DOG 136.3), podrá realizarse por el Plan General en las condiciones establecidas por el

planeamiento territorial de tal forma que aunque el área de influencia de un determinado equipamiento afecte a varios municipios de una comarca, las condiciones de implantación limiten su localización a un solo municipio o a un concreto área dentro un municipio.

La legislación de comercio precedente determinó el carácter de "sistemas generales" de este tipo de establecimientos (art. 6.2 del derogado Decreto 219/1994, de 28 de octubre, sobre criterios generales de equipamiento comercial de Canarias), pero la Ley 9/1999, de 13 de abril, de Ordenación del Territorio de Canarias, al definir los Sistemas Generales (apartado 2.6 Anexo conceptos), como categoría comprensiva de usos y servicios públicos que conlleva la adscripción de los bienes inmuebles correspondientes como bienes de dominio público, obligó a dar otra categoría a tales establecimientos, reconduciéndose inicialmente al concepto de equipamientos (apartado 2.5 del anexo de conceptos), sin que por ello perdieran su carácter estructurante, por lo que las Directrices de Ordenación lo definen como "equipamientos estructurantes del territorio" (DOG 136.3 b), aunque con influencia e interés supralocal. La regulación de los Planes Territoriales Especiales de Grandes Equipamientos Comerciales establecida en la ya derogada Ley 12/2009, siguen este esquema de equipamientos estructurantes de interés supralocal y, como señalaba su exposición de motivos, "se establece la posibilidad de que dichos instrumentos de planeamiento ordenen directamente las condiciones que deberán cumplir los equipamientos comerciales para la sostenibilidad ambiental y cohesión territorial y permitan al planeamiento municipal concretar los usos comerciales en el territorio".

Por lo dicho y en mi opinión, un Plan General sólo podrá localizar un equipamiento comercial de esta naturaleza cuando el planeamiento territorial hubiese fijado las condiciones de implantación en base a los criterios legalmente establecido. La ausencia de Plan Territorial que determine las condiciones impide la localización del equipamiento por el Plan General. Ahora bien, ¿que sucede con el planeamiento que, conforme a la regulación comercial y urbanística anterior, había previsto "sistemas generales" comerciales con denominación que correspondiese, y que se quiere desarrollar en la actualidad?. Pues en ese caso se aplica, creo, la disposición transitoria primera del TR aprobado por DL 1/2012, en relación a la DOG 136 3, que permite, en síntesis, la localización del equipamiento y la concesión de la licencia comercial. La disposición transitoria no faculta, siempre en mi opinión, para habilitar centros comerciales de esta naturaleza sin previsión del planeamiento territorial y su aplicación está supeditada sólo al otorgamiento de las licencias comerciales de equipamientos ya previstos en el planeamiento general en virtud de la legislación comercial y urbanística previa."

*De acuerdo con lo expuesto, el planteamiento que se realiza por el alcance de las actuaciones contempladas avoca a que el contenido y determinaciones del presente Plan de Modernización excede del alcance local de modificar determinaciones de planeamiento general ya que su incidencia es **Territorial y Especial**, pero a su vez es **Parcial**, por tanto se considera que este*

Plan de Modernización debe tener el alcance de un Plan Territorial Parcial y ser completo o integral en su ámbito.

Pero, cabría preguntarse si es posible sustraer del Plan Territorial de Grandes Equipamientos Comerciales de Gran Canaria (sólo tiene aprobación inicial, y se desconoce si ha continuado su tramitación) éste ámbito concreto, o imponer la parcialidad integradora sobre la especialidad, sobre este particular sería determinante el contenido del Plan de Grandes Equipamientos, así la exposición de motivos de la Ley 12/2009, de 16 de diciembre, Reguladora de la Licencia Comercial señalaba: "La variable que desencadena que un gran establecimiento y centro comercial tenga incidencia territorial amplia es la población de atracción: a mayor población potencial de atracción, mayor incidencia territorial, fundamentalmente medida en términos cuantitativos de desplazamientos y frecuencia de los mismos. Es por ello que a nivel teórico se puede correlacionar la población existente en cada isla, entendida como población potencial de atracción y por tanto, como potencial impacto que puede generar sobre el territorio y el medioambiente, con la superficie de venta de los grandes establecimientos y centros comerciales sometidos a licencia comercial. Se establece como hipótesis que los grandes establecimientos y centros comerciales que tengan dimensión igual o superior a la prevista en los artículos 4 y 5 de la Ley, producen efectos significativos en el territorio y medioambiente, debiendo estar sujetos a planificación territorial en cuanto a su Realización y autorización mediante la obtención de licencia comercial."

Tal como se ha indicado, la directriz 136 de 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 establece: "El Plan insular de Ordenación establecerá las condiciones de implantación de los equipamientos comerciales y de ocio con incidencia territorial amplia, determinando su localización directamente, a través de Planes Territoriales Especiales o, en su caso, del planeamiento general"

La Exposición de motivos del Texto Refundido de las Leyes de Actividad comercial y licencia comercial..."mantiene en consonancia con la insularidad, advirtiendo la relevancia del severo condicionamiento que genera la condición ultraperiférica, que implica «costes adicionales a la actividad comercial, todos ellos vinculados con una serie de dificultades tales como el tamaño reducido de los mercados, el aislamiento con respecto a los mercados principales, el déficit de economías de escala en la producción y la necesidad de las empresas de disponer de existencias importantes, la duración reducida de la amortización de bienes, los costes adicionales de abastecimiento de energía, los déficit de acceso a conexiones de alta velocidad o la dificultad de organizar la promoción de los productos locales fuera de la región».

Esta Ley 12/2009 ha derogado expresamente la Ley 10/2003, pero mantiene un régimen de autorización previa basada en razones de imperioso interés general para la implantación de

los servicios o equipamientos comerciales y continúa ordenando, aunque de forma excepcional, el principio general de la libertad de dicha implantación, teniendo en cuenta las peculiaridades propias del Archipiélago, dada su condición de región ultraperiférica y con el objetivo de avanzaren la modernización y especialización de las estructuras comerciales de Canarias."

El Artículo 43 de este Texto establece los criterios y requisitos para la concesión de este tipo de licencias -gran establecimiento-centro comercial-, y mantiene la exigencia del cumplimiento del Planeamiento Territorial, que de acuerdo con lo señalado en el artículo 54 de este mismo cuerpo normativo deberán complementar y desarrollar los criterios contenidos en el artículo 43 de esta Ley, pero no podrán contradecirlos, pero como hemos señalado en Gran Canaria no han sido aprobados, y en este caso el Plan de Grandes Establecimientos estaba tramitándose directamente por el Gobierno en desarrollo de la Directriz 136. Tampoco el Plan Insular ha desarrollado este planeamiento y como se ha mencionado su artículo 148.2 la ejecución de Sistemas Generales o Equipamientos de carácter insular estará sujeta a la previa formulación y aprobación de un instrumento de ordenación territorial, que analice los efectos territoriales, ambientales y sociales de su implantación sobre su área de influencia".

Se entiende que todo lo expuesto, junto con la justificación ya establecida en el apartado 8 de esta Memoria, explican el por qué de la posibilidad de localizar grandes establecimientos comerciales en San Bartolomé de Tirajana.

Por último, se alude a la incompatibilidad de las actuaciones S-06 y S-10. Efectivamente, el Plan Insular liga la posibilidad de desarrollar Parques Temáticos en zona Bb.4 a que los mismos se sitúen en la Zona Turística Litoral del Sur delimitada y se desarrollen por Plan Territorial. A estos efectos, se ha entendido desde el Plan de Modernización, que las actuaciones propuestas, aún quedando fuera de dicha zona turística, no sólo no modifican el modelo insular propuesto desde el Plan Insular, sino que lo complementan en el mismo sentido señalado por el PTP-9, Plan Territorial como hemos señalado, en tramitación y que desarrolla la zona afectada por esas actuaciones. En este sentido, su Memoria Justificativa recoge:

"(...) Tal y como señala el Plan Insular, el PTP-9 tiene por finalidad la estructuración y regeneración del espacio consolidado entre la autopista GC-1 y la carretera comarcal GC-500 mediante su consideración como un ámbito de oportunidad para la protección paisajística de los vacíos urbanos actualmente existentes y la introducción de productos de alojamiento turístico y de oferta complementaria más acordes con los nuevos modelos turísticos. Estas nuevas implantaciones, de pequeño tamaño y respetuosas con el entorno, se deberán complementar con zonas consideradas por el Plan Insular aptas para albergar una nueva tipología de equipamiento turístico complementario de los productos localizados en el área turística consolidada. Las nuevas implantaciones ocuparán, tal y como establece el Plan Insular de

Ordenación, los ámbitos intersticiales entre los espacios protegidos y la GC-1, delimitando definitivamente el crecimiento de la ciudad Turística del Sur hacia el interior más oriental.

(...)

Complementando y desarrollando estos objetivos generales establecidos por el Planeamiento vigente, la propuesta de ordenación que se plantea por parte del PTP-9 tiene entre sus premisas principales favorecer el desarrollo de una sincera y renovada imagen de la actividad turística en el Sur de Gran Canaria. Nos encontramos ante un ámbito de ordenación que ofrece grandes posibilidades para la recuperación y puesta en valor de las características naturales del lugar y la protección paisajística del mismo al mismo tiempo que se permita la incorporación de tipologías edificatorias de alojamiento turístico y oferta complementaria más acorde con nuevos modelos turísticos más respetuosos con el entorno. Se propone el desarrollo de un turismo al que se le ofrezca la posibilidad de disfrutar de los recursos naturales de Gran Canaria de manera que no sólo no suponga una merma de los valores paisajísticos del lugar, sino que dicha actividad pueda favorecer y ser cómplice en la restauración, conservación y mejora del medio ambiente.

Se propone, desde el diseño integral de todo el ámbito de actuación, la ordenación urbanística de un área de gran potencial natural y paisajístico, de forma que, a la vez que se posibilite y mejore la utilización de las infraestructuras territoriales, tanto las ejecutadas como las previstas, se presente una experiencia turística única, exclusiva. Una experiencia turística que pueda presumir de una ejemplar gestión del ciclo del agua, del uso de la Xerojardinería, de la Arquitectura Bioclimática, de la integración de las energías limpias, del equilibrio con la naturaleza, del confort, de la salud, el bienestar y la calidad de vida.

El área sometida a ordenación, dada su privilegiada ubicación y entorno natural, presenta importantes cualidades para desarrollarse como “el escaparate” de la renovada Ciudad Turística. Se propone el desarrollo de una zona turística de referencia internacional en el uso de los recursos naturales, en la minimización de la huella ecológica, en la utilización de las energías alternativas y en la convivencia con la naturaleza.

(...)

En este sentido todas las operaciones propuestas por el PTP-9 parten de la necesidad de que dichas intervenciones, usos y actividades propuestos, tengan una repercusión directa en la recualificación, renovación y revalorización de las Piezas Territoriales Turísticas Consolidadas, no sólo de las incluidas en el ámbito de ordenación del presente Plan Territorial Parcial sino del resto de las áreas turísticas consolidadas del Sur de Gran Canaria.

(...)

La actuación debe ser consecuente y asumir los valores de nuestra historia reciente y nuestro patrimonio natural y paisajístico. Esta forma de concebir la intervención nos permite preservar los valores propios del lugar y reutilizar las estructuras y vestigios existentes, tanto los naturales como aquellos que han sido fruto de la actividad agrícola tradicional.

El área presenta una localización indudablemente estratégica a escala territorial y local. La combinación de un espacio bien articulado con el contexto urbano junto con la recuperación y potenciación de los paisajes propios del lugar pueden permitir la concepción de un sector con vocación de escaparate turístico, un área de referencia para la renovación y recualificación turística de San Bartolomé de Tirajana.

Se presenta una oportunidad para poner en valor y potenciar un lugar para disfrutar, aprender, compartir y del que sentirnos orgullosos. Un espacio con cualidades propias que lo diferencien de otras ofertas turísticas y que destaque por mostrar una naturaleza exclusiva, propia de las regiones áridas de la Macaronesia.

En este sentido, entre los objetivos principales del PTP-9 se presenta la necesidad de incorporar e introducir en la Ciudad Turística los valores naturales y paisajísticos de las rampas de Amurga localizadas al norte de la GC-1. Esta estrategia permite no sólo la presentación en la “puerta” de la Ciudad Turística de las características naturales y ambientales del entorno, sino potenciar y favorecer el desarrollo de opciones turísticas de ocio complementarias, como el “Turismo de Interior”, el senderismo, rutas en Mountain Bike, visita de enclaves de interés arqueológico y etnográfico, miradores naturales, puesta en valor de destacados elementos geomorfológicos”.

Las actuaciones propuestas por este Plan de Modernización cumplen los objetivos señalados en dicha Memoria, desarrollando los contemplados por el propio Plan Insular. Por este motivo y por entender que ninguna de estas propuestas vulnera ni el modelo ni la estrategia turística insular, sino que los cumple y complementa, es por lo que se permite el desarrollo de estas concretas actuaciones localizadas en la periferia de la Zona Turística Litoral del Sur, que han sido analizadas y evaluadas ambientalmente, cumpliendo los requisitos ambientales y territoriales establecidos desde el planeamiento insular. Para mayor claridad, se procede a introducir esta justificación en esta Memoria.

Para el cumplimiento de las consideraciones señaladas dentro de sus competencias en el informe emitido por el **Servicio de Ordenación del Litoral de la Dirección General de Ordenación del Territorio del Gobierno de Canarias**, se ha procedido a modificar el Plan de Modernización como se indica a continuación:

Respecto a la representación, en planos de ordenación y fichas actuaciones, del deslinde y ribera del mar, de la zona de servidumbre de tránsito y de protección del dominio público marítimo-

terrestre, en este documento se procede a recogerlas, salvo la línea de servidumbre de tránsito ya que debido a la escala del documento no es posible apreciar dicha línea. En cualquier caso, en las actuaciones que puedan quedar afectadas por la servidumbre de tránsito, este aspecto se especificará expresamente. En cuanto al cumplimiento del artículo 25.2 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, se incorpora en la ficha de la actuación afectada la acreditación de su cumplimiento y en la Normativa se exige expresamente la acreditación de su cumplimiento. Respecto a la afección de la Normativa de Costas y en particular de las disposiciones transitorias, en cumplimiento de lo señalado en el informe emitido por la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, se introduce en el Normativa de este Plan las limitaciones derivadas de las mismas.

Servicio Técnico de Planeamiento Oriental de la Consejería de Obras Públicas, Transporte y Política Territorial del Gobierno de Canarias, en este documento se han procedido a recoger todas las aclaraciones requeridas en ese informe, mediante la introducción de las mismas en sus correspondientes fichas. En cuanto a la actuación del Hotel Riu Grand Palace Maspalomas Oasis, al haberse retirado esta propuesta por parte de los promotores, ya no es objeto de este Plan de Modernización.

Respecto a los cambios en la Normativa, se modifica el artículo 13.3 de la Normativa del Plan de Modernización incluyendo lo subrayado: *Art. 13.3. El incremento que se realice tanto en altura como en ocupación como en cambio de uso, se materializará en edificabilidad, a efectos del cálculo de la citada cesión.*

Asimismo, se incluye un apartado nuevo en el artículo 16 de la Normativa, con el siguiente contenido: 16.9 *“En caso de que el incremento de edificabilidad permitido por este Plan de Modernización suponga un aumento global del número de plazas de alojamiento, se estará al cumplimiento del artículo 46.5.b del TRLOTIC, exigiéndose un mínimo de 5 m²/plaza de espacios libres con carácter de sistema general que será contemplado en la Revisión del Plan General de San Bartolomé de Tirajana en su adaptación a Directrices o en una Revisión específica a tal fin.”*

Por último, en esta Memoria, apartado 8, se incluye un cuadro comparativo del número de camas finales de cada actuación, en el sentido requerido.

Respecto a las observaciones planteadas por la **Jefa de Servicio de Planificación Territorial Turística**, se han tenido en consideración todas aquellas que tenían que ver con aclaraciones sobre algunas fichas de actuaciones específicas. En cuanto a las observaciones que versan sobre los nuevos focos de actividad, el riesgo de una sobreoferta comercial y la conservación del paisaje del destino turístico, lo primero que hay que indicar es que en la Memoria de este Plan de Modernización se explican las líneas estratégicas que se han proyectado para San Bartolomé de Tirajana, como centro turístico, entre las que están no sólo la rehabilitación o renovación de los establecimientos comerciales existentes, sino también la introducción de nuevos productos

comerciales, adaptados a las necesidades de hoy en día que requieren una actualización de los parámetros vigentes. Para que esos productos se puedan materializar han de cumplir con las exigencias que establecen las Directrices de Ordenación General, el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias y reguladora de la licencia comercial (Decreto Legislativo 1/2012, de 21 de abril) y el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria, en referencia a garantizar la calidad del producto turístico ya implantado. Por tanto, este Plan no se limita a posibilitar la implantación de estos nuevos establecimientos, sino que persigue que efectivamente esto suponga un incremento en la competitividad del sector turístico. En cuanto a la sobreoferta de usos comerciales, no puede sino rechazarse teniendo en cuenta el mandato contenido en la Directiva de Servicios o Bolkestein (Directiva 123/2006/CE) traspuesta por la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, cuyo artículo 10 establece que en ningún caso se supeditará el acceso a una actividad de servicios en España o su ejercicio al cumplimiento de requisitos de naturaleza económica que supediten la concesión de la autorización a la prueba de la existencia de una necesidad económica o de una demanda en el mercado. De igual modo, el artículo 11 de dicha ley dispone que la normativa reguladora del acceso a una actividad de servicios o de su ejercicio no deberá supeditar dicho acceso o ejercicio a restricciones cuantitativas o territoriales y, concretamente, límites fijados en función de la población o de una distancia mínima entre prestadores. Los fines económicos, como el de garantizar la viabilidad económica de determinados prestadores, no podrán invocarse como justificación de restricciones cuantitativas o territoriales. En cualquier caso, se debe aclarar que no se beneficia a unos frente a otros desde el momento que, cualquier establecimiento comercial que presente un proyecto de rehabilitación, renovación, sustitución, mejora o incremento de la competitividad del sector turístico podrá acogerse a los incentivos que este Plan prevé para todos los establecimientos comerciales. El hecho de no figuren como actuaciones específicas de este Plan de Modernización establecimientos comerciales “obsoletos”, como los denomina la Jefa de Servicio, sólo responde a que los propietarios de los mismos no han mostrado su voluntad de acogerse de forma específica, en la mayoría de los casos, por constituir comunidades de propietarios que no han alcanzado las mayorías legalmente requeridas para abordar este tipo de renovaciones. No obstante, como hemos indicado, que no figuren de forma específica no significa que no se puedan acoger a este Plan de Modernización y abordar las oportunas rehabilitaciones o renovaciones.

Respecto al incremento de edificabilidad, efectivamente es aplicable a cualquier actuación que se propongan en el ámbito de este Plan, de tal manera que, una vez aprobado este Plan de Modernización, cualquier particular que presente un proyecto englobado en lo dispuesto en el artículo 3 de la Normativa de este Plan, podrá acogerse a los nuevos parámetros e incentivos. Para que ello sea posible, en la Memoria del Plan de Modernización, dentro de las estrategias de gestión y ejecución, se realiza un análisis del aumento de edificabilidad necesaria que, sin comprometer la calidad del entorno y su imagen, sea factible para la materialización de proyectos

de sustitución, rehabilitación y reforma de las edificaciones e infraestructuras turísticas, determinándose tras él que el aumento máximo de edificabilidad permitida por el Plan de Modernización para todo su ámbito se fija en 0,4 m²c/m², con respecto a la edificabilidad asignada por el planeamiento urbanístico vigente en cada caso. Hemos de recordar que este Plan le reconoce a las actuaciones de renovación, rehabilitación, sustitución, mejora e incremento de la competitividad del sector turístico que se lleven a cabo en su ámbito, el carácter de actuaciones de dotación y aplica el Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, en cuanto a dichas actuaciones de dotación se refiere. En este sentido, a raíz del informe emitido por el Servicio Técnico de Planeamiento Oriental de la Consejería de Obras Públicas, Transporte y Política Territorial del Gobierno de Canarias, se ha modificado el artículo 13 de la Normativa de este Plan a efectos de clarificar que el pago de las plusvalías será por el incremento tanto de edificabilidad y volumen, como por el cambio de uso conforme al citado Texto Refundido de la Ley de Suelo. En cuanto a los cambios de uso de una parcela, no podemos sino referirnos a lo ya expresado respecto a la Directiva de Servicios o Bolkestein y señalar que el cambio de uso es uno de los supuestos establecidos por el citado Texto Refundido de la Ley de Suelo, para las actuaciones de transformación urbanística. En cualquier caso, en este Plan se han establecido coeficientes de aprovechamiento, por lo que si un cambio de uso genera plusvalías, se deberán abonar, al igual que los incrementos de edificabilidad.

Respecto a los tipos de establecimientos turísticos de alojamiento, efectivamente este Plan recoge como posibles las establecidas en el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento, aprobado por el Decreto 142/2010, de 4 de octubre y que modifica el Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos. Se ha hecho así, al entender que este Reglamento, tal y como se indica en su motivación, *“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 productos o estrategias de comercialización. Este Decreto 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”*. Este razonamiento, unido a la existencia, como ya se ha señalado, 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, *“ha obligado a adaptar la práctica totalidad de la normativa reguladora del sector turístico a un régimen menos*

intervencionista que facilite la libertad de establecimiento y de prestación de los servicios como motores del crecimiento económico y creación de empleo” (como se afirma en la motivación del Decreto 142/20109), nos lleva a considerar que cualquiera de las categorías y tipos de establecimientos de alojamiento que se localicen tendrán la suficiente calidad requerida para el turismo, al amparo de este Reglamento y de la legislación vigente en materia de turismo, siempre y cuando se cumplan las exigencias establecidas en el mismo para cada tipología y categoría, para lo que se requerirá la efectiva inspección turística por parte del servicio correspondiente.

Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, en el Estudio Económico de este Plan de Modernización se incorpora como Anexo la Propuesta de valoraciones a los efectos del cálculo del valor de repercusión del suelo en este Plan aportada por el Ayuntamiento.

4. INFORMACIÓN

4.1 Descripción y análisis del núcleo turístico

El ámbito de referencia territorial del Plan de Modernización, configurado a partir de los núcleos urbano-turísticos de San Agustín, Playa del Inglés y Maspalomas, se localiza en el extremo sur de la isla de Gran Canaria, en el municipio de San Bartolomé de Tirajana.

Con una superficie de 2.276,25 hectáreas, se extiende longitudinalmente a lo largo de 13,89 Km, distancia que separa su extremo oriental (cauce de Cañada del Morrete) del occidental (vía de acceso al puerto deportivo de Pasito Blanco). Su límite septentrional lo constituye la autopista GC-1, aunque de manera puntual se amplía unos 750 m más al norte, al incorporarse un sector del barranco del Cañón del Águila. Por su parte, la delimitación meridional del ámbito viene dada por el litoral insular, lo que le confiere un desarrollo transversal máximo de 4,58 Km.

El espacio físico del ámbito se resuelve en una serie de rampas lávicas y terrazas sedimentarias, en general de escasa pendiente, seccionadas por diversos cauces de barrancos. Por su carácter costero, adquieren también particular relevancia las morfologías litorales, entre las que destacan el amplio sistema dunar de Maspalomas. Por otra parte, el ámbito destaca por su escasa altitud (<120 m.) y una relativa planitud clinométrica (pendiente <2°), que domina en toda la amplia plataforma del Inglés-Maspalomas.

El núcleo turístico de Maspalomas Costa Canaria tiene su origen como consecuencia del auge experimentado por esta actividad a finales de la década de los sesenta y principio de los setenta. Su localización en la costa sur de Gran Canaria, no es casual, ya que a lo largo de este litoral se localizan algunos de los elementos y espacios naturales más importantes de la isla, como son la actual Reserva Natural Especial de las Dunas de Maspalomas o las playas de San Agustín, Maspalomas o Playa del Inglés.

El origen del actual núcleo turístico surge a partir del concurso que el conde D. Alejandro del Castillo convoca en 1961 para el desarrollo y promoción de Maspalomas como destino turístico. Hasta esa fecha solamente existían en el lugar pequeños asentamientos y caseríos diseminados, relacionados con la actividad agrícola y pesquera.



Expansión entre 1960-1970.

A finales de los sesenta se establecen el primer complejo de alojamiento, los apartamentos Los Caracoles y el restaurante La Rotonda, próximo a la playa de San Agustín, si bien en el entorno de la charca de Maspalomas, junto a la zona conocida como El Oasis, ya existían algunas edificaciones de vacaciones.

El incremento de la actividad turística a finales de la década de los sesenta y principio de los setenta, tienen como consecuencia una rápida expansión urbana, que comienza en las proximidades de la playa de San Agustín y se extiende a lo largo de la costa en los años ochenta hacia el oeste. Esta ocupación se lleva a cabo, por el este, mediante la implantación de complejos de baja y mediana densidad, estableciéndose en las inmediaciones de las playas del Águila y Bahía Feliz, mientras que por el oeste se abandona la costa y se ocupan los terrenos de Playa del Inglés, con complejos de mediana y alta densidad. En este mismo período surge de forma paralela San Fernando, el primero de los sectores residenciales localizados al norte de las GC-500, principal vía de conexión del núcleo en estos años.



Expansión entre 1970-1980.

A finales de la década de los ochenta la expansión continúa en el sector de Campo Internacional, seguido por la urbanización de Sonneland, mediante el establecimiento de complejos de baja densidad.



Expansión entre 1980-1990.

Los últimos espacios de uso turístico que se han urbanizado o están en proceso de urbanización se localizan en el sector de Meloneras, que ocupa los terrenos existentes entre Pasito Blanco, Campo Internacional y el Oasis, predominando grandes establecimientos hoteleros. Igualmente se crea un segundo sector residencial, El Tablero, situado al norte de la GC1.



Expansión entre 1990-en la actualidad.

En la actualidad el núcleo dispone de unas 80.000 plazas en explotación, a pesar de haber perdido más de un tercio de las mismas a consecuencia de la residencialización. Este número de plazas supone alrededor del 60% de las plazas de alojamiento de la isla y casi un 20% de la capacidad de alojamiento de la comunidad autónoma de Canarias. El área de actuación objeto de este Plan de Modernización está compuesto por una sucesión de urbanizaciones, agrupadas en tres ámbitos:

- San Agustín. Este ámbito está constituido por una sucesión de urbanizaciones, como son Bahía Feliz, Playa del Águila, Morro Besudo y San Agustín, localizadas a lo largo del vial GC-500, principal vía de acceso al núcleo hasta la década de los noventa. Su trama urbana está subyugada a esta potente vía, existiendo una pequeña red viaria secundaria que da acceso a los diversos complejos y playas. Es San Agustín junto al entorno de la charca de Maspalomas, donde se levantaron las primeras construcciones destinadas a la actividad turística y en la actualidad evidencia un significativo estado de obsolescencia. Presenta un importante grado de residencialización de establecimientos de alojamiento, fortalecido por la existencia de bolsas de suelo destinado a uso residencial en las zonas más altas de las laderas que delimitan el sector. Cuenta con un importante sistema de espacios libres infrutilizados y varios establecimientos comerciales en decadencia, así como con un paseo costero discontinuo pobremente explotado.
- Playa del Inglés. Abarca desde la desembocadura del barranco de Las Burras, hasta las laderas que limitan la urbanización de Campo Internacional y la Reserva Natural Especial de las Dunas de Maspalomas, lo que incluye las urbanizaciones de El Veril y Playa del Inglés. El vial GC-500 actúa como límite norte y separa este ámbito turístico del sector de San Fernando, con un carácter más residencial. Presenta una trama urbana compleja, siendo sus principales vías comerciales y de acceso la Avenida de Tirajana y Avenida de Italia y la Avenida Alféreces Provisionales único acceso rodado hasta la principal playa del ámbito. De carácter predominantemente turístico, se ve afectado, como la mayor parte del núcleo, por el fenómeno de la residencialización el cual está presente, aproximadamente, en un 22% de los establecimientos de alojamiento. Cuenta con un importante número de centros comerciales, dedicados en su mayor parte a la actividad hostelera y de ocio, presentando generalmente una imagen en deteriorada y obsoleta.
- Maspalomas. Es el más extenso de los tres ámbitos y el de más reciente construcción. Está compuesto por las urbanizaciones de Campo Internacional, Sonneland, El Oasis de Maspalomas y Meloneras, lo que propicia la conformación de una trama urbana heterogénea. El uso turístico predominante originalmente, se mezcla con bolsas de suelo de carácter residencial y con varias parcelas dotacionales, potenciando la residencialización del ámbito, especialmente en Campo Internacional y Sonneland, donde la actividad turística se reduce a menos de diez establecimientos. Meloneras es el sector más reciente y que mejor se adapta a las condiciones del mercado turístico actual. Concentra la mayor parte de los complejos hoteleros y los de mayor categoría del núcleo, incluyendo el único hotel con categoría de *cinco estrellas gran lujo* de Canarias, así como una adecuada actividad comercial. Otros elementos a destacar son los campos de golf de Maspalomas y Meloneras, Parque urbano y deportivo del Sur, el muelle deportivo de Pasito Blanco y la Reserva Natural Especial de las Dunas de Maspalomas.



Ámbitos del área de actuación.

4.1.1 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 destacan las lavas fonolíticas del Ciclo I, que conforman las rampas y laderas de San Agustín, así como la periferia de San Fernando (Maspalomas) y Pasito Blanco; junto a los depósitos de brecha volcánica Roque Nublo que afloran en Pasito Blanco y en el área del Hornillo (Maspalomas). No obstante, el sustrato de buena parte de la superficie del ámbito se caracteriza por materiales sedimentarios, destacando las formaciones detríticas (depósitos de arenas y cantos) que conforman, a varios niveles genéticos, la amplia terraza de Maspalomas –El Inglés. Finalmente, con gran significación paisajística, hay que destacar el campo de dunas fósiles de Maspalomas, constituidas por arenas muy finas de edad holocena.

Por su parte, desde un punto de vista geomorfológico, cabe destacar el predominio superficial de las geoformas erosivas o del modelado sobre las estructurales. Así, destacan las formas de acumulación, como son la plataforma aluvial de Maspalomas – El Inglés y el campo de dunas de Maspalomas. El relieve restante se resuelve entre laderas y fondos de barrancos, separados por interfluvios alomados, irregularmente distribuidos y con mayor profusión en el sector de San Agustín. Finalmente, entre las formas litorales destacan el cordón playero de Maspalomas – Playa del Inglés y Meloneras; la alternancia de acantilados litorales y calas de arena, que conforman la zona de San Agustín; y la laguna costera de la Charca de Maspalomas.

Todo ello determina la existencia en el ámbito de significativas áreas de interés geológico-geomorfológico, que se concretan en el campo de dunas y la laguna litoral de Maspalomas, debido a que presenta una amplia variedad de formas y procesos, característicos de uno de los sistemas naturales más frágiles de Canarias.

4.1.2 Clima

La localización en el sur de la isla del ámbito del Plan, 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 22,3 °C, con una temperatura media diurna mínima de 19,7 °C en el mes de diciembre, una máxima de 25,9 °C para los meses de julio, agosto y septiembre y una oscilación térmica de 6,2 °C. Por su parte, los datos de precipitaciones registran unas medias anuales de 104 mm, una máxima mensual de 266 mm y una máxima diaria de 116 mm. Estas escasas precipitaciones se concentran en los meses de invierno, observándose una estación seca desde mayo a agosto.

En conclusión, el ámbito 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.

4.1.3 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.

La vegetación autóctona (cardonal-tabaibal, dragos, palmeras canarias, tarajales, taginastes, acebuches, etc.) se distribuye en las zonas próximas a la franja costera del litoral y en los bordes de las infraestructuras. En la zona de Maspalomas y San Agustín las especies vegetales se dividen a partes iguales entre autóctonas y alóctonas. Sin embargo, en la zona de Playa del Inglés se refleja un bajo porcentaje de especies autóctonas, que se localizan principalmente en los espacios libres públicos, en los viales y en el paseo marítimo.

Por su parte, la distribución de las especies alóctonas (ficus, eucaliptos, flamboyant, araucarias, casuarinas, pino de fuego, limpiatubos, palmeras, plátano del Líbano, etc.) se acentúa en gran parte de las calles urbanas, espacios libres y cauces de barrancos. En múltiples ocasiones este tipo de vegetación ha sido introducido con fin ornamental. Gracias al mantenimiento y a los aportes hídricos, estas especies sobreviven a las condiciones ambientales existentes.

La distribución de la vegetación determina la existencia del área de interés florístico de las Dunas de Maspalomas, con especies como el balancón (*Traganum moquini*); el junco (*Juncus acutus*), ubicado en la Charca de Maspalomas; y la retama amarilla (*Teline microphylla*).

4.1.4 Fauna

La fauna presente en el sur grancanario contribuye a la amplia biodiversidad insular. Incluso en las áreas costeras más áridas, es decir, en las Dunas de Maspalomas, auténtico desierto, resalta 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, el bisbita caminero y el cernícalo vulgar. Las especies de mamíferos que proliferan en el ámbito son introducidas. Los reptiles están fundamentalmente representados por el endémico lagarto gigante de Gran Canaria.

En conjunto se pueden destacar tres áreas de interés faunístico:

En Maspalomas, una franja que discurre desde el Hotel Suite Maspalomas Dunas hasta el Gran Hotel Residencia, al lado de la Charca. Se trata de un área de interés por la avifauna localizada a lo largo del palmeral. Las especies autóctonas relevantes son la bisbita caminero y el mirlo común.

Otra área de interés faunístico es la Charca de Maspalomas, que juega un papel importante al ser refugio y lugar de nidificación de diversas especies: el chorlitejo patinegro, el chorlitejo chico, la focha común y la cigüeñuela común. Además, la Charca acoge a una serie de peces adaptados a vivir en unas condiciones de salinidad.

También se detecta un área de interés faunístico en San Agustín, en la desembocadura del Barranco de la Sabinilla, donde se aprecia la especie del lagarto gigante de Gran Canaria, endemismo insular del que es posible observar ejemplares de notable tamaño.

4.1.5 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 del total de las unidades de paisaje definidas, casi la mitad de las mismas posee una calidad visual “media”, ocupando el 42% del territorio. El 28% está ocupado por unidades de calidad visual “alta” o “muy alta”; y el 30% de la

superficie restante se engloba dentro de los valores “bajos” o “muy bajos”, siendo el menor este último, con apenas el 7% de la superficie total.

En función de tales resultados, se puede afirmar que la calidad visual del espacio turístico de Maspalomas Costa Canaria se encuentra marcada, por un lado, por la morfología del territorio, generalmente con carácter litoral, de topografía fundamentalmente plana y organizada a través de distintos interfluvios de escaso relieve, que inciden directa y de forma determinante sobre la valoración intrínseca y extrínseca de las distintas unidades; 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, 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. El aporte principal de afecciones negativas en cuanto a la calidad visual del paisaje, se da en aquellas parcelas tendentes a completar la trama urbana que poseen una escasa integración paisajística, ya que presentan una disposición caótica de sus elementos.

4.1.6 Patrimonio cultural

El municipio de San Bartolomé de Tirajana posee una gran riqueza patrimonial a lo largo de todo su territorio, encontrándose diversas tipologías de bienes entre las que destacan los yacimientos arqueológicos, siendo utilizados muchos de ellos como recurso turístico desde hace algunos años.

En el ámbito del Plan se ubican un total de trece bienes de patrimonio cultural, divididos entre las tipologías de yacimiento arqueológico, bien arquitectónico y bien etnográfico. A su vez los bienes que se consideran arquitectónicos también poseen características de bien etnográfico, es decir, no sólo son susceptibles de ser protegidos por sus características arquitectónicas sino también por estar relacionados con alguna actividad socioeconómica del pasado.

En conjunto, se detecta la presencia de 7 yacimientos arqueológicos, entre los que destacan el de Punta Mujeres, El Pocillo Real y La Maleza. El primero de ellos se trata de un conjunto formado por al menos tres estructuras de piedra seca, correspondientes a viviendas prehispánicas. Por su parte, El Pocillo Real supone un conjunto compuesto por dos estructuras de piedra seca, identificativas también de viviendas, una de las cuales se encuentra situada a pocos metros de la playa de Meloneras. Finalmente, el yacimiento de La Maleza se trata de una serie de cuevas y solapones, a los que se asocian distintas acumulaciones de material arqueológico como malacofauna, cerámicas, obsidiana, etc.

Asimismo, se localizan en el ámbito 6 bienes inmuebles con interés etnográfico y/o arquitectónico, entre los que destacan el Faro de Maspalomas y la Casa Condal. El Faro fue acabado en 1890 y presenta dos cuerpos: la casa del farero y la torre. La altura de esta última es de 54,70 metros y

está construida con sillares de cantería de Arucas. En el año 2005 este bien fue declarado como Bien de Interés Cultural. Por su parte, la Casa Condal constituye una casona señorial de tipología académica, de dos pisos, y que se usaba ocasionalmente con motivo de la visita del Conde con algún familiar suyo a Maspalomas. En 1985 fue declarada Bien de Interés Cultural, encontrándose actualmente acondicionada como sala de exposiciones.

4.1.7 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.

Entre los riesgos naturales, las áreas con potencial de desprendimientos suponen tan solo el 0,84% de la superficie del ámbito, estando en su mayor parte constituidas por depósitos sedimentarios con una pendiente superior a 27°, localizándose, en particular, en zonas de laderas de barrancos, en taludes de terrazas aluviales y en cantiles litorales. Por su parte, el riesgo de avenidas e inundaciones se proyecta sobre el 4,6% de la superficie del ámbito, concentrándose en los cauces y áreas de inundación de los barrancos. Fuera de ellos, de forma localizada en Playa del Inglés, se detecta un cierto riesgo de avenidas en el espacio urbano, sobre algunas de las principales vías y áreas de actividad turística. Finalmente, el riesgo por oleaje fuerte se concreta en el 3,4% de la superficie del ámbito, a lo largo de todo el frente litoral y afectando al espacio portuario de Pasito Blanco, al Paseo de Las Meloneras y, parcialmente, al Paseo Costa Canaria.

Por otro lado, entre los riesgos antrópicos únicamente destacan los asociados a la caída del cableado aéreo o de la cartelería, especialmente en aquellos puntos en los que se concentran en el espacio urbano.

4.1.8 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: son de distribución más o menos generalizada, destacando el mal estado de conservación general, el exceso volumétrico, los tratamientos inadecuados de fachadas, los elementos sobresalientes de cornisa, la concentración de cartelerías en fachadas y la ubicación inadecuada por razones ambientales o paisajísticas.

- Impactos derivados de las infraestructuras: entre ellos destacan los derivados de la red de infraestructuras viarias (mal estado de conservación, vías con excesiva sección transversal, accesos a playas obsoletos o degradados, falta de continuidad de calles peatonales, falta de continuidad del carril bici, antenas con escasa integración visual, concentración del tendido aéreo, concentración inadecuada de luminarias y tipologías inadecuadas de luminarias); impactos derivados de la red de saneamiento (elementos escasamente integrados).
- Impactos derivados de los elementos de los espacios libres públicos, entre los que destacan la degradación del mobiliario urbano y falta de mantenimiento de las zonas ajardinadas.
- Impactos sobre el espacio no ocupado: se dan sobre todo en espacios libres no tratados, tratándose de parcelas con escasa integración paisajística, taludes, desmontes y escasa integración del borde urbano.
- Impactos indicadores de contaminación ambiental: entre ellos destacan los asociados a la contaminación atmosférica (gases contaminantes por tránsito rodado excesivo y partículas procedentes de espacios sin tratar); contaminación acústica (ruido por tránsito rodado excesivo y ruido por actividades nocturnas); contaminación olfativa (percepción constante de malos olores); contaminación visual (concentración lumínica excesiva por cartelería); contaminación por vertidos (vertidos sólidos y vertidos líquidos).

Por tanto, si se aborda un análisis por zonas, se detecta que en la zona de San Agustín hay un menor número de impactos, mientras que en la zona de Playa del Inglés se detectan una gran proporción de de los mismos. En San Agustín el impacto más destacable es el de mal estado de conservación existente de las edificaciones y construcciones destacando en un 28% de los impactos totales. En Playa del Inglés, destaca como impacto más representativo, con un 23%, el mal estado de conservación de la red viaria; mientras que en Maspalomas hay un equilibrio, en torno a un 23% aproximadamente, entre los impactos relacionados con la tipología inadecuada de luminarias, los gases contaminantes por tránsito rodado excesivo y por ruido por tránsito rodado excesivo.

4.2 Usos pormenorizados

Los diversos ámbitos que componen el área de actuación repiten el mismo patrón, en lo que a la implantación de usos se refiere. Su carácter originalmente turístico, se ha visto afectado por el fenómeno de la residencialización, presente en la actualidad, tanto en el sector de San Agustín como en los ámbitos de Playa del Inglés y Maspalomas.

- San Agustín.

Es el sector que en la actualidad presenta el mayor grado de residencialización, ya que al 11% del suelo destinado al uso residencial hay que sumarle un 38% más del suelo de alojamiento turístico que ha abandonado esta actividad. En este ámbito existe una pequeña actividad comercial con una superficie que supone alrededor del 4% del total. Por otro lado destaca la presencia de suelo destinado a espacio libre y deportivo, que supone alrededor de un 20%

- Playa del Inglés.

Es el ámbito más densamente edificado y pese a la residencialización que ha experimentado, sigue manteniendo su carácter turístico con un 65% de la superficie total del suelo, mientras que el suelo residencial y residencializado es del 35%. La superficie comercial ocupa el 8% mientras que es destacable la escasez de superficie destinada a espacio libre, que supone solamente el 6%.

- Maspalomas.

Es el ámbito más extenso y tiene mezclado el uso turístico con el uso residencial, aunque en la actualidad este último cobra mayor importancia al darse de baja los establecimientos turísticos y destinarlos a uso residencial. Cuenta con la mayor superficie de espacio libre con una superficie de 740.000 m² y un 3% de suelo destinado a uso comercial lo que supone alrededor de 95.000 m².

4.3 Infraestructuras y servicios

4.3.1 Red viaria

El acceso a los diferentes ámbitos de actuación, se realiza a través de las dos principales carreteras del sur de Gran Canaria, la GC-1 y la GC-500. Desde estas vías de acceso se estructura la red viaria interna que se organiza en varios niveles:

- Vías de primer orden:

Este tipo de vías se caracterizan por ser las principales arterias de circulación, son de doble sentido, con una sección generalmente superior al resto de vías, además presentan características geométricas y funcionales favorables para el tráfico de vehículos y de personas.



– Vías de segundo orden:

Son vías de menor tránsito que las anteriores y normalmente de menor sección, aunque generalmente con las mismas propiedades. Se suelen formar a partir de vías principales, son doble sentido, salvo casos especiales.



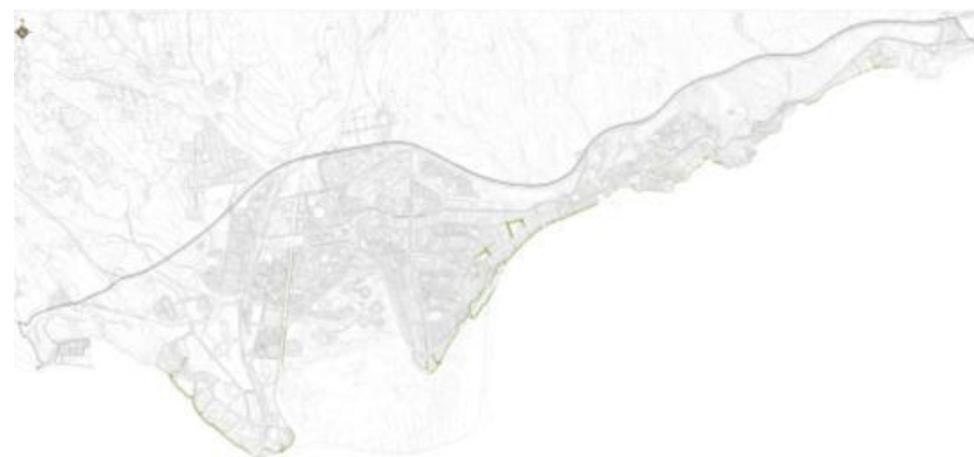
– Vías de tercer orden:

Es toda vía que por sus características tipológicas no pueda clasificarse en ninguno de los grupos anteriores, de un solo carril por sentido y se suelen formar a partir de ramificaciones de vías de segundo orden, aunque hay casos en que se forman a partir de las de primer orden ya que son vías sin salida



– Vías peatonales:

Son vías urbanas destinadas únicamente al tránsito de peatones, excluyendo los paseos marítimos. La mayoría de ellas, conectan las calles de tráfico rodado con las avenidas marítimas, no obstante también las hay que conectan el interior de parcelas.



En los ámbitos de actuación, se aprecia en general el incumplimiento de la normativa vigente en cuanto a accesibilidad; Ley 8/1995, de, 6 de Abril, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas y Orden VIV/561/2010 por el que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad.

4.3.2 Red de abastecimiento de agua

Para el suministro de agua potable se recurre a la desalinización del agua de mar, mediante las plantas desaladoras que se encuentran en el ámbito de actuación de San Agustín: Las Burras I y Las Burras II, explotadas por la empresa ELMASA. Obtenida el agua potable, se impulsa y transportada a través de una red de tuberías hasta unos depósitos reguladores junto a la autopista GC-1. Existen ocho depósitos, y desde los que la red de distribución se extiende a lo largo de toda la zona de referencia territorial. La red presenta síntomas de deterioro, falta de control actualizado y constante de caudales y pérdidas de aguas, debido a que fue construida, fundamentalmente, en los años 70.

4.3.3 Red de saneamiento y pluviales

La red de saneamiento cuenta con varias EDARs a las cuales llegan las aguas a tratar por gravedad, previamente recogidas mediante colectores e impulsadas a éstas a través de las diferentes EBARs, de titularidad pública, y gestionada por la empresa ELMASA. Fue construida en los años 70, y a excepción de posteriores reparaciones puntuales, no ha sido renovada desde entonces, presentando conductos obsoletos e insuficientes. Además, al ser una red unitaria, carece de conducciones apropiadas para canalizar las aguas pluviales de manera independiente a las residuales, impidiendo el aprovechamiento del agua de lluvia, y favoreciendo posibles inundaciones en caso de temporales, debido a la falta de imbornales y rejillas que permitan una adecuada evacuación de las aguas de escorrentía.

4.3.4 Red eléctrica y telecomunicaciones

La energía eléctrica llega al sur de la isla a través de redes de alta tensión que discurren paralelas a la GC-1. Estas redes de transporte están constituidas por una línea de 66 KV que se desarrolla desde la central de Jinámar hasta las subestaciones de San Agustín y Maspalomas. En ellas la energía eléctrica es transformada de 66 KV a 20 KV. Las líneas de Media Tensión (M.T.) se distribuyen de forma aérea hasta la periferia del ámbito turístico, y una vez dentro de éste la red continúa de forma subterránea. Esta red transporta la electricidad desde las subestaciones hasta las estaciones transformadoras de baja tensión, desde donde salen las redes de baja tensión que transcurren bajo las aceras a ambos lados de las calles y se conectan con los complejos turísticos o las viviendas a través de las arquetas de electricidad, que se encuentran en los espacios públicos.

La red de telecomunicaciones se distribuye a través de los núcleos turísticos y transcurre a lo largo de las calles de forma subterránea bajo las aceras. Los abonados se conectan a la red mediante las arquetas de telecomunicaciones. Hoy en día la compañía de telefonía con mejor infraestructura de telecomunicaciones a nivel insular es Telefónica Nacional de España, la cual tiene conectada toda la isla en su perímetro con cables de fibra óptica. No se ha podido recabar información de la existencia de otras compañías de telecomunicaciones operando en el municipio.

4.3.5 Infraestructura de gestión de residuos



Plan Territorial Especial de Residuos de Gran Canaria

El municipio de San Bartolomé de Tirajana 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.

En el ámbito de estudio se puede observar que los distintos contenedores, tanto para recogida domiciliaria como de recogida selectiva, se agrupan juntos, y normalmente están dispuestos en las calles de tercer orden, condición que facilita que el impacto visual de estos sea menor, sin embargo, lo que en estos momentos no se puede evitar, es que debido a las altas temperaturas predominantes la mayor parte del año en el ámbito de actuación, aparezcan olores desagradables. Una manera de solucionarlo podría ser la implantación de contenedores subterráneos, si bien ya muchos contenedores se encuentran en compartimentos cerrados. La empresa concesionaria de este servicio, y que se encarga de la recogida de residuos en el Término Municipal es la empresa URBASER, S.A.



Tipos de contenedores de recogida selectiva.

4.4 Espacios libres públicos

Los espacios libres públicos de los ámbitos de actuación San Agustín, Playa del Inglés y Maspalomas, se caracterizan, sobre todo por ser escasos. Sólo unos cuantos poseen mobiliario y están dotados para clasificarlos como parques, jardines o paseos marítimos. Algunos tienen un fuerte deterioro o están en desuso, y otros en cambio, son espacios libres que no están tratados o que están destinados a otro uso.

Muchos de ellos se ubican entre la GC-500 y el paseo marítimo, y su uso prioritario es el de parque. En la zona de Playa del Inglés, los espacios libres públicos aparecen como manchas dispersas en el territorio, a diferencia de San Agustín y Maspalomas donde se presentan con mayor presencia.

El paseo marítimo Costa Canaria es uno de los grandes espacios libres que posee el sur de la isla y uno de los más atractivos, aunque en toda su longitud no se aprecia el mismo tratamiento o grado de conservación. Dicho paseo es discontinuo en ciertos tramos, y en algunos puntos se encuentra invadido por las actividades comerciales. También es importante mencionar la falta de sombra y de vegetación apropiada para este uso.



Paseo marítimo Costa Canaria (San Agustín)



Ladera frente al Anexo I (Playa del Inglés)

Dentro de los aspectos negativos destaca la poca diversidad de los espacios libres y su mala ubicación, además del alto desaprovechamiento del espacio, falta de accesibilidad o accesos en mal estado, acumulación de escombros por abandono, invasión de la vegetación espontánea, y por otra parte, falta de sombra y carencia o deterioro del mobiliario urbano.



Parque del Sur (Maspalomas)



Parque El Portón (San Agustín)

4.5 Morfología urbana

San Agustín.

Se localiza a lo largo de la GC-500, ocupando ambos laterales de esta vía, muy cerca de la costa. Está conformado por varios sectores, que no presentan cambios sustanciales en lo que a su morfología se refiere. Conforman una trama urbana orgánica con manzanas irregulares derivadas, en parte, de la trama agrícola, con una densidad media y una ocupación de las mismas media-baja, sí bien es verdad que existen algunos complejos hoteleros que poseen una mayor ocupación. Como en todo el núcleo turístico, el tipo edificatorio varía dependiendo del tipo de establecimiento, predominando las construcciones entre una y tres plantas, a excepción de las construcciones que constituyen los complejos hoteleros, como es el caso del Hotel Gloria Palace de San Agustín, que alcanza las ocho plantas.

Playa del Inglés.

Es el ámbito que muestra la mayor densidad de parcelas, existiendo muy pocas bolsas de suelo destinada a espacio libre. Posee una trama urbana variada, con predominio de la trama lineal, aunque existen áreas como El Veril o en las proximidades del la Avenida Alféreces Provisionales de tipo orgánico e incluso de tipo singular. La ocupación de las parcelas es media-alta y la altura de las edificaciones varía, por regla general, entre una y ocho plantas, dándose el caso de algún establecimiento hotelero que alcanza las quince plantas.

Maspalomas.

Formado por diversos planes parciales como son: El Oasis, Campo Internacional, Sonneland y Meloneras, es el núcleo más extenso y heterogéneo de todos los que componen el ámbito turístico. Cada uno de estos sectores presenta una trama urbana, densidad, ocupación y tipología edificatoria diferente. El Oasis es un pequeño sector localizado en la desembocadura del barranco de Maspalomas, que presenta una trama urbana orgánica y una densidad de manzanas media-alta, al igual que la ocupación de las mismas. Sus edificaciones varían dependiendo del tipo de establecimiento, variando entre las dos y las seis plantas. Campo Internacional muestra una densidad baja, con una gran superficie de espacios libres y una trama urbana singular. La ocupación de sus parcelas es baja y con un tipo edificatorio que no suele superar las dos plantas de altura. Sonneland está formado por una trama cartesiana, muestra una densidad media y una ocupación de parcelas baja-media, así como unas edificaciones que, salvo alguna excepción, no superan las dos plantas de altura. La trama urbana en el sector de Meloneras es de tipo orgánica y su densidad es media-alta, la ocupación de sus parcelas varía dependiendo del tipo de establecimiento, así como el tipo edificatorio cuya máxima altura alcanza las cinco plantas.

4.6 Análisis de la edificación y del producto turístico

4.6.1 Tipología y categoría de los establecimientos turísticos

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

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 el establecimiento turístico de alojamiento que ofrece los servicios de alojamiento y alimentación.

El decreto 142/2010 de 4 de octubre, define como establecimientos extra hoteleros a aquel establecimiento turístico de alojamiento que ofrece servicio de alojamiento acompañado o no de otros servicios complementarios.

La modalidad predominante es la extra hotelera, con una relación de seis establecimientos por cada uno de la modalidad hotelera. Se distinguen básicamente, dos tipos de complejos extra hotelero, el primero es el *apartamento*, entendiéndose como tal la unidad de alojamiento que, integrada en un edificio con entrada común, se compone como mínimo de cocina, salón comedor, uno o más dormitorios y uno o más cuartos de baño, dotadas cada una de las piezas de mobiliario, enseres y equipamiento; y el segundo es el *bungalow*, alojamiento que, con una clasificación de tres o más llaves, dispone además de lo indicado en el apartamento, de entrada independiente para cada una de las unidades de alojamiento que podrán construirse en forma adosada, contando con zonas ajardinadas de uso privativo para los clientes. Si bien ambas modalidades se repiten en los tres ámbitos, son más frecuentes los apartamentos en San Agustín y Playa del Inglés, mientras que la implantación de los complejos de bungalows, son más habituales en Maspalomas.

La mayor parte de los establecimientos hoteleros se concentran en San Agustín y Playa del Inglés a lo largo de la GC-500, mientras que en ámbito de Maspalomas se localizan principalmente en el sector de Meloneras.

Los establecimientos hoteleros en los ámbitos de San Agustín y Playa del Inglés tienen una categoría entre 2 y 4 estrellas y un único hotel de 5 estrellas, es el Hotel Meliá Tamarindos. Maspalomas cuenta con los establecimientos hoteleros de construcción más reciente y con categorías que van desde las 3 hasta las 5 estrellas, destacando el Grand Hotel Residencia, único establecimiento en la isla con la categoría de 5 estrellas Gran Lujo. La modalidad extra hotelera presenta una categoría similar en todos los ámbitos, destacado el dato de que más del 90% de los establecimientos tiene una categoría de 1 ó 2 llaves. La conclusión que se obtiene de este análisis es que mientras la oferta hotelera es de categoría media-alta, la extra hotelera es de categoría media-baja.

4.6.2 Antigüedad y estado del alojamiento turístico

Las edificaciones turísticas tienen en su mayoría más de 30 años, la característica fundamental es la obsolescencia de la planta de alojamiento donde las obras de mantenimiento no son suficientes para mantener la competitividad de los establecimientos turísticos. La concentración de los complejos turísticos más antiguos se sitúa desde Playa del Águila hasta Playa del Inglés y la zona del Faro de Maspalomas con antigüedades superiores a 40 años en algunos casos. Las zonas de Campo Internacional y Sonneland tienen una antigüedad media de 30 años. La zona turística más actual se localiza entre el Faro de Maspalomas y la Playa de Meloneras.

El grado de obsolescencia y deterioro que presentan los diversos complejos de alojamiento, guarda relación con la modalidad y categoría de los establecimientos, de tal manera que los complejos extra hoteleros de menor categoría son los que presentan un peor estado de conservación y una imagen más degradada, en cambio los hoteles si han tenido obras de mantenimiento y conservación.

4.6.3 Plazas de alojamiento

El ámbito turístico de Maspalomas Costa Canaria cuenta con 121.658 plazas de alojamiento de las cuales 99.222 están en la actualidad activas. La modalidad hotelera dispone de 35.650 plazas, siendo Playa del Inglés el ámbito con mayor número de plazas con un 48,5%, seguida por Maspalomas con un 37,5% y San Agustín con un 14 %. Los establecimientos extra hoteleros disponen de 63.572 plazas activas, volviendo a ser Playa del Inglés el ámbito con mayor número de plazas con un 80%, seguida por San Agustín con un 10,5% y Maspalomas con un 9,5%.

4.7 Encuestas

El presente epígrafe contiene la valoración y conclusiones de los resultados obtenidos por un lado, con las encuestas a **residentes**, de elaboración propia desarrolladas en trabajo de campo y por otro, de las encuestas a **turistas** disponibles en el Instituto Canario de Estadística (ISTAC) realizadas en establecimientos hoteleros y en el aeropuerto.

4.7.1 Encuestas a residentes

Se ha realizado una encuesta a la población residente de San Bartolomé de Tirajana, con el objetivo de extraer información sobre la percepción que tienen los mismos sobre el estado medioambiental y urbanístico del núcleo. La muestra para realizar la investigación de mercado quedó definida por la elaboración de 360 encuestas que se han dividido entre los ámbitos de San Agustín (120 encuestas), Playa del Inglés (120 encuestas) y Maspalomas (120 encuestas).

4.7.1.1 Valoración de los residentes

Problemática: según los residentes los cinco aspectos peor valorados son:

Actividades y centros culturales: el 82% de los encuestados reconoce que la oferta cultural es escasa o de baja calidad, siendo la principal deficiencia de la que los habitantes del municipio se quejan.

Centros de ocio: al igual que con la cultura, los residentes reclaman una mayor y mejor oferta de centros de ocio, pues un 72% piensan que están obsoletos o en mal estado.

Estado del viario y las aceras: el 65% de los encuestados reconoce que el estado del viario y las aceras es deficitario.

Mobiliario urbano: al igual que en el caso anterior, el 62% piensa que el estado del mobiliario urbano es malo o muy malo.

Zonas comerciales: los resultados de las encuestas arrojan que el 62% considera las zonas comerciales como malas o muy malas.

Potencialidades: según los residentes los cinco aspectos mejor valorados son:

Abastecimiento de agua: el 84% de los encuestados considera que el abastecimiento de agua es bueno o muy bueno.

Infraestructura eléctrica: del mismo modo, el 79% están conformes con la infraestructura eléctrica.

Calidad de las playas: el 77% de los encuestados piensan que el estado de las playas es bueno, frente al 23% que muestra algún tipo de quejas sobre las mismas.

Recogida de basura: el 75% de la muestra obtenida también están conformes con el servicio de recogida de basuras

Comunicaciones: el 68% de los encuestados opina que las comunicaciones son buenas o muy buenas.

Intensidad de los ruidos: hay diversidad de opinión sobre el nivel de ruidos donde el 56% piensa que es bajo frente al 44% que lo considera alto.

Importancia del turismo para el municipio: el 80,1% considera que el turismo es muy importante para el municipio frente al 1,9% que considera que el turismo es poco importante.

4.7.1.2 Conclusiones de los residentes

La encuesta contiene una pregunta abierta, donde se le da opción al encuestado para que propusiera libremente algunas sugerencias que, según su criterio, harían falta desarrollar para mejorar la zona.

Gran parte de los residentes (el 18% de los encuestados) coinciden en mejorar el ocio y la oferta cultural, ya que el producto sol y playa no se ve enriquecido por una oferta complementaria de calidad.

Otro de los aspectos más relevantes es el estado de las infraestructuras, donde demandan la mejora del estado de las vías, aceras y accesibilidad.

A pesar de que la valoración que hacen de la calidad de las playas es buena, no dejan de sugerir la mejora de las mismas, ya que las consideran el principal motivo de visita del turista y por tanto las sugerencias se centran en incrementar los servicios, en su cuidado, en la estética de las hamacas y sombrillas, etc.

También hacen referencia a aspectos como la rehabilitación de la zona turística, el cuidado y mantenimiento de parques y jardines, incremento y mejora de la oferta comercial y de restauración, seguridad, sustitución y mejora del mobiliario urbano y, más aparcamientos entre las sugerencias más relevantes.

4.7.2 Encuestas a turistas

Los resultados de las encuestas a turistas han sido extraídos del Instituto Canario de Estadística (ISTAC), a través de la denominada “Encuesta sobre el Gasto Turístico” año 2.006-2010. A partir de esta información, se extraen las siguientes valoraciones y conclusiones.

4.7.2.1 Valoración de los turistas

Grupo de viaje: Conocer en compañía de quién disfruta las vacaciones el turista, permite intuir qué lugares visitará durante su estancia y qué tipo de servicios demandará. La mayoría de los turistas visita Maspalomas Costa Canaria con su pareja (61,78%) y en segundo lugar lo hace en familia (18,23%). Atendiendo a los datos del viaje familiar en 2.006 (14,03%) con respecto a 2.010 (18,23%), se puede concluir por un lado, un crecimiento de este tipo de turismo y por otro, la consolidación del núcleo como destino para parejas.

Gasto medio del turista en destino y origen: El gasto medio por turista y día en el municipio de San Bartolomé de Tirajana asciende a 113,63€, donde la mayor parte es desembolsado en el país de origen del visitante antes de llegar al municipio (89,28€), por lo que sólo 39,07€ corresponde al gasto en destino, es decir, al consumo directamente en el término municipal de San Bartolomé de Tirajana.

Tiempo de ocio: Los turistas otorgaron unas calificaciones medias en torno al 6,5 y 7,5 a las actividades de ocio y tiempo libre; dentro de éstas las actividades culturales fueron a las que otorgaron la menor calificación (6,5) y las mejor valoradas fueron las relacionadas con el ambiente nocturno/diversión (7,5); el resto de las actividades tuvieron unos valores que se movieron dentro del intervalo de referencia, dentro de estas actividades se encuentran: las deportivas, golf, parques de ocio, excursiones organizadas, recreo para niños y actividades de salud/wellness.

Servicios generales e infraestructuras: Los turistas otorgaron una calificación media de entre 7,5 y 8,5 a los servicios generales y de infraestructuras; destacan como mejor valorados el servicio de taxi (8,5) mientras que el alquiler de vehículos fue el peor valorado (7,5); el resto de los servicios valorados obtuvo una puntuación en el intervalo 7,5 - 8,5 tale como: estado de carreteras, seguridad y servicio de guaguas.

Fidelidad: El grado de fidelidad del turista se mide por el número de veces que vuelve al destino. Teniendo en cuenta que alrededor del 77% de los visitantes repite su experiencia, mientras que aproximadamente el 23% no lo hace, se concluye que el turista de San Bartolomé es un turista muy fiel al destino; destaca que de ese 77% mencionado, en torno a un 37% vuelve a Maspalomas Costa Canaria más de tres veces al año.

Valoración general del destino: La valoración que el turista hace del destino está condicionada por su satisfacción final. En torno al 90% de los turistas que visitaron Maspalomas Costa Canaria valoraron su experiencia como buena o muy buena, tan sólo un 8% consideró que fue normal y alrededor de un 1% le pareció mala o muy mala.

Potencialidades de Maspalomas Costa Canaria. Los aspectos mejor valorados por el turista que visita Maspalomas Costa Canaria son, por orden de importancia, el clima, los servicios de taxi, la hospitalidad, el trato en el alojamiento y las zonas de baño.

Problemática de Maspalomas Costa Canaria. Los aspectos peor valorados por el turista que visita Maspalomas Costa Canaria son, por orden de importancia, las actividades culturales, el recreo para niños, el precio en los restaurantes, la oferta de gastronomía local y la oferta de golf.

4.7.2.2 Conclusiones de los turistas

- El turista que visita Maspalomas Costa Canaria es hombre o mujer indistintamente, responde principalmente a una edad superior a los 44 años, aunque tendiendo cada vez hacia un perfil más joven. Su nacionalidad es alemana, dispone de un poder adquisitivo medio-alto y un perfil profesional empresarial, de funcionariado o cargo medio-alto.
- Los motivos por los cuales el turista escoge Maspalomas Costa Canaria como destino son el clima, las playas, la tranquilidad y el descanso.

- Los turistas viajan a Maspalomas Costa Canaria principalmente en pareja (61,78%), aunque la demanda de las familias crece desde 2.007.
- El turista que visita Maspalomas Costa Canaria es, en su mayoría, un turista fiel al destino, ya que alrededor del 77% vuelve, mientras el 23% no lo hace.
- La satisfacción del turista que visita Maspalomas Costa Canaria es muy alta en el 90% de los casos.
- Desde el punto de vista de los visitantes, Maspalomas Costa Canaria tiene las siguientes **potencialidades**:
 - El clima.
 - Los servicios de taxi.
 - La hospitalidad.
 - El trato en el alojamiento.
 - Las zonas de baño.
- Desde el punto de vista de los visitantes, Maspalomas Costa Canaria tiene la siguiente **problemática**:
 - Las actividades culturales.
 - El recreo para niños.
 - El precio en los restaurantes.
 - La oferta de gastronomía local.
 - La oferta de golf.



5. DIAGNOSIS

5.1 Ámbito de actuación

El núcleo turístico Maspalomas Costa Canaria pasa por ser uno de los principales destinos turísticos del archipiélago canario. Localizado en a lo largo del litoral sur de Gran Canaria, cuenta entre sus atractivos con la Reserva Natural Especial de las Dunas de Maspalomas, algunas de las mejores playas de la isla y la desembocadura de barrancos como los de Fataga, de San Agustín, etc.



Ámbito de actuación. Núcleo turístico Maspalomas Costa Canaria.

La Ley de Directrices establece la necesidad de limitar el crecimiento y aumentar la cualificación de la oferta de alojamiento mediante la rehabilitación de las áreas turísticas degradadas y la renovación o sustitución de los establecimientos. Por otro lado, en su Anexo las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias considera la declaración de un área de rehabilitación urbana en los núcleos de San Agustín y Playa del Inglés a efectos de la formulación de programas de desarrollo de actuaciones ejemplares de rehabilitación.

5.2 Diagnóstico ambiental

Su objetivo es valorar el estado del sistema territorial, de los problemas que le afectan y del aprovechamiento de sus potencialidades, con el fin de poder tomar decisiones sobre su trayectoria. En este sentido, el diagnóstico ambiental se estructura en 3 etapas, secuenciales y estrechamente vinculadas entre sí: un diagnóstico descriptivo, un diagnóstico de la problemática ambiental y un diagnóstico de la capacidad de uso del territorio.

5.2.1 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 funcional (ejes o áreas del espacio urbano que articulan la funcionalidad del mismo y suelos intersticiales) y el soporte natural (zonas con dominio de elementos bióticos y abióticos).

B.1 Grandes ejes de conectividad y elementos de la trama urbana: constituyen unidades ambientales de carácter lineal y areal, que están conformadas por los grandes ejes y áreas que articulan la funcionalidad del espacio urbano, canalizando los flujos principales y presentando una intensa localización de actividades.

B.2 Áreas periurbanas de transformación: son aquellos sectores que, pudiendo registrar algún elemento de interés ambiental, presentan un relativo grado de transformación territorial y están destinados a colmar la trama urbana.

B.3 Grandes ejes ambientales y 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.4 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 29 unidades ambientales de esta tipología. 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 zona de Meloneras. 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 33 unidades. Se caracteriza por la presencia de grandes ejes de conectividad por un lado, y por otro de unidades con dominancia de elementos naturales o grandes ejes ambientales. Entre los primeros, se debe destacar la vertebración que hace sobre el territorio la carretera GC- 500, atravesando casi la totalidad del ámbito de ordenación de un extremo a otro y conformando también una unidad de paisaje en sí misma. Entre las unidades con dominio de elementos naturales o grandes ejes ambientales, destaca la presencia de parques con ajardinamientos notables y relevantes como el Parque del Sur y el Parque Tony Gallardo en Maspalomas. La presencia del Campo de Dunas y de la Charca de Maspalomas en el entorno inmediato al ámbito de ordenación, aporta, a dicho ámbito, valores ambientales muy significativos y de gran relevancia a nivel insular, además de ser el mayor atractivo paisajístico de la zona, junto a una línea de costa organizada mediante la presencia de playas y cantiles, que van desde Bahía Feliz hasta Meloneras.

5.2.2 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 aéreos, 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 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.

5.2.3 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 indica donde se localizan los elementos territoriales más importantes que deben conservarse, restringiendo, en lo posible, las actividades más agresivas hacia zonas menos valiosas. Del diagnóstico realizado se deriva que el 15,4% de la superficie del territorio posee una calidad para la conservación “muy baja”; el 41,8% tiene una valoración “baja”, el 21% del territorio ostenta una valoración “media”; un 15,1% de la superficie goza de una calidad para la conservación “alta” y el 6,6% del ámbito posee una valoración “muy alta”.

Una diagnosis somera de los valores resultantes de la calidad para la conservación de las zonas en las que se subdivide el ámbito ofrece las siguientes conclusiones: **Maspalomas** presenta la mayor ocupación territorial con una valoración significativamente positiva, con un 31,1% de su superficie (aproximadamente el 16,3% de la superficie total del ámbito de ordenación); **Playa del Inglés** se muestra como la zona con menor potencial de conservación, al ostentar el 67,9% de su superficie valores negativos (el 20,8% de la superficie total) y con, tan sólo, un 6,9% de calidad

para la conservación alta; **San Agustín** –en la que se engloba Bahía Feliz-, aproximándose a los porcentajes negativos de Playa del Inglés, manifiesta una superficie con valores bajos y muy bajos del 65% (cerca del 10,8% de la superficie total), y casi un 20% de ocupación con calidad alta.

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 presenta limitaciones de uso por condiciones ambientales de algún tipo, siendo las principales las siguientes:

- Limitaciones de uso derivadas de la calidad visual del paisaje en unidades naturales

Se detectan unidades ambientales naturales con alto valor estético en razón de sus características intrínsecas, el nivel de ajardinamiento de espacios libres o la presencia de elementos naturales dignos de admirar; y también en razón a sus características extrínsecas, es decir, dependiendo del contexto inmediato existente, en donde la presencia del mar o del campo de dunas cobran un protagonismo primordial en la zona.

- Limitaciones de uso derivadas de los elementos bióticos terrestres

El análisis de las características faunísticas y del soporte vegetal revela una moderada presencia de las mismas en el espacio urbano. Además, subsiste la conveniencia de que se genere un marco de limitaciones espaciales para determinados ámbitos a partir de su catalogación como áreas de interés ecológico de cara a la conservación. Se trata en especial del parque Tony Gallardo y del palmeral de Maspalomas.

- Limitaciones de uso derivadas de la pendiente del terreno

Algunas unidades ambientales del ámbito de ordenación presentan una pendiente del terreno que en ocasiones supera los 35° de inclinación. Por esto, estas unidades presentan notables limitaciones de uso, excepto para aquellas actuaciones relacionadas con la mejora, conservación y restauración de su patrimonio natural y cultural.

- Limitaciones de uso derivadas de los elementos de valor cultural

Esta limitación se corresponde con las unidades ambientales que poseen en su interior elementos con interés arqueológico, etnográfico o arquitectónico. En este sentido, el uso de éstos lugares

con interés cultural debe orientarse al científico, educativo, cultural y turístico-divulgativo, debiendo ser protegidos, en la medida necesaria, en caso de que se dé otro uso actualmente en ellos.

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, junto con los espacios libres públicos, tratados y sin tratar, 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, de mejorar visualmente el espacio viario, mediante la revitalización de zonas verdes; y de ampliar la red de carril bici, para mejorar el funcionamiento y la calidad estética de la ciudad turística.

De la misma manera, cabe destacar la presencia de varios aparcamientos infrautilizados que poseen amplias cuencas visuales, que los capacitan como posibles elementos de un itinerario interpretativo de cornisas y miradores, o que pueden facilitar el funcionamiento y accesibilidad de los usos del entorno.

Otra mejora posible en cuanto a la funcionalidad de los elementos existentes en el territorio, sería la posibilidad de crear un itinerario interpretativo de lugares con interés cultural y de biodiversidad, mediante el cual se potenciara la utilización de los recursos naturales e histórico-artísticos presentes.

- Unidades con potencial para la reconversión de usos y mejora de espacios libres públicos

En el ámbito 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 conjunto, el gran número de espacios libres públicos existentes, se presta territorialmente a formar parte de una red temática que los una mediante la

conexión por corredores verdes, potenciando así la biodiversidad y la calidad del espacio público de la zona.

Sinérgicamente, la creación de esta red verde puede favorecer la interconexión del ámbito del Plan con el entorno natural inmediato, favoreciendo actividades como el senderismo o el ciclismo de montaña desde el espacio turístico hacia los elementos que lo conforman, como barrancos y macizos montañosos, que albergan una gran riqueza natural y patrimonial.

Por otra parte, también existen unidades con parcelas urbanas sin edificar en su interior que, en algunos casos, 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 turísticas.

- **Unidades con potencial para el aprovechamiento de recursos territoriales infrautilizados**

El paseo marítimo del frente litoral, junto con otras áreas con potencial natural y recreativo, se muestran como espacios con recursos viables para la oferta de actividades complementarias para el sector turístico. El predominio de ajardinamientos, la existencia de bienes de patrimonio cultural, la amplitud y distribución de estos elementos como ejes de conexión, les permiten proponerse como conexiones alternativas a viales de primer orden.

Asimismo, también se detectan espacios libres públicos obsoletos, que no se encuentran en funcionamiento probablemente debido a la lejanía del espacio litoral, que copa en la actualidad la atención de la actividad turística. Es necesario generar medidas que permitan revitalizar y revalorizar estos espacios y a otros de similares características, facilitando el acceso, renovando las instalaciones y mejorando la calidad estética, tanto para el aprovechamiento actual como, sobre todo, en previsión de una futura demanda por el aumento de la actividad turística en el entorno.

Finalmente, el yacimiento arqueológico de Punta Mujeres, constituye uno de los elementos esenciales y de mayor potencial de atracción de actividades turísticas culturales de la zona de Meloneras. Es un espacio que, a pesar de la alteración del paisaje por las edificaciones turísticas colindantes, se encuentra en un estado de acondicionamiento aceptable para su uso, de acuerdo a las limitaciones que estén establecidas para evitar su alteración, como recurso turístico alternativo.

- **Unidades con potencial para la mejora de tratamiento estético y gestión de residuos de áreas comerciales**

Varias unidades albergan en su interior zonas comerciales de distintas tipologías, detectándose en ellas la posibilidad de 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.

De manera general, con actuaciones de mejora estética de las edificaciones y de reubicación de lugares destinados a la acumulación de residuos en estas áreas comerciales, se puede conseguir un incremento notable de la calidad del servicio de oferta complementaria que ofrece el ámbito de actuación.

5.3 Evaluación de carencias y debilidades del ámbito

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:

La falta de ejecución y conectividad entre los espacios libres.

a. La falta de actividad en muchos de ellos, en parte debido a que no se planearon como puntos de confluencia de caminos o lugares de actividad concreta sino a modo individual como parques o áreas de paseo que no forman parte de una red general. A esto se le une la falta de sombra, mobiliario y acondicionamiento en muchos de ellos, lo que provoca que sean poco atractivos en general para el usuario y estén infrutilizados. La falta de mantenimiento que presentan en algunos casos las instalaciones situadas en estas áreas hace que exista una imagen de deterioro y abandono.

b. La mixtidad de usos. La coexistencia de usos residenciales y turísticos en todo el ámbito de actuación, ha provocado que todo San Bartolomé, tenga una imagen poco atractiva y deteriorada, a lo que hay que añadir los problemas que genera en la convivencia y la mezcla desordenada de ambos usos y la falta de coherencia en la imagen a residentes y turistas.

c. Situación de obsolescencia. Partiendo que la situación de obsolescencia, se define como el grado de inadecuación de la funcionalidad, la seguridad, la habitabilidad o calidad ambiental del edificio, del equipamiento turístico complementario de ocio, salud, deportivas o de esparcimiento o de las instalaciones técnicas, a la ordenación turística vigente o, en general, a la normativa que fuera de aplicación. En el ámbito de actuación, la mayor parte de los establecimientos turísticos no cumplen con los estándares turísticos, por carecer de oferta complementaria y/o por no cumplir con la densidad edificatoria, dando como resultado la existencia de piscinas mínimas o solárium insuficientes entre otros.

Esta situación, que se repite en muchas zonas turísticas del área, hace que el destino pierda atractivo.

d. Paseo marítimo con deficiencias y escasez de accesos a la playa.

La red de caminos peatonales y áreas de esparcimiento en el espacio libre público no conforman un sistema unitario dentro de la zona turística de Maspalomas Costa Canaria, con la consecuente problemática de falta de conectividad entre áreas significativas. En este sentido, la conexión con la costa, principal atractivo de toda el área turística, es uno de los problemas más urgentes a resolver. Se trata de la inexistencia de redes peatonales suficientemente potentes que relacionen las distintas áreas con el mar y la playa. La consecuencia es que la persona que circula a pie dispone exclusivamente de en ocasiones angostas aceras para desplazarse dentro de la zona turística, siendo poco operativo por la multiplicación de cruces de tráfico y demás obstáculos que se encuentran en una red donde el peatón es el último elemento en el orden de importancia.

e. Oferta turística centrada casi en exclusividad en el turismo de sol y playa.

f. Sobreoferta de alojamiento extra hotelera y de baja calidad.

h. Baja preparación y cualificación del personal laboral

i. Insuficiente señalización e información turística.

j. Bajo nivel de gasto turístico en destino.

k. El estado general de las infraestructuras viarias es inadecuada.

l. No posee una identidad característica del núcleo.

m. Oferta cultural deficiente.

n. Escasa variedad de oferta comercial, de baja calidad y en su mayoría asociada a centros comerciales los cuales muestran un estado obsoleto.

ñ. Falta de una estrategia de promoción coordinada entre las diferentes administraciones.

5.4 Análisis de amenazas como destino turístico

5.4.1 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. Información y conocimiento del destino.
2. Características y singularidades.
3. Saturación – Masificación.
4. Accesibilidad – Lejanía.
5. Servicios.
6. Garantías.

Un resultado negativo del estudio de satisfacción turística constituirá una amenaza para el destino turístico.

5.4.2 Factores de calidad

1. MARCA DE LA ZONA

- Marca: “Maspalomas Costa Canaria”.
- Grado de conocimiento: Bajo.
- Conocimiento del destino: los principales términos con los que se conoce la zona turística en la red son: “Playa del Inglés y Maspalomas”, con ambos términos se conoce indistintamente la zona para los turistas procedentes de España y Finlandia. Como “Playa del Inglés” es conocida la zona para los turistas de los Países Bajos, mientras que bajo el término “Maspalomas” es conocida para los turistas procedentes de Irlanda y Alemania.

2. CARACTERÍSTICAS Y SINGULARIDADES

- Clima: subtropical
- Temperatura media: Mínima 19,7°C y Máxima 25,9°C.
- Horas de sol al año: 2.400 horas al año.
- Paisaje: Reserva Natural Especial de las Dunas de Maspalomas
- Playas: principalmente de arena fina y roca.
- Oferta lúdica paisajística, cultural y etnográfica: baja
- Vías públicas - entorno urbano:
 - San Agustín: pavimento asfáltico y estado, en general, regular.
 - Playa del Inglés: pavimento asfáltico y estado, en general, bueno.
 - Maspalomas: pavimento asfáltico y estado, en general, bueno.

3. SATURACIÓN Y MASIFICACIÓN

- Espacios abiertos: 360.341,54 m².
- Volumen - altura de las edificaciones: en general, un tejido urbano de baja altura (villas y bungalows).

- San Agustín: más de la mitad de los establecimientos son de una planta, seguidos de los de dos alturas. Después de Maspalomas, es el segundo núcleo de menor altura.
- Playa del Inglés: casi 3/4 partes de los establecimientos son de una planta, seguidos de los de dos alturas. Es el núcleo con mayor heterogeneidad en alturas.
- Maspalomas: después de Playa del Inglés, es el núcleo con más establecimientos de una planta, seguidos de los de dos alturas. Se convierte en el núcleo de menor altura.

- Tránsito rodado:

- San Agustín: tiene un tráfico fluido, en general, en todo el núcleo.
- Playa del Inglés: tiene un tráfico fluido, en general, salvo en la rotonda la viuda de Franco en horas punta. También posee insuficiencia de plazas de vados de carga y descarga alrededor de los centros comerciales.
- Maspalomas: tiene un tráfico fluido, en general, en todo el núcleo.

- Carga poblacional del municipio: en el año 2011 el municipio tiene una carga poblacional de 357.518 personas, esto implica una concentración de 11 habitantes/hectárea.

4. ACCESIBILIDAD Y LEJANÍA

- Información- señalización: Sólo para la ordenación del tráfico de vehículos y en estado regular y algo deficiente.

- Infraestructuras, transportes: dentro del ámbito específico no se encuentra ningún puerto, servicio de taxis cumple con los requisitos y el servicio de guaguas con cobertura de paradas deficiente en determinados puntos importantes de los núcleos.

- San Agustín:

- Distancia y medios de transporte desde aeropuerto: 25,3 Km - taxi, turismo y guagua

- Distancias interiores y movilidad peatonal: distancia máxima dentro del núcleo 5,4 km, falta de continuidad peatonal

- Distancias a los lugares de interés turístico:

- Playa del Inglés: 4,4 km - taxi, turismo y guagua.

- Maspalomas: 6,6 km - taxi, turismo y guagua.

- Las Palmas de GC: 50,3 km - taxi, turismo y guagua.

- Cruz de Tejeda: 50,6 km - taxi, turismo y guagua.

- Mogán: 32,0 km - taxi, turismo y guagua.

- Playa del Inglés:

- Distancia y medios de transporte desde aeropuerto: 39,6 Km - taxi, turismo y guagua.

- Distancias interiores y movilidad peatonal: distancia máxima dentro del núcleo 3,8 km, falta de continuidad peatonal.

- Distancias a los lugares de interés turístico:

- San Agustín: 4,4 km - taxi, turismo y guagua.

- Maspalomas: 2,7 km - taxi, turismo y guagua.

- Las Palmas de GC: 54,1 km - taxi, turismo y guagua.

- Cruz de Tejeda: 48,6 km - taxi, turismo y guagua.

- Mogán: 29,6 km - taxi, turismo y guagua.

- Maspalomas:

- Distancia y medios de transporte desde aeropuerto: 32,2 Km - taxi, turismo y guagua.

- Distancias interiores y movilidad peatonal: distancia máxima dentro del núcleo 4,0 km, falta de continuidad peatonal

- Distancias a los lugares de interés turístico:

- San Agustín: 6,6 km - taxi, turismo y guagua.

- Playa del Inglés: 2,7 km - taxi, turismo y guagua.

- Las Palmas de GC: 56,7 km - taxi, turismo y guagua.

- Cruz de Tejeda: 51,1 km - taxi, turismo y guagua.

- Mogán: 31,0 km - taxi, turismo y guagua.

5. SERVICIOS

Alojamiento y tipos: El 79,85% de la oferta de alojamiento de Maspalomas Costa Canaria es inferior a 2 llaves y además en estado obsoleto. De esa oferta extra hotelera de baja categoría, el 64,67% se concentra en Playa del Inglés, el 20, 82% en Maspalomas y el 14, 51% en San Agustín.

Restauración: existe un total de 348 restaurantes y 507 bares y cafeterías en el ámbito de Maspalomas Costa Canaria. Dicha oferta se concentra en un 69,94% en Playa del Inglés, un 20,94% en Maspalomas y un 9,12% en San Agustín.

Compras: 33 centros comerciales (18 en Playa del Inglés, 10 en Maspalomas y 5 en San Agustín). 623 comercios, de los cuales el 85,5% se concentra en centros comerciales y el resto son comercios aislados.

Ocio - Deporte: Un sólo parque temático, 6 parques de interés, dos campos de golf más un Pitch and Putt, 9 establecimientos de Spa, 18 centros de congresos, 18 empresas de entretenimiento (actividades acuáticas, multiaventura,...), dos casinos y ocio nocturno.

Médico - Hospitalario: el municipio cuenta con cuatro consultorios, dos centros de salud y dos hospitales que cuentan con 233 camas.

6 GARANTÍAS

Los turistas encuestados otorgaron una calificación media, sobre 10, a algunos factores que garantizan su bienestar en el destino:

- Seguridad Ciudadana: la valoraron con un 7,93.
- La tranquilidad: la valoraron con un 7,62.
- La hospitalidad: la valoraron con un 8,25.
- Protección- respuesta ante las reclamaciones del turista: el municipio cuenta con varias Oficinas de Información Turística, pero para atender las reclamaciones de los turistas deben dirigirse a la Oficina Municipal de Información al Consumidor (OMIC), donde atenderán en varios idiomas y sin coste.

5.5 Definición de fortalezas y debilidades del núcleo

A continuación se identifican fortalezas y debilidades del producto turístico de San Bartolomé.

Puntos fuertes:

- La longitud de Costa es grande y la calidad del litoral es muy adecuada, además de contar con la cercanía de espacios naturales de calidad y poseer una buena calidad ambiental en general.
- Climatología favorable y estable todo el año que repercute entre otras cosas en una baja estacionalidad en los establecimientos hoteleros.
- A la seguridad y estabilidad social, política y económica se une el haber conseguido una clientela con un alto grado de fidelidad y de un poder adquisitivo medio-alto.
- Variada oferta de ocio nocturno a lo que se le une una estructura urbana adecuada para el desarrollo de la “ciudad turística”. Ambos son agentes dinamizadores de gran interés.

Puntos débiles:

- Fenómeno de residencialización creciente que amenaza el buen funcionamiento de la ciudad turística.
- Deterioro y falta de puesta en valor de los espacios naturales.
- Obsolescencia tanto de la planta de alojamiento como de la oferta comercial y de restauración, así como del entorno urbano.
- Excesiva concentración del comercio en centros comerciales.
- Insuficiencia de espacios libres, recorridos peatonales, espacios para practicar deportes, en resumen, falta una red de espacios libres adecuada y de un mobiliario urbano adecuado.
- Faltas de jerarquización del viario, señalización peatonal y un adecuado tratamiento de la accesibilidad para personas de movilidad reducida.
- Baja proporción de establecimientos de categorías altas y carencia de una oferta complementaria adecuada a la ciudad turística.
- Escasa inversión pública en infraestructuras y carencia de una imagen de marca potente del conjunto de la zona turística.
- Dificultad de acceso a las ayudas económicas y excesiva dependencia a determinados mercados emisores.

La valoración que realizan los residentes en San Bartolomé de Tirajana se muestra a continuación en una tabla con los aspectos mejor y peor valorados (expresados vía encuestas). Dicha tabla ofrece los resultados en forma porcentual.

SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA	Mala	Buena	No Contesta
Zonas verdes y parques	45,6%	54,4%	0,0%
Actividades y centros culturales	82,0%	16,0%	1,9%
Centros Deportivos	54,7%	42,3%	2,8%
Centros Ocio	71,8%	27,3%	0,8%
Zonas Comerciales	61,9%	38,1%	0,0%
Seguridad	45,9%	53,9%	0,3%
Calidad Playas	22,9%	77,1%	0,0%
Estado viario y aceras	65,2%	34,5%	0,3%
Recogida basura	24,0%	74,6%	1,4%
Cuidado y limpieza pública	41,2%	58,8%	0,0%
Medios de transporte pública	39,0%	58,6%	2,5%
Abastecimiento de agua	13,3%	84,3%	2,5%
Infraestructura eléctrica	18,8%	78,5%	2,8%
Iluminación	36,5%	63,3%	0,3%
Mobiliario Urbano	62,2%	37,8%	0,0%
Comunicaciones	30,1%	68,2%	1,7%

5.6 Criterios y objetivos ambientales

Partiendo de la premisa de la necesidad de intervenir en el entorno turístico de Maspalomas Costa Canaria, 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:

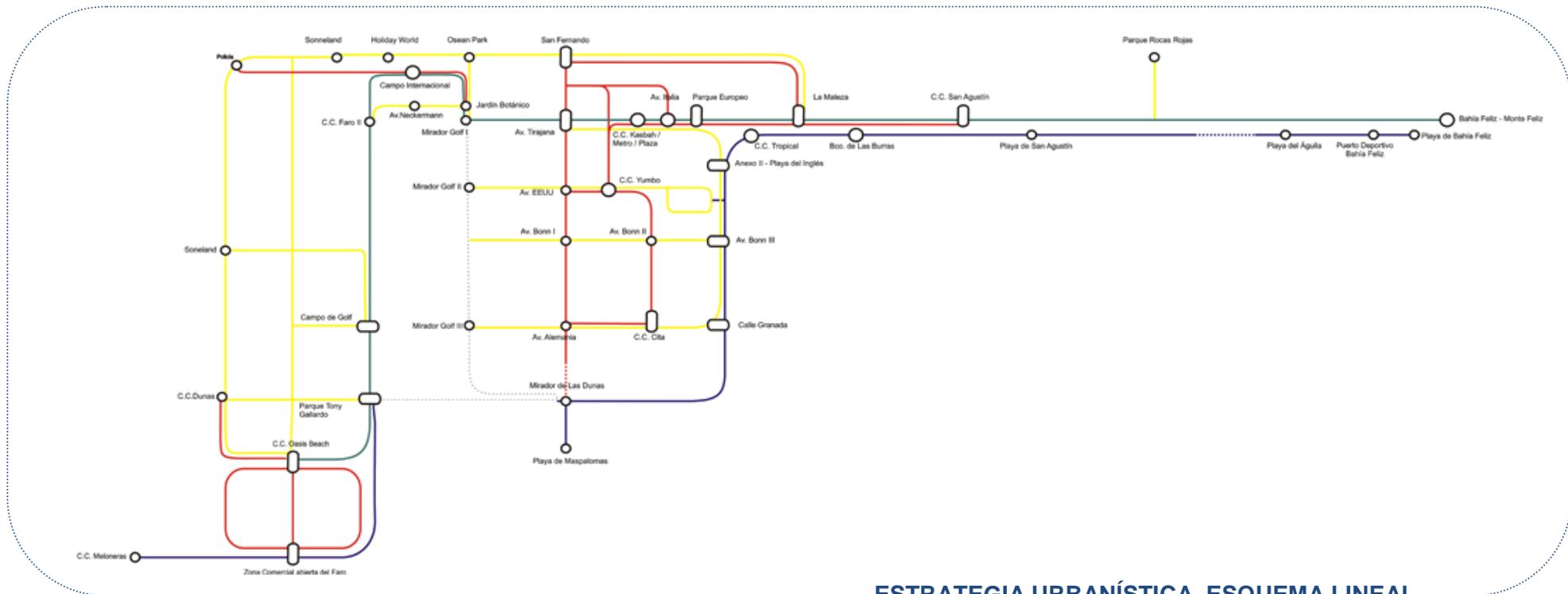
- a. Responder a la necesidad del municipio de abordar acciones encaminadas a la rehabilitación de su espacio urbano-turístico, en el marco ambiental, social y paisajístico de modo que repercuta en una imagen turística.
- b. Incrementar el bienestar de los residentes y visitantes del área turística a 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 pudieran 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, preservando su identidad y las características propias del paisaje, restaurando paisajísticamente las áreas degradadas, integrando paisajísticamente los productos turísticos, poniendo en valor la planta turística, y propiciando la renovación o rehabilitación de los alojamientos en consonancia con los valores naturales del entorno.

5.7 Criterios y objetivos socioeconómicos y urbanísticos

Los objetivos socioeconómicos y urbanísticos derivados de la diagnosis realizada se exponen a continuación:

- a. Definir un modelo destinado a revitalizar la ciudad turística apoyado en la diversificación de la oferta y puesta en valor de los recursos naturales.
- b. Mejorar la calidad y el valor del destino, al objeto realizar una apuesta de futuro hacia una revitalización del modelo mediante estrategias de renovación.
- c. Dotar al núcleo turístico de identidad a través de reforzar los elementos singulares y distintivos del espacio Maspalomas Costa canaria.
- d. Incrementar la calidad de la planta alojativa a través de la renovación y rehabilitación de sus establecimientos, así como, mejorar e incrementar la oferta complementaria existente.
- e. Mejorar el producto turístico ofrecido a través de la diversificación de la oferta complementaria, introduciendo nuevas actividades recreativas y equipamientos, dotando al núcleo de un mayor atractivo para el turista y que complemente el producto “sol y playa”.
- f. Posibilitar la creación de empleo coyuntural derivado de las intervenciones y en menor medida de empleo estructural generado principalmente en el sistema de actividad.
- g. Repercutir económicamente en el núcleo a través de los ingresos derivados de la mejora del sistema de actividad y la capacidad de éste para atraer capital.
- h. Atraer un turista con un perfil de mayor renta disponible lo que provocará un incremento del gasto en destino y su fidelización.
- i. Potenciar la creación de nuevos negocios, de creación de empleo y la atracción de capital para invertir y reactivar el núcleo.
- j. Promover y facilitar la mejora de las condiciones de competitividad de las áreas comerciales y servicios existentes y adaptarlos a una nueva imagen de calidad.
- k. Dotar a los ámbitos de centros de actividad generadores de multifuncionalidad y movilidad que funcionen como polos atractores y dinamizadores, creando una red potente de piezas urbanas que revaloricen el conjunto del sistema urbano.
- l. Mejorar la accesibilidad y funcionalidad del núcleo, en el que el visitante verá favorecida su orientación, así como la percepción última de su experiencia que será de confort y bienestar.

- m. Conectar y propiciar la continuidad de todo el espacio turístico facilitando la conexión de los tres ámbitos, haciendo que el visitante perciba un contexto del destino que mejore su experiencia, tanto en lo referido al propio establecimiento en el que se aloja, en la medida en que éste se integra en el marco mencionado, así como por los beneficios que ésta estructura de los sistemas aporta al visitante respecto al consumo de oferta complementaria.
- n. Relacionar espacialmente todos los ámbitos de actuación con el mar, considerando la costa como el valor natural más importante por su atractivo para el turismo.
- o. Recualificar el espacio de uso público como estrategia de diversificación del espacio de ocio y oferta de servicios que incremente la calidad de la ciudad turística.
- p. Mejorar la red viaria y peatonal, dotándolas de las condiciones necesarias para que el paseo sea agradable añadiendo elementos de sombra y que posibiliten la estancia o el reposo, lo que otorgará valor al núcleo haciéndolo capaz de atraer capital.
- q. Mejorar el alumbrado público, tanto en la calidad de los elementos como en la cantidad de la iluminación y proponer un mobiliario urbano que dé una imagen ordenada y de calidad del conjunto.
- r. Mejorar la accesibilidad para personas de movilidad reducida en espacios de uso público y fomentarlo en espacios privados, para promocionar el destino como accesible.
- s. Recuperar los espacios colonizados por el automóvil haciendo que el peatón sea el usuario protagonista del viario público, proponiendo aparcamientos disuasorios.
- t. Crear una red de carriles bici que sirva para fomentar el uso de este medio de transporte y ocio y facilite los desplazamientos dentro de los ámbitos de actuación.
- u. Mejorar la red de transporte público de tal forma se asegura un cambio sustancial en la accesibilidad y funcionalidad del núcleo.



ESTRATEGIA URBANÍSTICA. ESQUEMA LINEAL



SISTEMA VERDE



- SISTEMA VERDE. EJE PRINCIPAL
- SISTEMA VERDE. RED SECUNDARIA



SISTEMA DE ACTIVIDAD



- SISTEMA DE ACTIVIDAD



SISTEMA COSTERO



- SISTEMA COSTERO

ENTORNO NATURAL

REDES DE CONEXIÓN

GENERACIÓN DE ACTIVIDAD

CREACIÓN DE UNA IDENTIDAD

6. EL MODELO TURÍSTICO

6.1 Introducción

La definición del modelo turístico en Canarias, de conformidad con lo establecido en la Directriz 6 de las Directrices de Ordenación del Turismo, 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 DOT 7, 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 DOT 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 turístico Maspalomas Costa Canaria.
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.

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.

6.2 Retos de los productos turísticos

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 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 Maspalomas Costa Canaria, se observa claramente un producto principal que es el de sol y playa, acogido principalmente por el turismo de parejas y en segundo lugar, por el turismo familiar. Por ello, el núcleo turístico debe afrontar los siguientes retos:

- Mejorar en aquellos aspectos que los turistas peor valoran del destino: escasez de servicios, equipamientos y oferta que enriquezca o complemente el producto sol y playa.
- Incrementar la concienciación por la calidad paisajística y medioambiental como recurso básico para la mejora de la oferta turística del ámbito.
- Apostar por un turismo sostenible que evite la masificación y sus efectos negativos sobre el entorno ambiental, contribuyendo a propiciar la recuperación de la identidad del destino.
- Rehabilitar y mejorar las infraestructuras, las cuales se muestran obsoletas, o en su defecto, ajustar la calidad-precio.
- Abordar la adaptación del sector a los nuevos canales de comercialización y avanzar en el conocimiento y gestión de las relaciones con el cliente.

6.3 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 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 nexos de unión de todos los sellos.

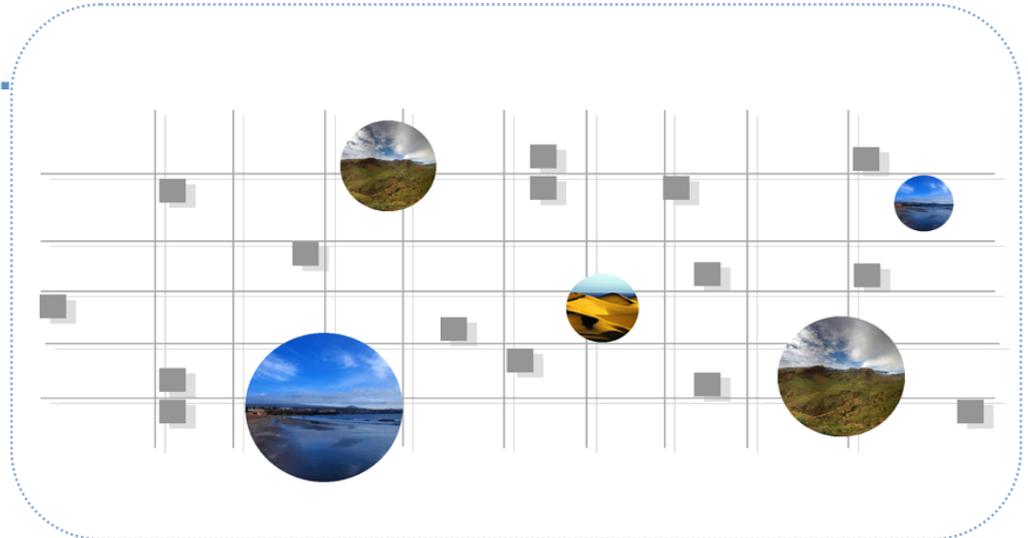
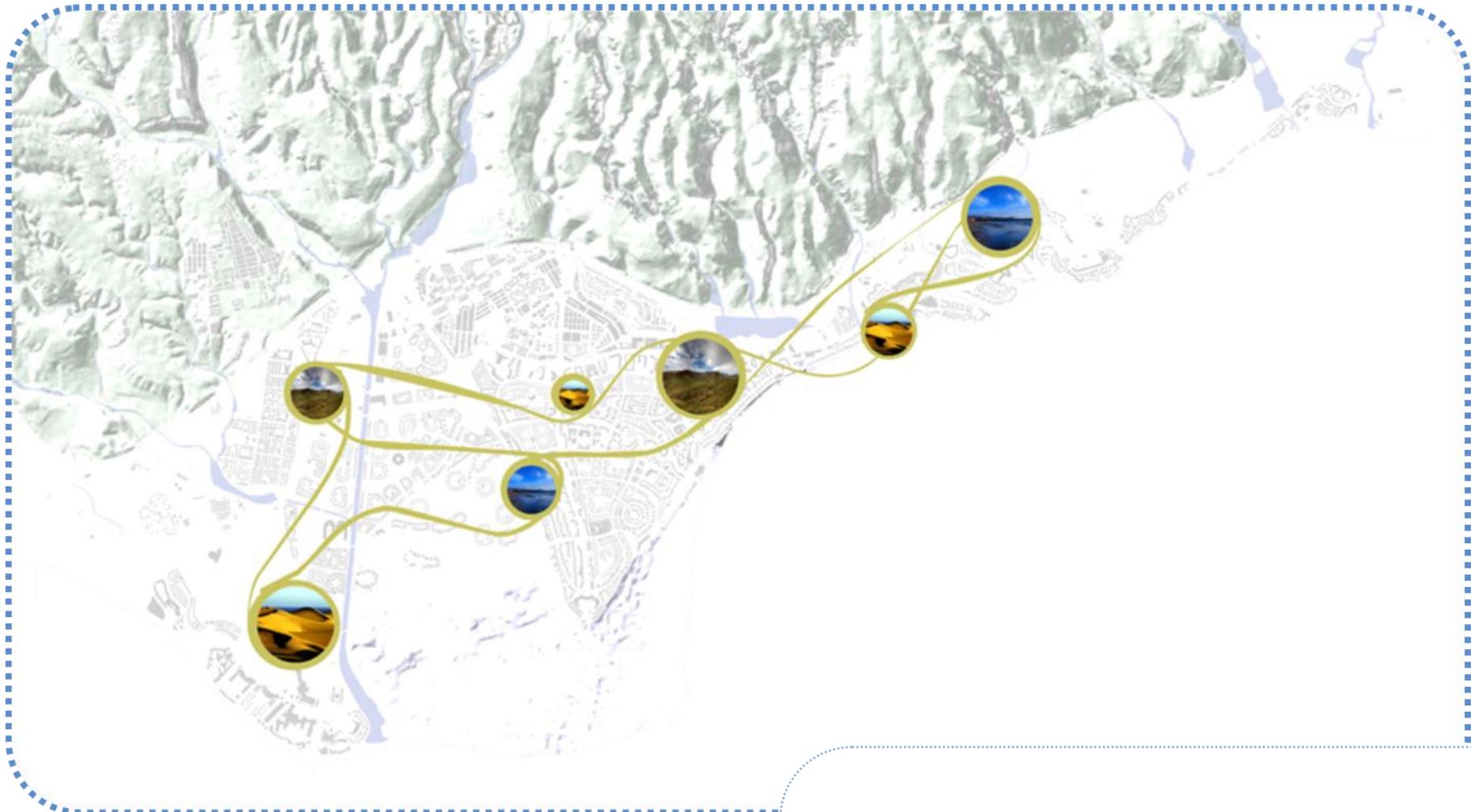
- Water Sports Experience: Pone en valor las cualidades náuticas de las islas para atender la demanda de los turistas que practican o deseen practicar deportes acuáticos.
- Family Welcome: Destinado a satisfacer las necesidades familiares en materia de alojamiento, restauración y ocio. El turista tiene la certeza de que las instalaciones serán aptas para visitantes de todas las edades.

Entre las muchas ventajas que pueden aportar estos sellos a los turistas que visitan el destino se encuentra la ventaja de poder planear el viaje con total certeza sin encontrarse sorpresas no deseadas a nuestra llegada, ya que la obtención de cualquiera de los sellos lleva implícito el cumplimiento de ciertos requisitos adaptados a la demanda de cada una de las instalaciones o actividades propuestas.

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.

En los últimos tiempos los turoperadores han creado categorías o sellos propios para dar respuestas a determinados grupos de turistas con necesidades específicas. Esto ha obligado a determinados establecimientos que trabajan con los citados turoperadores a adherirse a estos sellos específicos, esto provoca una rivalidad entre los sellos del Gobierno de Canarias y las exigencias de los turoperadores.

Dado que la solicitud de los sellos de calidad son voluntarios a los que pueden optar los establecimientos turísticos existe la posibilidad de plantear áreas de preferente implantación de sellos en función de los perfiles de los turistas que visitan el área y de la tipología de la oferta existente.



REFLEJOS DE REFLEJOS



7. LÍNEAS ESTRATÉGICAS

Formular una estrategia general de intervención 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 de cada 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. Los cambios requeridos en el planeamiento vigente y las nuevas ordenaciones propuestas se someten entonces a la L6/2009 y se tramitan de acuerdo con sus procedimientos, que modifican automáticamente el planeamiento municipal y territorial, en procesos abreviados.

Las líneas estratégicas del Plan definen 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 Maspalomas Costa Canaria, teniendo el presente como punto de partida.

Dado el marco temporal del Plan de Modernización de Maspalomas Costa Canaria y el carácter de inmediatez de las acciones, las intervenciones en espacio público recogidas en la Normativa de este Plan de Modernización tienen carácter prioritario, mientras que el resto de acciones del presente epígrafe tienen carácter indicativo y deben leerse como "hoja de ruta" a seguir en actuaciones futuras en estos núcleos turísticos.

7.1 Apuesta por una ciudad turística con calidad e identidad en coherencia con el modelo elegido

Los espacios libres, parques y jardines son elementos esenciales en la ciudad turística, que permiten satisfacer las necesidades de ocio y esparcimiento de los visitantes, contribuyendo a la mejorar la calidad ambiental del espacio. Por ello se apuesta por dar protagonismo al espacio público rediseñando su funcionalidad y ocupación, favoreciendo el uso para el disfrute del turista y la conectividad entre espacios.

En la propuesta se establece una red de conexiones y relaciones entre las partes, agrupando y asociando los ámbitos propiamente turísticos, espacios heterogéneos, con los espacios y elementos naturales, mar, dunas, montañas,..., que son los auténticos atractivos del destino. De este modo se produce la transformación del propio modelo, originándose un sistema de relaciones, ordenadas dándoles un contenido, por asociación de elementos.

Se propone la obtención de un espacio urbano más adecuado a la realidad a la que debe servir, mediante el rediseño de la red de las vías públicas y las conexiones de las principales zonas de actividad con los tejidos preexistentes, creando una movilidad fluida y jerarquizando la trama viaria, en la que se dará mayor importancia al peatón.

7.2 La ordenación y la gestión desde una concepción integral e integrada

El modelo se propone desde una concepción integral, comprendiendo un conjunto de ideas urbanísticas y proyectuales que centran su objetivo en las necesidades y potencialidades que el turista, como protagonista de la vida social y cultural de Maspalomas Costa Canaria, desarrolla en su hábitat urbano.

Los problemas detectados en el diagnóstico urbanístico y en la evaluación de las carencias y debilidades obligan a un planteamiento de las actuaciones a realizar en los ámbitos de actuación de forma integral e integrada, por lo que las propuestas de actuación que se consideren para la mejora del destino turístico de Maspalomas Costa Canaria deberán efectuarse conforme a los siguientes criterios:

- Mejorar la calidad ambiental corrigiendo las disfunciones paisajísticas:

- Del espacio edificado y del soporte funcional que condicionan el desarrollo turístico, con el fin de estimular su transformación, adecuarlo a las necesidades de la demanda y a la generación de un mayor beneficio socio-económico y ambiental.
- De los elementos que constituyen el espacio público, dado que son factores claves que, de modo directo o indirecto, influyen en la percepción que obtiene el visitante a su llegada al destino.
- Mantener, mejorar y potenciar las estructuras funcionales urbanas de interés turístico (espacios libres y zonas verdes), para crear lugares con identidad propia, capaces de aportar al turista las sensaciones que demanda (ocio, relajación, etc.). Posibilitar el disfrute de nuevas áreas lúdicas, estanciales y deportivas, mediante el refuerzo de las actividades relacionadas con los encuentros socioculturales, apostando por nuevos espacios, tanto al aire libre como cubiertos, donde las necesidades de ocio, deportivas y culturales encuentran espacio para su desarrollo y disfrute. Los juegos, la lectura, la tertulia, los deportes, los espectáculos, actuaciones, encuentros, etc., son parte esencial de la vida que se proponga desde la ordenación potenciando nuevas áreas de oportunidad.
- Revalorizar paisajísticamente los espacios de movilidad. Los espacios peatonales constituyen los principales canales de circulación turística a tener en cuenta, propiciando un contacto directo con el entorno urbano y, por tanto, suponiendo elementos de valoración del confort ambiental que determinan la imagen turística del destino. Fomentar la aparición de nuevas visuales que incorporan el paisaje al interior y el mar a los paseos y avenidas.
- Preservar y controlar el ambiente urbano – turístico. El paisaje urbano y el ambiente natural, como base territorial sobre la que se desarrollan las actividades turísticas, son susceptibles de acoger diversos problemas de contaminación ambiental que revierten negativamente sobre la percepción que del destino se obtiene. Por ello, se hace necesario desarrollar medidas correctoras que minimicen, en la medida de lo posible, las repercusiones negativas que estos problemas ejercen sobre la experiencia turística.
- Revalorizar ambientalmente los entornos naturales periféricos, recuperando las pérdidas de paisaje natural y la biodiversidad. El patrimonio natural, presente en los entornos periféricos, se muestra como un atractivo territorial infrautilizado con gran potencial para completar la oferta turística e influir en su diferenciación como producto. Por ello, es necesario poner en valor los recursos naturales y patrimoniales mediante su adecuación y mantenimiento.
- Trabajar los elementos del mobiliario urbano y pavimentos para construir un lenguaje único y reconocible, que sirva para establecer recuerdos y conexiones entre los núcleos turísticos y el contexto en el que se encuentra, con el diseño de elementos y de espacios que, junto con los que la propia naturaleza produce, contagien de actividad el resto del núcleo y que se produzca de forma natural, la relación entre el borde y el interior de la trama.

7.3 Ordenación y potenciación del espacio público

La estrategia de transformación del espacio turístico de Maspalomas Costa Canaria se acomete desde la ordenación y potenciación del espacio público, mediante el tratamiento de los siguientes enfoques:

- Mejora en los accesos.

La cualificación funcional y escenográfica, y la diferenciación de las vías y enclaves de acceso, tienen efectos directos y potentes en la conformación y comunicación de la imagen de cada núcleo, de la conurbación y, por consiguiente, del destino turístico. Desde la GC-1 a la GC-500 se propone el tratamiento de los accesos que mejoran la conectividad hacia el ámbito turístico, aportando una nueva imagen de entrada a la ciudad.

- Sistemas de ordenación.

La propuesta tiene como objetivo la intervención sobre los elementos lineales y los nodos (enlaces y rotondas, o encrucijadas y lugares significativos de la red). Se trata de crear una supermalla que, además de organizar la movilidad, explique y haga legible para los visitantes el espacio urbano.

La ordenación consiste en jerarquizar y diferenciar los elementos de la red, haciendo fácilmente identificables las vías según su posición y orientación, tipos de tráfico que deben canalizar, funciones que han de desempeñar en el uso del espacio urbano y usos a los que sirven, de modo que la organización viaria explique los recorridos y depare orientación en el espacio urbano. La configuración actual de las vías principales, en general con secciones amplias de calzada y estrechez de aceras es, a la vez que un problema evidente para el funcionamiento del espacio turístico, la oportunidad para su reorganización.

Para atender estos requerimientos se ha diseñado un sistema de ordenación que actúa sobre las secciones de las vías principales, y sobre otros elementos de ellas tales como la arboleda, el mobiliario, señalización, colores... Además se desarrollan propuestas de enclaves de la red tipo nodos, configuradores del espacio y de diseño del paisaje y la escenografía.

- Sistema verde. Red de conexión de espacios libres.

Ante la heterogeneidad del tratamiento de los espacios libres existentes en la ciudad turística, y la dispersión a lo largo de toda el área, se hace necesaria la creación de un eje verde estructurante que cosa y vertebral todos los elementos de cada ámbito. Este eje verde principal se completa con una red secundaria que contribuye a resolver adecuadamente la articulación espacial de todos los espacios libres existentes. Se generan de esta manera itinerarios largos y continuos para el paseo y la contemplación, y se propone la reinterpretación de los espacios libres existentes, consolidándolos y estructurándolos con nuevos lugares.

- Sistema de actividad. Redes de centralidades.

En este sistema de centralidades se localizan y articulan las áreas de actividad, constituidas por los centros comerciales, sus conexiones, además de los grandes ejes de actividad comercial. Estas áreas comerciales constituyen una red que por su posición estratégica y mezcla con otros usos de carácter público, requieren una intervención conjunta.

Se propone la modernización y recualificación de la red de conexiones entre estas centralidades, de manera que se fomente el recorrido entre ellos, con la ampliación del ancho de aceras y pavimentación a nivel de la calzada, que elimine en la medida de lo posible las barreras arquitectónicas.

- Sistema costero. Red de conexión litoral.

El sistema costero trata de introducir el mar como elemento natural, de manera que el borde litoral se trata como elemento lineal de conexión, a modo de charnela con el espacio construido. Así, el paseo marítimo es el lugar donde se localizan las conexiones con el interior de la trama que se desarrolla en la primera franja, donde se tratan los espacios públicos, calles y espacios libres, de manera específica, orientada a temas relacionados con el mar.

La franja litoral se trata como zona de preferencia peatonal, donde se intensifica el contacto visual con el mar y los recorridos para el paseo.

- Movilidad

En la intervención sobre el viario se propone una recomposición morfológica y de diseño mediante intervenciones en la red interior, que jerarquice y tematice las avenidas, calles e intersecciones, por sus propios contenidos específicos, tratando de orientar a los usuarios tanto motorizados como a pie, dando prioridad al peatón y medios de transporte alternativos, frente al vehículo privado.

En función de la morfología viaria y el diseño estructural del ámbito, 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 dentro de la ciudad turística, mediante la reestructuración y jerarquización de la red viaria y el traslado de las plazas de aparcamiento a lugares destinados a tal fin.

- Infraestructura viaria

Se propone reconvertir la GC-500 en un parque bulevar urbano que se extenderá desde el enlace de la autovía GC-1 en Tarajalillo hasta la conexión con la Avenida de Touroperador Neckermann en Maspalomas. Ésta realizará las funciones de eje principal viario compatible con los paseos

peatonales y ciclistas, con una sola calzada de un carril por sentido, plazas de carga y descarga alternas, y además se le dota de mayores conexiones con los núcleos turísticos.

En cuanto al diseño y morfología de las vías, las de primer orden se configuran a partir de un viario principal estructurante en el que el vehículo tiene un trayecto continuo y una circulación fluida. Debido a la particularidad e importancia de estas vías, éstas recibirán un tratamiento específico, reflejado en el fichero urbanístico de actuaciones públicas.

Las vías de segundo orden son aquellas que no estructuran el territorio, pueden tener un carácter comercial o de ocio y paseo, con especial atención al tránsito de peatones y ciclistas. En Playa del Inglés se propone prescindir de uno de los carriles de circulación, por lo que en general serán de un sólo sentido de circulación con una línea de aparcamientos. En Maspalomas estas vías se proponen de doble sentido y con aparcamientos en línea a ambos lados, en aquellas calles donde sea suficiente la sección. Además, se limitará la velocidad mediante la reducción de los anchos de calzada y los elementos reductores de velocidad. En San Agustín estas vías dejarán de estructurar la infraestructura viaria, pasando éstas a vías peatonales de acceso restringido a vehículos y vías residenciales.

- Movilidad ciclista

La propuesta de la red ciclista trata de conectar todos aquellos puntos de interés general, a partir de los cuales el usuario puede desplazarse para llegar a cualquier destino dentro de los ámbitos de actuación, cambiando el concepto de la bicicleta como instrumento deportivo-recreativo por el del medio de transporte alternativo.

Teniendo en cuenta las favorables características meteorológicas del ámbito y las pendientes de las vías, se plantean dos tipos de redes ciclistas. Se proyecta una red principal con un carril exclusivo para bicicletas segregado de la calzada con una sección transversal de 2,50 metros de ancho, proporcionando mayor seguridad y comodidad a los usuarios, y una red secundaria formada por una línea longitudinal en la calzada de 1 metro de ancho. Todas ellas irán provistas de una señalización, tanto vertical como horizontal, que informará a todos los usuarios y permitirá circular en condiciones de seguridad y comodidad. Además se proyecta en las zonas de proximidad a la costa dos tipos de vías en coexistencia, una entre la bici y el peatón y otra entre la bici y el vehículo.

- Aparcamientos

En función de las actuaciones que se describen en las propuestas de movilidad de la red viaria, ciclista y peatonal, se estima el número efectivo de plazas de aparcamiento que se dispondrán dentro de los núcleos turísticos.

o	Plazas iniciales	Plazas finales	Plazas perdidas	Diferencia (%)	Plazas reubicadas	Balance final
San Agustín	3.434	3.274	160	4,65	146	-14
Playa del Inglés	8.881	7.109	1.772	19,95	2021	249
Maspalomas	8.166	7.351	815	9,98	400	-415
TOTAL	20.480	17.789	2.691	13,14	2567	-124

Estimación total de las plazas de aparcamiento. Elaboración propia.

Por un lado se han considerado las plazas de aparcamiento que se propone eliminar de las calles donde se proyectan las intervenciones de este Plan, que suponen el 14% del total, y por otro se han estudiado las posibles reubicaciones para compensar esta pérdida.

En San Agustín, la pérdida de plazas es inferior al 5% de las plazas actuales. En este caso, la reubicación de dichas plazas será efectiva con el soterramiento de las bolsas de aparcamiento de las calles Los Cardones y Las Acacias, quedando en superficie un 60% de las plazas existentes.

En Playa del Inglés el porcentaje de pérdidas es superior a cualquier otro ámbito, siendo aproximadamente un 20% de las plazas actuales. Sin embargo, se estima que la reubicación de todas ellas se materialice en las siguientes ubicaciones:

- Futura estación de tren y transportes de El Veril en Playa del Inglés y sus alrededores, obteniéndose, a partir de los proyectos existentes, un total de 800 plazas de aparcamiento.
- Futura construcción del Centro Comercial Lote 72 de Ampliación de Playa del Inglés en la actual parcela de Viajes Insular, al norte de la carretera GC-500, con una disposición de 861 plazas de aparcamiento según proyecto básico con licencia y aprobado.
- Soterramiento de las bolsas de aparcamiento de la calle Granada, Avda. de Bonn y El Escorial (actual estación de guaguas de Playa del Inglés), respetando un 60% de las plazas actuales en superficie en cada una de ellas. Se estima la recuperación de 360 plazas de aparcamiento.

A partir de estas reubicaciones, se obtiene aproximadamente 250 plazas de aparcamiento más de las existentes actualmente.

En Maspalomas, la pérdida de plazas de aparcamiento es inferior al 10%, casi todas debido a la mejora y acondicionamiento de las vías anexas al futuro Centro Comercial Baobab en Meloneras. Sin embargo, éstas serán compensadas con la creación de este nuevo centro comercial que albergará un aparcamiento subterráneo con capacidad para 400 vehículos. A pesar de ello, el núcleo de Maspalomas perderá aproximadamente un 5% de las plazas actuales debido a la

modificación propuesta por el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana para que el Parking Maspalomas pase de 1.240 plazas disponibles, a 703 plazas finales. Esta modificación de plazas viene argumentada por los datos existentes sobre la ocupación media diaria de la instalación, que es inferior a 400 vehículos/día y con puntas no superiores a 500 vehículos a lo largo del año como afluencia máxima en el periodo de existencia del mismo.

Por último, tal como contempla la normativa vigente de accesibilidad y supresión de barreras físicas, y cumpliendo con los requisitos dispuestos en la misma, se dispondrá como mínimo una plaza reservada para personas con movilidad reducida de cada cuarenta plazas o fracción, independientemente de las plazas destinadas a residencia o lugares de trabajo.

- Movilidad peatonal.

Los diferentes elementos que se incorporan a los viarios, se proyectan conforme a los parámetros y exigencias establecidos respecto a su carácter funcional y dimensional, para poder proporcionar a los usuarios unas condiciones de accesibilidad y comunicación óptimas según las normativas vigentes.

La movilidad peatonal se plantea articulada con los sistemas verde, de actividad y costero, donde el tránsito del peatón es prioritario frente al tráfico rodado, fomentando la circulación y el paso de éste. Para ello se han proyectado elementos que propician la reducción de la velocidad del vehículo y una mayor superficie de tránsito para el peatón, sin necesidad de la total peatonalización de la vía.

- Transporte público.

La movilidad en transporte público en territorios turísticos cuyos usuarios provienen mayoritariamente de medios urbanos europeos, es un atributo del espacio turístico de repercusión directa en su imagen y en la sensación de satisfacción con el destino. Desde un punto de vista urbanístico tiene, además, repercusión estructural complementaria de la red viaria principal: contribuye a la orientación y a la capacidad de lectura que los visitantes debe hacer del espacio urbano.

La red de transporte sufrirá una importante mejora con la construcción del futuro tren ligero, que conectará Las Palmas de Gran Canaria con Meloneras. El actual esquema de funcionamiento del transporte de guaguas se modifica tanto en su trazado como en sus paradas. Asimismo se propone crear un punto de intercambio modal de transporte en El Veril aprovechando las instalaciones de la estación de tren. Así, se pretende que los usuarios del transporte privado utilicen los aparcamientos del intercambiador y se desplacen a lo largo de los ámbitos turísticos en transportes alternativos, como medio de desplazamiento rápido, económico y eficiente.

Además, las guaguas procedentes de los distintos puntos de la isla harán trasbordo en la estación de El Veril evitando el tránsito de éstas dentro de la ciudad turística.

El concepto sobre el que se asienta la propuesta de transporte público de guaguas se basa en la existencia de líneas circulares, longitudinales y lanzadera a la Playa del Inglés, con gran facilidad de intercambio entre ellas como líneas urbanas. En cuanto a las paradas de guagua y taxi se mantienen el mayor número de ellas que coinciden con el anillo que cierra las vías de primer orden del ámbito, reubicando aquellas que son necesarias para los nuevos recorridos.

- Movilidad logística.

En cuanto a la red de movilidad logística, a lo largo de todas las vías se disponen de zonas de estacionamiento para tal fin, de forma que esta actividad no interfiera con los sistemas de transporte ni genere conflicto con la normal fluidez de tráfico, siendo preferentemente en el interior de los centros comerciales. Se recomienda una serie de medidas para la mejora de la movilidad de mercancías, como el control de circulación de vehículos pesados.

- Infraestructuras básicas.

En el Plan de Modernización se aprovechan las intervenciones en el viario para la mejora y acondicionamiento de las redes existentes. En lo que respecta a la red de abastecimiento, se propone la sustitución de las conducciones existentes por unas nuevas y adecuadas a las necesidades actuales. La red de saneamiento se plantea disgregar de la red de pluviales con la necesaria implantación de sistemas de recogida de aguas pluviales en la mayoría del ámbito.

En lo referente a la red de alumbrado público, para la elección de los tipos de luminarias, se pretende la mejor relación de nivel lumínico junto al mínimo consumo y mantenimiento.

7.4 La revitalización y rehabilitación del espacio privado

Este Plan parte de la voluntad de incentivar la rehabilitación y renovación del espacio privado, mediante proyectos de sustitución, rehabilitación y reforma de establecimientos turísticos, que contribuyen a la revitalización del espacio privado, apostando por la calidad y ofreciendo usos necesarios para un ámbito turístico como es Maspalomas Costa Canaria.

Conforme al modelo turístico insular se pretende que los establecimientos de alojamiento aumenten la calidad, primando los hoteleros, con un mínimo de cuatro estrellas y los extra hoteleros de al menos tres estrellas. Para ello se fomenta la reconversión o sustitución de los complejos de apartamentos, posibilitando el incremento de categoría, adecuándose a los estándares de calidad. En algunos casos se reduce la capacidad de alojamiento turístico en la renovación y se mejora la calidad de la oferta.

La revitalización del espacio público se consigue mediante las propuestas de proyectos de sustitución, rehabilitación y reforma de establecimientos turísticos, aprovechando las sinergias de la renovación de todo el espacio.

Para mejorar la calidad de la oferta complementaria se proponen diferentes actuaciones en parcelas destinadas a uso comercial, con intervenciones renovadas en este espacio.

Asimismo son necesarias intervenciones que permiten 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.

7.5 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 la ciudad turística de Maspalomas Costa Canaria, sus valores naturales, así como la idea de un destino turístico equipado y de calidad.

La sobreoferta y el desarrollo continuado del sector turístico, se ha llegado a un excesivo de los destinos turísticos, alojamientos y servicios, desembocando en la obsolescencia y pérdida de identidad de los mismos. Todo esto hace necesario la diferenciación y especialización de los productos y servicios turísticos, así como del destino, buscando no solamente los elementos de identidad y singularidad, sino incidiendo también en la transición de lo cuantitativo a lo cualitativo.

Como elemento diferenciador básico es necesario potenciar la "*marca: Maspalomas Costa Canaria*" y todo lo que ella conlleva principalmente bajo criterios de emotividad y calidad, como pieza básica para dotar de valor añadido al destino turístico, a través de las componentes social, económica y cultural. Todo ello enfocado a la consecución de una mayor competitividad y con la consecuente creación de valor, siempre supeditado a criterios de calidad que han de regir el desarrollo turístico del destino.

La "*marca: Maspalomas Costa Canaria*" necesita basarse en la emotividad, pues 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.

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.

7.6 Estimular e implantar la cultura de la calidad en el conjunto del destino

Para recuperar la competitividad de Maspalomas Costa Canaria como destino turístico, no basta con una renovación superficial que se limite a mejorar algunas infraestructuras públicas y privadas, y a 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 Maspalomas Costa Canaria y de sus instalaciones turísticas, renunciando al crecimiento descontrolado del alojamiento de la zona y a sus consecuencias negativas en el entorno natural.

El Plan de Modernización apuesta por un proceso de revalorización integral que fomente la calidad, conservando a los clientes actuales y que impulse la llegada de nuevos turistas con un perfil socioeconómico más atractivo.

Uno de los principales objetivos se centra en cubrir las necesidades actuales y las futuras que impliquen multiplicar el gasto turístico, apostando por una diversificación y especialización de las actividades complementarias a la meramente de alojamiento tales como la práctica deportiva, las actividades culturales de valor, recreo infantil, oferta comercial y de restauración de calidad, etc.

Otro de los objetivos importantes para implantar una cultura de calidad es apostar por la implantación de nuevos productos turísticos, que sean líderes en su campo y sitúen a Maspalomas Costa Canaria en las primeras posiciones del mercado turístico.

7.7 La participación de la sociedad en las iniciativas de rehabilitación

El Plan de Modernización sitúa a la sociedad de San Bartolomé de Tirajana 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 integral del núcleo turístico con un nuevo modelo que aporte valores añadidos, se necesita que el núcleo turístico de Maspalomas Costa Canaria se rehabilite 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 emprendedores, 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 San Bartolomé de Tirajana será la clave del éxito: los empresarios a través del desarrollo de 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, mejora e incremento de la competitividad del sector turístico de San Bartolomé de Tirajana, Maspalomas Costa Canaria y participe en su configuración, creando mejores condiciones de vida y de trabajo.

7.8 Desarrollo del clúster del destino turístico

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. La capacidad para diseñar modelos singulares, equilibrados y coherentes, que estimulen la demanda turística y por tanto la rentabilidad no suele fructificar.

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 (musicales, 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,...).

El núcleo turístico de Maspalomas Costa Canaria es en sí un potencial clúster turístico geográfico donde se desarrollan actividades económicas complejas e interrelacionadas espacialmente localizadas.

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.

7.9 La estrategias de gestión y ejecución

Los cambios en los requerimientos de la demanda, y el deterioro y obsolescencia de los establecimientos turísticos provocados por el transcurso del tiempo, sugieren la conveniencia y necesidad de renovar periódicamente la planta de alojamiento y los equipamientos turísticos complementarios asociados a esta.

Este objetivo ha tenido un fuerte impulso tras la aprobación de la L6/2009, en la que se recogen 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. Dichas medidas se pueden incorporar a los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad del sector turístico, mediante los correspondientes convenios urbanísticos.

El Plan de Modernización parte de la tesis de adelantarse al proceso de edificación, con la voluntad de incentivar la renovación, resolviendo obstáculos que puedan interponerse en el desarrollo de las iniciativas para la recualificación integral del destino turístico, posibilitando la sustitución de establecimientos obsoletos por otros de mayor calidad y categoría. El logro de la recualificación tiene una magnitud estratégica y de interés público de tal dimensión, que hace necesario acudir a nuevas figuras jurídicas, como es el caso de las actuaciones de dotación, que s impulsen iniciativas privadas voluntarias, que permitan cumplir con el objeto de este Plan de Modernización.

La coordinación entre el sector privado y el público, y de distintas administraciones entre sí, es un requisito necesario para el desarrollo eficiente de las actuaciones y la consecución de los objetivos fijados para la implantación de un nuevo modelo de desarrollo turístico. Por ello en la elaboración de este Plan se ha fomentado la participación del sector privado en el diseño de las estrategias y de las propuestas de actuación.

Para llevar a cabo los procesos de renovación y rehabilitación urbana de un núcleo turístico hay que prever incentivos para estimular las iniciativas privadas, que se podrán formalizar en los instrumentos de planeamiento que intervengan en el entorno urbano y canalicen las inversiones públicas. Estos incentivos se pueden materializar en plazas adicionales, incremento en la edificabilidad, cambio de usos, cumpliendo con los estándares de densidad de parcela que en su momento no les fuera exigido a los establecimientos que ahora precisan de renovación.

Los planes de modernización pueden recoger determinadas medidas de ordenación y actuaciones puntuales en los espacios turísticos no previstas en el planeamiento, por lo que se han revelado como un instrumento flexible y capaz de abordar operaciones de rehabilitación parcial en el espacio público, así como para posibilitar los convenios de renovación y traslado que se propongan desde el sector privado. Asimismo se debe propiciar una gestión pública coordinada y posibilitar la tramitación en plazos razonables de las iniciativas privadas relativas a los procesos de renovación.

El Plan de Modernización de Maspalomas Costa Canaria nace con la voluntad de ser ejecutivo e inmediato. Por su tramitación ágil y carácter ejecutivo, sin perjuicio de su posterior inclusión en el planeamiento territorial y urbanístico, permite dar cobertura a nuevas determinaciones urbanísticas con lo que se consigue evitar el desvío de iniciativas privadas y pérdida de inversiones.

La necesidad de renovar el espacio urbano que sustenta la actividad turística y ponerlo en relación con el entorno natural que lo rodea, conlleva que los planes de modernización incluyan las determinaciones de ordenación pormenorizada de las intervenciones necesarias, que hagan que los instrumentos de ejecución y los proyectos que permitan la materialización de las actuaciones programadas sean proyectos de urbanización, proyectos de obras ordinarias de urbanización y proyectos de edificación.

La ordenación del frente litoral debe ser abordada por los municipios o las comunidades autónomas, en ejercicio de sus competencias, a través de los instrumentos de planeamiento territorial y urbanístico, sin embargo para llevar a cabo la liberación del frente litoral es necesario abordarlo desde una actuación conjunta entre la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar del Ministerio de Medio Ambiente y las administraciones municipal, insular y autonómica, para lo que se puede suscribir un protocolo o convenio entre la Dirección General de Costas y administraciones locales, en el que se acuerde la eliminación de las instalaciones no ajustadas a

las determinaciones de la Ley de Costas y garantizar el tránsito continuo del paseo marítimo y su posible sustitución por otras destinadas a usos compatibles.

De conformidad con el artículo 16 de la Ley de Suelo, en caso de incremento de edificabilidad o cambio de uso, el propietario vendrá obligado a ceder al Ayuntamiento un tanto por ciento del incremento de la edificabilidad media ponderada en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la ordenación urbanística, que podrá cumplirse mediante el pago de su equivalente en metálico. Las adquisiciones de bienes o dinero por razón de la gestión urbanística, incluso mediante convenio urbanístico, se integrarán en el patrimonio público de suelo y se destinarán a los fines previstos en el artículo 233 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias.

La L6/2009, en su artículo 14, entre los incentivos y medidas para la renovación de la infraestructura y edificaciones turísticas, considera la posibilidad de un incremento de autorizaciones previas por rehabilitación y mejora. Según lo previsto en dicho artículo, la rehabilitación integral de cualquier establecimiento de alojamiento turístico, previamente declarado en situación de deterioro u obsolescencia por la consejería competente en materia de turismo y comprobada la suficiencia de las actuación proyectada, dará lugar al derecho a la obtención por su titular de autorizaciones previas para nuevas plazas de alojamiento siempre que su categoría prevista sea al menos de cuatro estrellas para los hoteles o de tres llaves para los apartamentos turísticos.

Con estas medidas se pretende incentivar la modernización o aumento de calidad de las edificaciones e instalaciones existentes, más allá de la mera obra menor o de estricta conservación, así como la implantación de nuevos equipamientos de ocio, deportivos, o culturales, que complementen y cualifiquen los establecimientos originarios.

Con el objetivo principal de establecer una ordenación que ayude e incentive la rehabilitación y renovación del núcleo turístico, que sea flexible con las apuestas innovadoras y fomente la arquitectura sostenible, consiguiendo una ciudad turística de calidad y con eficiencia energética, el Plan de Modernización, mejora e incremento de la competitividad prevé la posibilidad de incrementar el aprovechamiento urbanístico.

Para viabilizar los proyectos de rehabilitación o mejora de los establecimientos turísticos, en el ámbito de actuación del presente Plan se considera la posibilidad de un incremento de la edificabilidad neta de las parcelas en las que se emplazan, aumentando la altura, que les permita la ampliación de la calidad de los servicios prestados.

Por tanto, la edificabilidad de las parcelas vendrá determinada por los parámetros resultantes de la ordenación vigente y, teniendo en cuenta la necesidad de renovación de los establecimientos, se podrá complementar con un coeficiente neto complementario, que se establece como incentivo

para la rehabilitación integral de los establecimientos. La edificabilidad total de cada parcela no superará la resultante de sumar el coeficiente neto complementario a la asignada por el planeamiento urbanístico en vigor.

Como punto de partida hay que tener en cuenta que dentro de los objetivos principales en la recualificación integral del destino turístico, tenemos la adaptación a los nuevos requerimientos de demanda y la creación de una identidad fundamentada en las singularidades de los núcleos turísticos y con el fin de que el visitante vea reflejado todos los recursos naturales que le dan identidad.

En núcleos maduros la rehabilitación integral 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 originaron el núcleo turístico, así como la defensa de una búsqueda de identidad desde los atributos que se encuentran. Asimismo la altura de la edificación forma parte de la fisonomía de una ciudad, así como de la relación de la misma con el entorno, por lo que en el Plan de Modernización se regulan las alturas con la premisa fundamental de respetar ese diálogo con el paisaje.

Con el objeto de viabilizar la rehabilitación integral de los establecimientos turísticos obsoletos, 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.

- Justificación del cálculo del incremento de edificabilidad por renovación.

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 (U_a), plazas de alojamiento (P_a) y plazas extra en unidades de alojamiento (P_e), 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:

$$Scn = ((U_a \times E1) + (P_e \times E2) + (P_a \times E3)) \times K^*$$

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 extra hotelero de 3* es de 0,67 m^2c/m^2 y de 4* es de 0,95 m^2c/m^2s , mientras que para un establecimiento hotelero de 4* es de 0,76 m^2c/m^2s y de 5* es de 0,64 m^2c/m^2s ; 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 6/2009 en su artículo 14, 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 0,378 m²c/m²s. Por tanto, para viabilizar la sustitución, rehabilitación y/o renovación de los establecimientos de alojamiento turístico, el aumento máximo de edificabilidad permitida por el Plan de Modernización se fija en 0,4 m²c/m² con respecto a la edificabilidad asignada por el planeamiento urbanístico vigente en cada caso.

- Justificación del cálculo del incremento de ocupación por renovación.

Para el cálculo del aumento de ocupación máxima, se han tenido en cuenta los siguientes parámetros:

- Ocupación permitida por el planeamiento vigente.
- Ocupación real de las parcelas.

En primer lugar se han analizado la totalidad de los establecimientos turísticos de cada zona, obteniendo en cada uno de los casos la ocupación asignada por la normativa urbanística que es de aplicación. Asimismo se han obtenido los datos de la ocupación real de la parcela.

De la diferencia positiva entre de la ocupación actual y la asignada por el planeamiento vigente, se obtiene la diferencia de la media ponderada de ocupación, que se corresponderá con el aumento máximo de ocupación permitida por el Plan de Modernización.

El incremento máximo de ocupación necesario para llevar a cabo la sustitución, rehabilitación y/o renovación de los establecimientos de alojamiento turístico, se fija en el 12% con respecto a la ocupación asignada por el planeamiento urbanístico vigente en cada caso.

Este incremento se permite con el fin de mejorar las instalaciones y/o adaptarlas a todas las exigencias de la legislación aplicable, sin menoscabo del cumplimiento de los estándares de calidad que deben cumplir los complejos.





8. MEDIDAS, PROGRAMAS Y ACTUACIONES

8.1 Intervenciones

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 de los ámbitos de actuación de Maspalomas Costa Canaria 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 y 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 la playa 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 de los núcleos turísticos 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 que estimulan a los agentes implicados en espacios privados, provocando una sinergia que fomente la renovación y la rehabilitación de otros establecimientos para adaptarse al nuevo modelo de ciudad turística. En este sentido, hay que señalar que una de las mayores potencialidades que contiene este Plan, es la facultad de, mediante una normativa genérica, permitir que una vez aprobado y en vigor, se puedan desarrollar otras intervenciones de iniciativa privada no recogidas expresamente en este Plan de Modernización. Así, al permitir el incremento en una planta más de los establecimientos situados en la GC-500, en su recorrido por Playa del Inglés, en la Avenida de Tirajana, en la Avenida de los Alféreces Provisionales, en la Avenida de Italia, en la Avenida de Tenerife y en la Avenida de Estados Unidos, podrán acogerse a este Plan de Modernización hasta un total de 72 complejos

turísticos. Además, se podrán beneficiar de las medidas de incentivación establecidas en este Plan, por incremento de una planta de altura, hasta 35 centros comerciales que quieran renovarse e incrementar su competitividad. También se incorpora como novedad la consideración de edificaciones singulares a las situadas en áreas susceptibles de alojarlas, delimitadas y señaladas en los planos de ordenación, que reúnan una serie de condiciones y que se estima pueden suponer 33 nuevos edificios singulares en Maspalomas Costa Canaria. Por último, añadir que el incentivo de incremento de edificabilidad de 0,4m²/m² regulado en este Plan, podrá beneficiar a un total de 65 establecimientos hoteleros y 293 extrahoteleros.

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 de Modernización. 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.

El presente documento determina los siguientes tipos de intervenciones, clasificadas dentro de dos grupos:

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 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 Maspalomas Costa Canaria, posibilitando que, con pequeñas actuaciones de cirugía, la ciudad cobre una identidad propia de la que carece actualmente y que juega un papel fundamental para la competitividad de un destino turístico.

El primero de los espacios públicos a tratar es “la calle”, elemento vertebrador de la ciudad, que sin embargo, actualmente, no contiene ningún componente que facilite la orientación del usuario, ni potencie recorridos o lugares de estancia adecuados, dando excesiva importancia al vehículo, en una ciudad turística donde el peatón debería ser el protagonista. Para ello se propone distribuir los principales ejes viarios en tres sistemas con ambientes diferenciados: el sistema verde, que es

el que acoge las calles que vertebran el sistema de espacios libres; el sistema de actividad, que conecta los ejes y centros comerciales; y el sistema costero, que constituye la franja litoral en contacto con la costa y el paseo marítimo.

El segundo tipo de espacios públicos donde se actúa son áreas de oportunidad que se encuentran dentro de la trama urbana, constituidas por áreas abandonadas, en desuso o infrautilizadas, pero que, por su situación o configuración, presentan un gran potencial. En este tipo de espacios se incluirán dotaciones o servicios que revitalicen la zona en cuestión, y funcionen a modo de generadores de actividad y confluencia de personas.

El establecimiento de conexiones y relaciones entre los espacios libres planteado para el sistema verde tiene el objetivo de ponerlos en valor, ya que constituyen una alternativa de ocio, paseo o deporte al aire libre, distinta a las actividades de la costa, más vinculadas al sol y la playa. La generación de un recorrido continuo entre estos espacios, permite su comprensión como un conjunto completamente accesible y transitable, fomentando así su uso y disfrute.

Sistema de nodos.

Completa todo este proceso la creación de una malla de nodos superpuesta, conformados como elementos de orden y referencia de todo el sistema, que posibilite la operación mental de poder representar la trama y orientarse en ella. Estos nodos se pueden situar en espacios libres, áreas de oportunidad o zonas degradadas donde se incluyen usos o actividades de pública concurrencia, y que serán objeto de actuación para incluir nuevas dotaciones o actividades que ayuden a regenerar estas áreas obsoletas de la zona turística; o en el cruce de vías o rotondas, donde se generan enclaves de conectividad, identidad y funcionalidad en la intersección de los sistemas.

Los nodos pueden desarrollarse a dos escalas. Por un lado la escala L se localiza en puntos significativos donde se generan puntos de información y orientación viaria y peatonal, o espacios de identidad para el lugar. La escala XL se localiza en lugares que por su especial valor y posición puedan acoger nodos con uso o temática concreta y que bien por su altura o por su diseño especial, implementen la imagen contemporánea de la ciudad turística.

Los nodos pertenecientes al sistema costero se refieren a actuaciones de carácter representativo como accesos a la playa, verticales y mecanizados, o de mediana escala para las áreas de oportunidad, como lugares de sombra en playas de aparcamiento o miradores.

El sistema de nodos también se refiere a las actuaciones en los cuatro puntos de acceso a la ciudad turística que se producen desde la GC-1 a la GC-500 y el nudo de intersección de la propia GC-500 con la Avenida de Tirajana, que es el eje de actividad principal del núcleo. En esta escala “extragrande” se proponen elementos que conforman hitos, mediante actuaciones de adecuación

paisajística o con la inclusión de un referente físico para la zona en la que se inserta, con un uso o dotación generadora de actividad de pública concurrencia.

1. Intervenciones en espacio privado:

De acuerdo con el modelo establecido para el ámbito, se diferencian tres tipos de intervenciones:

- Intervenciones en establecimientos de alojamiento. Se proponen acciones de sustitución, renovación, rehabilitación, y /o reforma, manteniendo el uso turístico de alojamiento.
- Intervenciones en espacios comerciales. Se propone la sustitución, renovación, rehabilitación, reforma y /o remodelación urbanística, con el objeto de ofertar nuevas tipologías comerciales, más actuales y con diseños innovadores, así como las de sustitución de usos turísticos de alojamientos por usos comerciales.
- Intervenciones en suelo rústico. Se propone la implantación de dos equipamientos de ocio que complementen la oferta turística.

8.2 Sistematización de las intervenciones

Las intervenciones se ordenan y sistematizan a través del documento integrado en el Plan de Modernización denominado Normativa - Fichero Urbanístico. Dicho fichero contiene, información gráfica y escrita, correspondiente a cada una de las actuaciones propuestas en espacio privado, y en el caso de las actuaciones en el espacio público se representa un ejemplo de cada tipo.

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 complementario 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.

Las determinaciones recogidas en el fichero urbanístico sustituyen a los parámetros del planeamiento vigente que las contradigan.

8.3 Intervenciones en espacio público

La propuesta parte de la idea de introducir la naturaleza en la trama urbana a través de elementos que actúen como reflejos evocadores del entorno. De este modo el propio paisaje urbano guiará al turista hacia distintos entornos que le permitan vivir experiencias completas de mar y montaña.

Las intervenciones definidas particularmente en este documento, son extrapolables a otras áreas de similares características dentro del ámbito de actuación, tal y como se señalan en el plano PMM-O-03 Intervenciones en espacio público. Todas ellas quedan clasificadas dentro de los tres sistemas de ordenación, generadores de tres ambientes diferenciados.

En todos los viarios en que se interviene se propone una franja equipada que contiene todos los elementos que coadyuvan a formalizar el ambiente que se pretende en cada sistema. Estos están constituidos por el mobiliario urbano, las jardineras, la propia vegetación, el pavimento, las piezas que configuran las zonas de estancia y contemplación, los elementos de sombra,...

Sistema verde (SV)

Las calles en el sistema verde juegan un papel fundamental, ya que son las arterias que deben guiar al usuario, generando la percepción de un ambiente natural, que evoque el entorno montañoso que rodea la ciudad turística, cuyo valor ha quedado relegado por el turismo de sol y playa. Este ambiente introducirá en el entorno urbano reflejos de esa naturaleza, cobrando gran importancia los elementos vegetales y fomentando actividades como el paseo, a pié y en bicicleta, o el deporte. En la calle se interviene con la aplicación de pavimentos naturales como tierra compactada o la incorporación de arbolado de porte para dar una identidad natural y unas condiciones particulares al camino.



Las áreas de oportunidad en este sistema son áreas con gran potencial para intervenir dentro de la trama, reorientando su uso hacia áreas estanciales o mixtas, conservando parte de su función anterior, que se unen como nuevos espacios libres a la red generada.

Sistema de actividad (SA)

Las calles que en torno al ocio y al comercio, con una estructura capaz de acoger tanto el paseo como el disfrute del espacio abierto y de las actividades lúdicas.



Las áreas de oportunidad en este sistema constituyen las dotaciones de escala mayor, cercanas a los cruces o nodos que funcionan como reclamo y punto de confluencia y reunión en eventos públicos. Estos elementos o hitos desarrollados en altura son referentes espaciales que ayudan a la orientación y permiten generar diferencias entre el ambiente diurno y nocturno en las zonas de ocio y recreo.

Sistema costero (SC)

Las calles ligadas a este sistema recrean un ambiente vinculado al mar y las dunas, a través del uso de materiales que reflejen un entorno más árido, como la madera, pavimentos granulados, vegetación con palmeras, etc.



Las áreas de oportunidad en el sistema costero están constituidas por bolsas de aparcamientos ligadas al paseo marítimo donde se plantean intervenciones destinadas a flexibilizar su uso, de manera que compatibilicen la presencia del peatón, integrando su actividad con la del paseo.

Desglose de intervenciones tipo:

	CÓDIGO	PROYECTO
SV	SV-01	Adecuación paisajística del nudo de acceso por La Maleza y creación de Espacios Libres ligados a la GC-500
	SV-02	Adecuación ambiental y paisajística del Barranco de Joseito
	SV-03	Adecuación paisajística del entorno del Barranco de Maspalomas
	SV-04	Espacios libres tratados asociados al Sistema Verde. Mirador de la ladera1
	SV-05	Avenida de Alféreces Provisionales
	SV-06	Avenida Touroperador Tui (Tramo Avenida Touroperador Alejandro del Castillo-Avenida Touroperador Luxair)
	SV-07	Viario anexo al Barranco de Maspalomas
	SV-08	Avenida de Estados Unidos
	SV-09	Avenida Touroperador Neckermann
SA	SA-01	Nodo. Rotonda Avenida de Tirajana-GC500
	SA-02	Nodo. Rotonda Avenida de Tirajana-Avenida de Alféreces Provisionales
	SA-03	GC-500
	SA-04	Avenida de Tirajana
	SA-05	Avenida de Italia
	SA-06	Avenida de Alemania
	SA-07	Parking-Ocio Faro de Maspalomas
SC	SC-01	Mirador de Las Dunas
	SC-02	Miradores del Paseo Marítimo
	SC-03	Elementos de sombra: a la altura del Hotel Beverly Park, Bungalows Sahara Beach Club y Hotel Don Gregory
	SC-04	Acceso a costa. Ascensor Anexo II
	SC-05	Áreas de oportunidad. Aparcamiento Avenida de Bonn. Parking subterráneo.
	SC-07	Adecuación Anexo II. Paseo Marítimo
	SC-08	Adecuación Anexo II. Aparcamiento
	SC-09	Contacto Avenida de Alféreces Provisionales-Paseo Marítimo
	SC-10	Calle Las Retamas

SISTEMA VERDE (SV)

SV-01. Adecuación paisajística del nudo de acceso por La Maleza y creación de Espacios Libres ligados a la GC-500

Se trata de un nudo viario de conexión entre la GC-01 y la GC-500, situado en uno de los accesos principales a la ciudad turística. La propuesta se basa en la regeneración de las distintas zonas ajardinadas que quedan inmersas en dicho nudo. Para ello, se ha dividido el proyecto en tres tipos de intervenciones:

- Adecuación y mejora paisajística: Consiste en operaciones de limpieza y jardinería de aquellas plataformas que, por su situación o configuración, no pueden destinarse a otros usos.

- Inclusión de pieza escultórica: Este proyecto se llevará a cabo en la plataforma más próxima al acceso desde la GC-01. En él se plantea la inclusión de una pieza escultórica que actúe como bienvenida o puerta de entrada a la ciudad turística, recreando el logotipo diseñado para el presente documento.
- Creación de un espacio libre vinculado a la GC-500: En las dos plataformas más próximas a la GC-500 se propone un espacio libre destinado a ocio y recreo, para potenciar el nuevo carácter de vía urbana que se le pretende dar, participando así de su actividad.

SV-02. Adecuación ambiental y paisajística del Barranco de Joseito.

En la desembocadura del Barranco de Joseito se plantea una intervención de conexión entre el parque y la playa, a través de la incorporación de dotaciones y servicios. Dichas dotaciones serán de carácter público y contarán con áreas estanciales y espacios de sombra que comuniquen la actividad de la playa con el parque.

SV-03. Adecuación paisajística del entorno del Barranco de Maspalomas.

El Barranco de Maspalomas es uno de los elementos físicos sobre los que se construyó el núcleo turístico, y que desemboca en una zona de concentración de espacios libres de vital importancia para la ciudad, como son el Parque Tony Gallardo, la Charca y la Reserva Natural Especial de las Dunas de Maspalomas.

La canalización del Barranco y los paseos laterales generan una fisura en el territorio que se aprovecha como elemento vertebrador y estructurante formando parte del sistema verde. Su función trata de dar continuidad a los diferentes espacios libres dispersos en la zona, e integrarlos en un conjunto, convirtiéndose en conector de las actividades que se desarrolla en sus orillas y espacios adyacentes.

Se propone el tratamiento de los márgenes, creando una vía peatonal con vegetación, sombra y espacios agradables para la estancia y diversas actividades, mediante la franja equipada, banda de tierra compactada y carril bici.

SV-04. Espacios libres tratados asociados al Sistema Verde.

En el remate final de las Avenidas Estados Unidos y Francia, actualmente existen dos zonas formadas por parcelas vacías que son en sí mismas enclaves de estancia y contemplación, por las excelentes vistas que tienen hacia el paisaje de dunas y montañas. Por ello, se propone un mirador en cada parcela, que posibilite el remate del eje verde secundario.

La propuesta se caracteriza por utilizar la franja equipada, característica del viario del sistema verde, a modo de límite entre las zonas pavimentadas y de vegetación, que se pliega envolviendo una pieza cuyo uso será el de hostelería o restauración.

Las zonas ajardinadas se sitúan junto a los límites de la parcela, dejando entre sí una superficie de pavimento que conforma una plaza, la cual desdibuja el límite de la parcela actual para asomarse sobre el espacio libre.

SV-05. Avenida de Alféreces Provisionales.

Esta avenida actualmente tiene una vía de doble sentido con aparcamientos a ambos lados, separada por una mediana arbolada en todo su trayecto.

Dentro de la estrategia propuesta se divide en varios tramos. En el tramo inicial pertenece al sistema verde principal hasta su encuentro con la Avenida Sargento Provisionales; después del cruce pasa a ser eje verde secundario, y en el tramo final forma parte del sistema costero.

Para tematizar la vía, se ha dado a cada tramo el carácter del sistema al que pertenece, que se formaliza en un lado de la misma, siguiendo las pautas establecidas en la normativa para los distintos sistemas.

SV-06. Avenida Touroperador Tui (Tramo Avenida Touroperador Alejandro del Castillo-Avenida Touroperador Luxair).

Esta Avenida es una de las vías principales que conectan Playa del Inglés con Maspalomas. Pertenece al sistema verde principal y al sistema de actividad, y debido a su sección amplia, puede acoger sin problema los dos usos.

En la actualidad, la vía cuenta con dos carriles por sentido y aparcamiento a ambos lados. Para darle mayor prioridad al peatón, se reducirá la calzada a un solo carril por sentido, dejando aparcamientos a un solo lado.

La propuesta divide la vía en dos tramos:

- El primer tramo, situado al este, es el más corto y pertenecerá solo al sistema verde y la vertiente sur será la que se amplíe, ya que cuenta con vistas al Campo de Golf de Maspalomas.
- El segundo tramo cubre casi toda la longitud de la vía, donde se ampliarán las dos aceras, predominando, en cada una de ellas, uno de los usos.

Esta vía será la única en la que aparezcan dos franjas equipadas. En su vertiente norte dispondrá de una plataforma de tierra compactada, una franja equipada correspondiente al eje verde, el carril bici, y una franja peatonal, además se ampliará la acera para acoger la mediana preexistente y conservar la vegetación. En su vertiente sur, la acera tendrá menor sección, predominando el sistema de actividad, con su correspondiente franja equipada.

SV-07. Viario anexo al Barranco de Maspalomas.

Esta pequeña vía, que conecta con la Avenida Touroperador Neckermann, es una calle de acceso a unos establecimientos ubicados en el Campo de Golf de Maspalomas. En ella se propone una plataforma de tierra compactada y la franja equipada correspondiente al sistema verde, contando

a su vez con carril bici diferenciado, conservando la línea de palmeras anexa al Barranco, para proporcionar a la vía un ambiente agradable adecuado para actividades como el paseo o el deporte.

SV-08. Avenida de Estados Unidos.

La Avenida Estados Unidos, pertenece al sistema verde secundario. Su trazado es relevante dentro de la trama urbana de Playa del Inglés, que la atraviesa desde el espacio libre público propuesto, Mirador al Campo de Golf, hasta la calle La Luna, cercana a la costa, donde se propone un acceso vertical al paseo marítimo, conectando la ciudad turística con la playa.

La vía se divide en cuatro tramos. El primero se desarrolla desde el Mirador propuesto, hasta el cruce con la Avenida España, pasando por el Centro Comercial Yumbo, por lo que se establece la acera norte como principal, que se amplía reduciendo la calzada y acogiendo la franja equipada correspondiente a este sistema. La propuesta trata de darle más espacio al peatón, resultando que la sección de la calle se configura con un solo carril, más un metro para el carril bici, y conservando los aparcamientos, intercalando alcorques para introducir arbolado.

En el segundo tramo se elimina la franja de aparcamiento y la vía se propone de dos carriles, uno en cada sentido, además de la franja equipada del sistema verde que le corresponde.

En los dos últimos tramos el sistema verde secundario convive con el sistema costero, por lo que la franja equipada será la misma que los otros tramos y la presencia de vegetación de porte seguirá siendo la característica principal de la vía, la diferencia entre estos dos tramos es que en uno de ellos se propone el viario de doble sentido, y en el otro, al tener un solo carril, tiene cabida una franja de aparcamientos.

SV-09. Avenida Touroperador Neckermann.

Esta vía es una de las vías principales que conectan Playa del Inglés con Maspalomas y forma parte del eje verde secundario.

Se mantiene la hilera de palmeras integrada en la acera de la vertiente norte, mientras que en la sur, se formaliza la franja equipada del sistema verde, que va conectando con el espacio público anexo.

La propuesta reduce la calzada a dos carriles, uno por sentido, a la que se añade un metro más por sentido para acoger los carriles bici.

SISTEMA DE ACTIVIDAD (SA)

SA-01. Nodo. Rotonda Avenida de Tirajana-GC500.

Esta rotonda se configura como una plaza peatonal donde la actividad se propone desarrollar a nivel de calle, pasando el cruce rodado al nivel inferior, donde actualmente se encuentra deprimida la GC-500 en su paso por el nodo.

La plaza, a modo de hito o referente espacial, pretende ser un punto de encuentro y de actividad pública, donde el elemento construido funciona como contenedor de eventos tipo conciertos, ferias, exposiciones etc.

La reducción del espacio rodado a favor del peatón es la característica que prima en las intervenciones en el espacio público, siendo en este caso, donde la carretera GC-500 cruza con Avenida de Tirajana, el referente de entrada al núcleo turístico de San Bartolomé en Playa del Inglés.

SA-02. Nodo. Rotonda Avenida de Tirajana-Avenida de Alféreces Provisionales.

En este cruce o nodo confluyen dos sistemas, que están representados por la Avenida de Tirajana, sistema de actividad y la Avenida Alféreces provisionales, sistema verde.

Se plantea una intervención de escala media para generar un lugar emblemático o hito, que sea referente dentro de la trama urbana y acoja algún uso o actividad en la propia rotonda. Para ello se plantea el soterramiento del recorrido peatonal y carril bici del eje verde para acceder al cruce y pasar a través de la rotonda sin interferir con el tráfico rodado. En el interior de la rotonda se localizará algún servicio o dotación de pequeña escala, como puede ser un alquiler de bicis o punto de información turística, así como un kiosco-cafetería que abarcará el nivel inferior y el nivel de calle.

El sistema de actividad discurre a nivel de calle, acogiendo el espacio peatonal del borde exterior de la rotonda, ampliando las aceras en la zona de comercios que están situados en los chaflanes del cruce, proporcionando un espacio más holgado y dando continuidad al eje comercial de la Avenida de Tirajana.

SA-03. GC-500

La intervención en la GC-500 tiene el objetivo de cambiar su carácter actual de vía rápida para convertirla en una calle más asequible al disfrute y uso del peatón. A lo largo de la calle se plantea la reducción del espacio rodado, promoviendo un cambio en el régimen funcional de la vía con dos carriles, uno por sentido de circulación, carga y descarga y aparcamiento puntuales en la vertiente sur.

Se pretende mejorar el acondicionamiento ambiental de la calle con la inclusión de arbolado de porte y mobiliario adaptado, mejorar los servicios de la calle, repavimentación a nivel para suprimir las barreras arquitectónicas e inclusión del carril bici. Todo ello sirve al objetivo de convertir la calle en un eje cívico que enlace los equipamientos, dotaciones y servicios de la vertiente norte de la calle, del lado de San Fernando, con el ámbito turístico.

Además se incorporan nuevas conexiones con la Avenida de Gran Canaria, con nuevos accesos peatonales y para la bicicleta, que se plantearán a través de la manzana, rompiendo así la línea de fachada continua (en su mayoría traseras), que ofrecen los establecimientos de alojamiento a la GC-500.

El nudo más representativo de la intervención lo configura la rotonda del cruce con la Avenida de Tirajana, donde se plantea la misma estrategia que en el resto de la calle, como es la de prioridad de uso al peatón y la de ganar espacio libre, cambiando la espacialidad del nodo para que pase de ser un cruce de tráfico a plaza pública abierta. Esta operación es la que se repite en el resto de nudos secundarios planteados en la GC-500, en las intersecciones con las nuevas conexiones peatonales hacia la Avenida de Gran Canaria.

SA-04. Avenida de Tirajana.

La Avenida de Tirajana forma parte del sistema de actividad y se desarrolla en dirección norte sur desde la rotonda con la carretera GC-500 hasta el cruce con la Avenida de Gran Canaria. La actuación se centra en favorecer el tránsito peatonal sobre el rodado, mediante la ampliación de las aceras e incorporación de arbolado de porte para acondicionar la calle con más áreas sombreadas. Además, se plantea la repavimentación de la calle con una solución a nivel que elimine, en la medida de lo posible, las barreras arquitectónicas.

De modo general se plantean dos carriles, uno por cada sentido de circulación, salvo en el primer tramo de conexión con la GC-500 que existe un carril de incorporación y en el último, que va desde Avenida de Francia hasta la Avenida de Gran Canaria, donde solo hay un sentido de circulación, con ampliación de la acera del lado este de la calle.

Se reduce el aparcamiento la calzada, ya que, en el tramo que va desde la rotonda de Alféreces Provisionales hasta la de Avenida de Bonn, la calle contará con aparcamiento bajo rasante.

SA-05. Avenida de Italia.

La Avenida de Italia es importante dentro de la estrategia propuesta, ya que forma parte de dos sistemas, el sistema verde y el sistema de actividad, por la gran cantidad de establecimientos comerciales que se localizan en ella. La vía acogerá la franja equipada propia del sistema de actividad, para favorecer la visibilidad de los comercios y generar un ambiente más agradable al actual. Su recorrido también coincide con el trazado de la red ciclista principal por lo que contara con carril bici diferenciado del tránsito rodado.

La vía se compone de tres tramos. El primero, que corresponde al Centro Comercial Plaza, no tiene una sección amplia, por lo que carecerá de aparcamientos. El segundo, con un solo carril, es el más amplio y va desde la Avenida Gran Canaria hasta la calle del Escorial, destacando la gran cantidad de comercios existentes en su recorrido, así como varios centros comerciales, por lo que sí contará con la franja de aparcamientos alternada con arbolado, para no generar una barrera visual. El último tramo, que será de doble sentido, conecta con una pequeña calle que llega al paseo marítimo.

SA-06. Avenida de Alemania.

La Avenida de Alemania soporta una cantidad de tráfico considerable, y ser de doble sentido, conservando el asfalto como pavimento de la calzada.

Esta vía pertenece al sistema de actividad, conectando centros comerciales como el Cita o el Sandia, por lo que llevará la franja equipada correspondiente, ampliada a 2,5 metros para albergar posibles cargas y descargas así como aparcamientos puntuales requeridos o paradas de guagua, y contara con carril bici principal con pavimento diferenciado en la acera.

SA-07. Parking-Ocio Faro de Maspalomas.

El objeto de esta actuación es la modificación de la ordenanza de la parcela destinada a edificio de aparcamientos en el vigente Plan General de Ordenación, y que se sitúa dentro del entorno de Campo Internacional, en la ladera que separa a esta urbanización de la carretera comarcal C-501, reconvertida ahora en calle municipal.

Se propone la ampliación del uso principal del edificio de aparcamientos al de uso terciario, permitiendo, el uso comercial y el de hostelería, tanto en el interior del edificio como en la cubierta. La planta baja se destina exclusivamente al uso de aparcamientos públicos, admitiéndose en la misma, hasta un máximo del 5% para el uso de almacenes. El acceso a la parcela se propone que se realice desde la glorieta al oeste de la misma, que también da acceso al Palacio de Congresos.

SISTEMA COSTERO (SC)

SC-01. Mirador de Las Dunas.

El actual mirador de las dunas es un espacio con un gran potencial, debido a su ubicación. En el que se plantea una actuación de adecentamiento y adaptación a la diferencia de cota que existe entre la plataforma de acceso y las dunas. Se propone para ello un graderío orientado hacia el paisaje de la reserva, que sirve de área de estancia y contemplación, con sombra y un pequeño kiosco – cafetería. La actuación pretende convertir el espacio en un punto de atracción para el visitante.

SC-02. Miradores del Paseo Marítimo.

A lo largo del paseo marítimo se proponen una serie de zonas de descanso y estancia, que contienen áreas sombreadas, y sirven como puntos de observación del paisaje. Estos miradores se sitúan vinculados a conexiones transversales entre el paseo y la trama urbana, distinguiéndose como puntos de referencia del sistema costero. En estas intervenciones se sitúan, además de los elementos que proporcionan sombra, puntos informativos de pequeña escala.

SC-03. Elementos de sombra.

Son piezas que por sí mismas generan sombra a la vez que pueden servir como áreas de estancia. Se disponen de forma sistemática a lo largo del recorrido litoral, garantizando una distancia máxima de 200 metros entre áreas de sombra.

Estos objetos son de carácter modular, lo que facilita la puesta en obra y sustitución o reposición de piezas, definiéndose como elementos de mobiliario muy versátiles que, según la configuración, pueden formar bancos, o incluso, desarrollarse a nivel de suelo a modo de acceso a la playa.

SC-04. Acceso a costa. Ascensor Anexo II.

En el Anexo II donde se hace necesaria la accesibilidad, se propone un ascensor panorámico donde la diferencia de cota es considerable, garantizando el acceso al paseo en un punto que, en la actualidad, no dispone de una alternativa cómoda para personas con movilidad reducida.

SC-05. Áreas de oportunidad.

Las áreas de oportunidad son lugares de gran superficie vinculados al paseo tales como: playas de aparcamiento, espacios libres no tratados o zonas degradadas.

La intervención tipo, en este caso, es la de cualificar estos espacios privilegiados para que se configuren como focos de actividad pública o puntos de encuentro. Estos espacios pueden acoger ocasionalmente, dotaciones de pequeña escala y carácter lúdico que mejoren la oferta complementaria de la zona, así como áreas de estancia para la celebración de eventos de pública concurrencia, en convivencia con una parte proporcional de plazas de aparcamiento.

En algunas intervenciones de este tipo se propone el soterramiento del aparcamiento con el objeto de reubicar las plazas que se pierden en las calles de la zona

SC-07. Adecuación Anexo II. Paseo Marítimo

El objetivo principal de la intervención en el Anexo II es el de recuperar las vistas hacia la playa, poniendo en valor el espacio natural desde el paseo asociado a la actividad comercial.

Para ello, se propone el traslado de la zona de terrazas de los comercios hacia la fachada del edificio, suprimiendo los cerramientos existentes y proponiendo elementos de mobiliario y de sombras homogéneos, así como un nuevo revestimiento de fachadas, a fin de conseguir una imagen unitaria. De este modo, el recorrido peatonal se sitúa en el lado más cercano a la playa de forma que se pueda disfrutar de las vistas libres de obstáculos.

Para la mejora de la imagen del CC se plantean unos criterios estéticos que regulen el tipo, materiales, colores y dimensiones de la cartelería, así como las normas para la homogeneización de las fachadas y mobiliario de las terrazas. En esta regulación se incluye la cubierta, entendida como una fachada más, visible desde el paseo, por el fuerte desnivel de la ladera trasera. El tratamiento propuesto es un acabado con capa de grava de color claro.

SC-08. Adecuación Anexo II. Aparcamiento

El proyecto reordena el aparcamiento del Centro Comercial Anexo II, articulando una trama de bandas perpendiculares a la edificación, considerando los accesos existentes que se conectan con los flujos peatonales procedentes de la Avenida Alféreces Provisionales y el paseo Costa Canaria. Además se propone integrar una serie de franjas de vegetación, para poner en relación con el tratamiento vegetal que se da a la ladera trasera al aparcamiento.

Las zonas principales de acceso al centro comercial se cubren con pérgolas, y los accesos secundarios se acompañan con las bandas de vegetación, espacios de estancia y sombra puntuales.

Otro aspecto de la propuesta es el cambio de ubicación de la parada de taxis, que actualmente se sitúa en la rotonda final de la Avenida Alféreces Provisionales. Ésta se incluirá en la zona del aparcamiento más cercana a la plaza, la cual, es de fácil acceso desde la zona de tránsito peatonal. De esta forma se libera la visión del mar y las dunas desde la desembocadura de la Avenida.

SC-09. Contacto Avenida de Alféreces Provisionales-Paseo Marítimo.

La llegada de la Avenida Alféreces Provisionales a la costa, alberga un nudo de flujos peatonales, de automóviles y transporte público, constituyendo un espacio en el que se se propone actuar para su recuperación y disfrute.

La circulación se reordena en torno a la rotonda existente, eliminándose las zonas de parada de taxis y guagua de la misma, de modo que no existan obstáculos en la visión dirigida hacia el mar.

La primera se traslada al aparcamiento del CC Anexo II, mientras que la segunda se ubica en la franja equipada de la Avenida Alféreces Provisionales, en el carril de subida.

La plaza generada por el contacto entre la avenida y el paseo marítimo, es un área de confluencia, concebida como un espacio dinámico que se potencia con bandas longitudinales direccionadas hacia el mar. Este espacio anuncia la llegada al mar mediante surtidores de agua que surgen del pavimento, distribuidos en bandas, sin lámina de agua, de modo que se puede caminar entre ellos. Además se proyectan otras franjas de vegetación, con palmeras puntuales, vegetación baja y pavimento perforado que permite el crecimiento de vegetación, y las franjas equipadas del sistema costero, con mobiliario urbano, zonas de estancia y de sombra.

Parte de las franjas son pisables, de modo que, aunque se dé prioridad al flujo dirigido a la costa, no se interrumpen otros flujos transversales que se producen por la existencia del uso comercial en los laterales de la plaza.

El contacto de la plaza con la playa, se resuelve diluyendo las bandas, que adoptan formas onduladas, blandas, en consonancia con la plástica con la que se desarrollan las actuaciones del sistema costero. Se genera así un espacio anterior a la arena, desde el que disfrutar de la vista del mar y la playa. El graderío puede ser usado como espacio polivalente para eventos, e incluye los distintos accesos a la playa, ya sea a través de rampa o de escaleras.

SC-10. Calle Las Retamas.

La Calle Las Retamas es una de las calles más importante de la zona de San Agustín. Esta vía discurre paralela a al litoral y a la GC-500 y se propone dentro del sistema costero con la franja equipada correspondiente, predominando materiales y vegetación que recreen un ambiente más árido, distinguiéndose de los demás por contar con palmeras en vez de arbolado, y madera en su mobiliario. La acera principal se sitúa en su vertiente sur, por la presencia de grandes establecimientos hoteleros, mientras que la norte se desarrolla en contacto con el espacio libre público que la separa de la GC-500, por lo que se amplía la percepción visual de la vía haciendo más agradable su recorrido.

8.4 Intervenciones en espacio privado

En este Plan de Modernización se incluyen una serie de actuaciones privadas que van a posibilitar que, en una primera etapa, las intervenciones en espacio público descritas anteriormente se puedan llevar a cabo. Las finalidades de las intervenciones privadas serán las siguientes:

- Reconversión y renovación de los complejos turísticos.
- Mejora de la oferta complementaria turística.
- Regeneración de la oferta comercial.

En cumplimiento de los preceptos constitucionales, es aplicable aquí el principio de participación pública de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción administrativa que comporta un incremento del valor del suelo, lo que obliga a los propietarios a ceder el porcentaje de dicho incremento que se establezca, dentro de los límites legales. Para ello, tratándose de suelo en situación de urbanizado y clasificado como urbano consolidado, el plan define dos actuaciones de dotación de conformidad con lo establecido en el artículo 14.1, b) de la Ley de Suelo. Una de ellas (AD1), cuyo ámbito coincide casi en su totalidad con el del propio Plan de Modernización, se dirige a las iniciativas de renovación edificatoria que, como consecuencia de la aplicación del incentivo de edificabilidad, comporten incremento en el aprovechamiento, o cambios de uso en la calificación de la parcela, como se ha señalado. En el ámbito de dicha actuación de dotación AD1, el propietario que desee patrimonializar los incrementos de edificabilidad deberá ceder al Ayuntamiento el porcentaje de cesión obligatoria por recuperación de plusvalías, correspondiente al el 15% del aprovechamiento urbanístico derivado del incremento de edificabilidad aplicable a la parcela. Dicha cesión, cuya valoración en concreto será practicada por los servicios municipales, podrá cumplirse mediante el pago de su equivalente en metálico, junto con el abono de las tasas por la licencia urbanística e Impuesto sobre Edificaciones, Instalaciones y Obras que fuere exigible y, en todo caso, antes del momento de comunicar el inicio de las obras, y se aplicará, dentro del Patrimonio Público de Suelo, a incrementar o mejorar las dotaciones públicas e infraestructuras del área de la actuación.

En la segunda actuación de dotación (AD2), circunscrita al ámbito del Centro Comercial Oasis, el incremento de edificabilidad producto de la rehabilitación del equipamiento comercial se compensa en primer lugar con cesión de suelo para recuperar suelo público en la superficie que se señala en la correspondiente ficha de la actuación, y sólo si la valoración concluyera que el porcentaje de cesión obligatoria del 15 por ciento fuera mayor, se compensaría en metálico del modo señalado anteriormente.

Además este Plan de Modernización, al objeto de mejorar la oferta complementaria turística, recoge varias actuaciones en suelo rústico que dada su tratamiento diferenciado respecto a las

situadas en suelo urbano, se han concretado en sus respectivos convenios urbanísticos, formalizados entre el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana y los promotores.

Las actuaciones en el espacio privado recogidas expresamente en el presente Plan, cuyos parámetros urbanísticos específicos se establecen en las fichas urbanísticas, son las que se relacionan a continuación y se describen en los siguientes apartados:

01. Apartamentos Carmen (Hotel Asgard).
02. Apartamentos Santa Mónica.
03. Centro Comercial y de Ocio Baobab.
04. Kioscos Comerciales en Meloneras.
05. Hotel Barceló Margaritas.
06. Parque Temático Multiaventura.
07. Centro Comercial Parcela 1 Lote 72. Ampliación Playa del Inglés.
08. Centro de Alto Rendimiento del Motor.
09. Complejo Colorado Golf.
10. Parque Temático Wake Park Feliz.
11. Apartamentos Con-Mar.
12. Apartamentos El Palmar.
13. Centro Comercial Faro II y parcela CC1.
14. Ocean Park.
15. Apartamentos Tenesoya.
16. Centro Comercial Oasis.

8.4.1 Actuaciones privadas en suelo urbano

Las intervenciones que se desarrollan a continuación se sitúan en suelos urbanizados y edificados, buscando la renovación o rehabilitación de la oferta de alojamiento y complementaria, con la ejecución de obras en establecimientos existentes, por lo que su incidencia ambiental se considera de carácter menor.

01. Apartamentos Carmen (Hotel Asgard): Proyecto de rehabilitación y adaptación a los estándares de calidad de los Apartamentos Carmen con categoría de 3 estrellas, para pasar a Hotel Boutique (ASGARD) 5 estrellas (edificio singular).

El proyecto propone la sustitución del edificio actual por una nueva pieza edificada con un programa de hotel, con una dotación de 96 habitaciones, que se distribuyen en 73 habitaciones dobles, 20 suites junior y 2 suites premium.

Además de este programa, el hotel incorpora usos comerciales, gimnasio, áreas de reunión, salón de actos, termas, restaurantes, salón de belleza, tiendas, dos piscinas, una en cubierta y otra en el zócalo, cada una de ellas con sus respectivas sendas cafeterías. Se trata de un nuevo edificio singular, de arquitectura de factura contemporánea y de calidad que supone un hito en el espacio donde se ubica.

La edificabilidad que se propone para esta edificación singular, es fruto de de la aplicación sucesiva de diferentes parámetros urbanísticos que tienen la consideración de máximos y estarán condicionados al estudio de soleamiento exigido en el artículo 17.5 y a la evaluación de la Comisión Técnica, según el artículo 17.7 de la normativa de este Plan de Modernización. Las plantas que se proponen se condicionan de esta forma:

- 1 planta baja diáfana, con comunicaciones verticales, servicios y usos turísticos complementarios.
- 1 planta técnica para instalaciones.
- 8 plantas para unidades de alojamiento.
- 1 planta técnica para instalaciones.
- 1 planta de cubierta con usos turísticos complementarios. Se permitirá la colocación de instalaciones en cubierta, conforme al PGO vigente, no computando a efecto de edificabilidad.

02. Apartamentos Santa Mónica: Proyecto de rehabilitación y adaptación a los estándares de calidad, para convertir unos antiguos apartamentos de 1 llave en un establecimiento hotelero de 4 estrellas.

Para ello se plantea la reforma en los siguientes aspectos:

1. Reforma interior de las unidades de apartamentos para su conversión a habitación de hotel de 4 estrellas.
2. Reforma interior de las zonas comunes situadas en la planta baja (comedor, cocina, bar, etc.), con la finalidad de conseguir espacios más acordes con la nueva imagen de calidad del establecimiento.
3. Hall representativo de acceso en la planta 5ª y acorde con las características del establecimiento.

4. Propuesta de nuevo núcleo de comunicaciones verticales destinado a dar acceso independiente a la zona de servicio del hotel.

La ocupación que se propone para esta parcela parte de la que le otorga el Plan General como ocupación máxima total de 2.250 m², 1.500m²+50% por ser una edificación escalonada, con pendiente superior al 20%. El aumento de ocupación del 12% del Plan sería de 1.200 m², que sumado a la anterior supone un total máxima de 3.450 m², por encima del valor determinado en la ficha de intervenciones en espacio privado.

03. Centro Comercial y de Ocio Baobab: Proyecto de nuevo equipamiento de oferta turística complementaria comercial en Meloneras.

El proyecto plantea sustituir la edificabilidad de uso para alojamiento turístico por edificabilidad de uso comercial en la parcela 29 (CRU-2) del Plan Parcial Meloneras 2 a, dejando la edificabilidad comercial vigente de 2.050,87 m², para destinarla a locales comerciales, y los 16.175,89 m² de uso turístico de alojamiento destinarlos a centro comercial.

Respecto a la aparente contradicción entre una ocupación del 80%, que se propone para esta parcela, y el modelo diseñado que aparece en la imagen, abierto y vinculado a espacios exteriores, se debe a que no se desea limitar la construcción de pérgolas, cubiertas de escenarios o plazas, dentro de la limitación que supone el parámetro de edificabilidad (28.641,74 m² de parcela y 18.226,76 m²c), a lo que hay que añadir que la ocupación se mantiene dentro de la media de los centros comerciales de la zona.

04. Kioscos Comerciales en Meloneras: Proyecto de rehabilitación, mejora, adaptación a los estándares de calidad y exigencias de la legislación sectorial aplicable a los kioscos comerciales en Meloneras.

La intervención propuesta mantiene la estructura del kiosco y su volumen, incluso mantiene la altura máxima de 6,00 metros del Plan General vigente, reformando el contenido de su interior. Se divide en dos plantas y se pasa el almacenaje y la cocina al sótano. Todo el conjunto queda cubierto con lonas que se cierran o abren en función de los vientos.

05. Hotel Barceló Margaritas: Proyecto de rehabilitación, reforma y adaptación a los estándares de calidad del Hotel Barceló Las Margaritas, formado por 2 edificios colindantes, uno extra hotelero de apartamentos con categoría 2 llaves y otro hotelero con categoría de 4 estrellas, que pasan a Hotel 4 estrellas.

Se propone unificar los dos edificios, tanto la explotación como visualmente, para que en apariencia sea un único complejo hotelero, con espacios comunes, a la vez que se reforman las instalaciones existentes para mejorar la oferta y dar una imagen de calidad y más actual.

El proyecto plantea crear un edificio multiuso que albergue la recepción de los dos inmuebles, así como salas multiusos, creando un espacio de transición entre los edificios donde se ubican los servicios propios para la gestión del complejo, además se aprovecha la superficie construida en planta sótano, para crear un gimnasio, una zona de spa& fitness, un ciber corner y una cafetería.

La reducción de separación a linderos en 5,00 metros que se propone, se refiere a la edificación multiusos que albergará la futura recepción.

07. Centro Comercial Lote 72 Ampliación Playa del Inglés: Nuevo equipamiento comercial, gran establecimiento comercial.

El proyecto se localiza en el antiguo aparcamiento de guaguas de Viajes Insular y la zona de locales que da a la carretera GC-500, en estado de abandono, todo ello abandonado y sin uso desde hace más de una decena de años.

Se ha diseñado un Centro Comercial de carácter abierto, en plataformas que se escalonan hacia el sur, en el frente a la GC-500, cerrándose en torno a un gran espacio central o patio, bajo la rasante de la calle. Los usos propuestos son el de aparcamiento, locales comerciales, zonas comunes, áreas lúdicas y servicios.

La volumetría de la edificación debe abrir el espacio central hacia la GC-500.

09. Complejo Colorado Golf: Proyecto de rehabilitación, mejora y adaptación a los estándares de calidad del complejo de bungalows Colorado Golf de 1 llave que aumentan de categoría a 3 estrellas.

El proyecto propone rehabilitar el edificio principal, para ofrecer un mejor servicio a los usuarios del complejo, para ello se plantea la ampliación de una planta, y el consecuente incremento de edificabilidad, para la construcción del hall de entrada a nivel de calle y dejar la planta semisótano para los servicios del complejo.

11. Apartamentos Con-Mar: Proyecto de rehabilitación, mejora y adaptación a los estándares de calidad del complejo extra hotelero de apartamentos, con categoría de 1 llave para pasar a 3 estrellas.

Las mejoras consisten en la ampliación de la plataforma a nivel de calle, para posibilitar el acceso a la planta primera, así como incrementar y renovar las calidades de los acabados y actualizar las instalaciones que permitan el correcto funcionamiento del complejo, incorporando las nuevas tecnologías de ahorro energético.

12. Apartamentos El Palmar: Proyecto de rehabilitación, mejora y adaptación a los estándares de calidad del complejo extra hotelero de apartamentos El Palmar, de 2 llaves que aumentan de categoría a 3 estrellas.

Las reformas planteadas incluyen el aumento de una planta con respecto a la normativa vigente, la rehabilitación de las zonas comunes y de los accesos a los apartamentos, adaptándolos a la normativa vigente, así como la mejora exterior de todo el complejo.

La ocupación que se propone para esta parcela parte de la que le otorga el Plan General como ocupación máxima total de 1/6 de la parcela, 16,67%. El aumento de ocupación del 12% del Plan sería de 28,67% parámetro determinado en la ficha de intervenciones en espacio privado.

13. Centro Comercial Faro II y parcela CC1: Proyecto de nuevo equipamiento comercial tipo gran establecimiento comercial para potenciar la implantación de un equipamiento complementario de alto nivel, así como rehabilitación del entorno.

Dicha intervención lleva asociada por un lado el trasvase de parte de la edificabilidad comercial de la parcela A del Plan Parcial Bahía Feliz y la rehabilitación del edificio colindante Faro II, ubicado en la parcela CC2, y de la parte central de la urbanización, esto es, viales rodados y paseos peatonales, zonas verdes y espacios libres públicos, áreas de aparcamiento, etc., que también se encuentran en un estado de obsolescencia apreciable.

La edificabilidad total de la parcela CC1-CC2 (35.529,00 m²) es la resultante de la suma de tres edificabilidades:

1. La edificabilidad que el planeamiento otorga a la parcela CC1: 8.332,82 m² (1,70 m²/m²).
2. La edificabilidad de la parcela CC2 incrementada por el 0,40m²/m² del Plan, cuyo coeficiente resulta ser 1,95 m²/m², 13.246,16 m².
3. La edificabilidad que se trasvasa de la Parcela A de Bahía Feliz: 13.950,02 m². Quedando esta última con una edificabilidad resultante de 1.590 m².

Se fija la rasante de planta baja del edificio a ejecutar en la parcela CC1 con referencia a la cota de planta baja del Centro Comercial Faro II, en el punto de contacto de ambos edificios, de manera que pueda producirse la integración funcional de ambos edificios, tanto por establecer niveles comunes, como por permitir, mediante el acuerdo de los mismos, otros elementos funcionales.

Respecto a la densidad de la zona el propio proyecto justifica la propuesta por los siguientes aspectos:

- La relativa lejanía de los establecimientos turísticos respecto de las parcelas CC1 y CC2 permite afirmar que el impacto de la nueva edificación será mínimo. Otro caso sería el producido si dichos

establecimientos se encontraran en una situación de colindancia real, sin los importantes espacios libres que rodean a las parcelas CC1 y CC2, en el que el impacto negativo sería difícilmente justificable.

- Se pretende la utilización de un material de cerramiento que responda a la baja densidad del entorno edificado, que se mezcla con la abundante vegetación de las zonas verdes y espacios libres existentes. Por ello, se emplean elementos con geometrías libres y escalas no referenciadas a parámetros antropomórficos (huecos o ventanas estandarizadas, líneas de separación de elementos construidos de dimensiones habituales, etc.). De dicho planteamiento surge la propuesta de emplear un material “blando” y permeable visualmente, que reduzca la rotundidad del volumen sin reducir la significación del mismo en el entorno, de manera que no se producen impactos visuales negativos. El comportamiento de este tipo de materiales en el cerramiento de la edificación propuesta varía visualmente con la incidencia de la luz solar, creando sombras y texturas que coadyuvan en la reducción de los impactos visuales del edificio a ejecutar. Por otra parte, el cerramiento planteado también permite establecer variaciones en su superficie con la iluminación nocturna, al mostrar el mismo comportamiento con la luz artificial que con la iluminación natural.

- Se ha establecido un número máximo de 5 plantas sobre rasante, correspondiente a dicho número de plantas una altura máxima de 25,00m. Esta altura máxima asigna una altura de 5,00 m para cada planta, que resultan de la suma de 0,70 m para la estructura horizontal y pavimentos del edificio, 0,80 m para las instalaciones y falsos techos, y 3,50 m de altura libre para las zonas de actividad comercial.

- Por último, debe señalarse que en el ámbito del Plan Parcial “Campo Internacional” ya existen otros edificios con altura similar a la propuesta para la parcela CC1, sin que su impacto pueda considerarse negativo. Este edificio, localizado entre las avenidas Touroperador Tui y Touroperador Air Marin, que corresponde al Hotel Princes 4 *, dista sólo unos 600 metros de la parcela CC1. En el entorno del mismo puede advertirse como la vegetación, de altura y escala muy superior a la de los establecimientos turísticos próximos, sirve de elemento visual que intermedia entre las diferentes alturas de las edificaciones, disminuyendo considerablemente los impactos visuales que se producen.

14. Ocean Park: Proyecto de sustitución con cambio de uso, para la implantación de un nuevo equipamiento comercial, gran establecimiento comercial, que exigiría licencia comercial específica, en una parcela cuyo uso principal es el de esparcimiento y ocio.

Respecto a la ocupación de la parcela, debe tenerse en cuenta que la ocupación anterior corresponde a un uso de esparcimiento y ocio al aire libre como es un parque acuático, en el que la mayor parte de las instalaciones son toboganes desmontables y láminas de agua que no cuentan como superficie ocupada. Por el contrario, el cambio de uso a centro comercial implica

necesariamente que la ocupación de la parcela se ajuste a los parámetros normales de este tipo de centros. De nada serviría aprobar un cambio de uso manteniendo la ocupación anterior porque resulta sencillamente imposible. Por esa razón se ha adjudicado a la parcela una ocupación del 65%, por debajo de la media que permite el Plan Parcial Campo Internacional, que contempla, por ejemplo, el 73% en la parcela CC1 o un 74% en la parcela CC2, a lo que habrá de añadirse el 12% de incremento permitido por el PMM.

15. Apartamentos Tenesoya: Proyecto de rehabilitación, mejora y adaptación a los estándares de calidad de los apartamentos, incrementando la categoría, pasando de apartamento de 1 llave a 3 estrellas.

Las mejoras consisten en la renovación de las unidades existentes y de las zonas comunes del complejo, incrementando las calidades de todos los acabados, además de actualizar las instalaciones que permitan el correcto funcionamiento del complejo, así como el incremento de una segunda planta en las 2 hileras delanteras del complejo, que dan a la Avenida Tenerife.

16. Centro Comercial Oasis: EL Centro Comercial Oasis y el Balneario Municipal se encuentran localizados en un lugar de excepcional significación urbana y paisajística, en primera línea de la Playa de Maspalomas. Ambas edificaciones se culminaron en el año 1973, en un área de reciente urbanización (1965-1972) constituida fundamentalmente, por el Hotel Oasis, que preveía transformar el entorno próximo a las Dunas y al Faro de Maspalomas en ámbito de lujo.

La vía principal de acceso al Faro, y los paseos de El Faro y La Charca, delimitaban el espacio de alojamiento, quedando fuera el restaurante El Senador, el centro comercial Oasis y el Balneario Municipal, equipamientos complementarios al servicio del público general y con accesos directos desde la playa de Maspalomas. Estas edificaciones se encuentran afectadas por el expediente de deslinde del dominio público marítimo-terrestre y de la servidumbre de tránsito, del tramo de costa comprendido entre El Veril y el Faro de Maspalomas, de abril de 2009.

El Plan de Modernización, a petición del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, propone una actuación donde se regula una nueva ordenanza que establece los parámetros de ordenación de la edificación, derivada de la cesión de suelo necesaria para habilitar la servidumbre de tránsito de la Ley de Costas, además de la sustitución de las actuales edificaciones, en estado de obsolescencia.

La propuesta supone la recuperación de dos dotaciones públicas, el paseo marítimo y el Balneario Municipal, además de la construcción de un puesto base para la Cruz Roja, un otero de vigilancia en el punto más alto de la edificación, un local para la Policía Municipal y una Oficina de Turismo, usos y actividades, que por su naturaleza deben estar ubicados a pie de playa, además de locales comerciales y de hostelería, actividad que se viene desarrollando en la actualidad.

En el frente de playa se propone fijar la cota del paseo a 40 cm por encima de la rasante de la arena (+2,65 m), es decir a la cota +3,05 m. Esta cota del paseo es provisional y será ajustada a las determinaciones que fije la Demarcación de Costas de Canarias para la ejecución del paseo marítimo, además el proyecto de la edificación deberá garantizar que éste no se inundará por efecto del oleaje.

8.4.2 Actuaciones privadas en suelo rústico.

Las propuestas de intervenciones señaladas a continuación se sitúan en suelo rústico y, dada la mayor complejidad inicial de realizar actuaciones en suelo rústico, por su mayor fragilidad y la necesidad de Evaluación Ambiental, se ha procedido a analizar las propuestas a fin de determinar la viabilidad de cada una de ellas.

06. Parque Temático Multiaventura: esta propuesta de actuación pretende incorporar un equipamiento turístico, tipo parque temático, con la idea de cualificar la zona de la Punta de Tarajalillo como zona de equipamiento y ocio turísticos con parques y centros de usos complementarios turísticos de gran calidad.

Los usos recreativos que se quieren desarrollar son los relacionados con las temáticas de paintball y de airsoft (recreación real de los videojuegos de persecución y disparos), que podrán disfrutarse tanto individualmente como en pareja o en equipo. Se trata de actividades de esparcimiento muy dinámicas y activas, destinadas a niños, jóvenes y adultos, con niveles de dificultad diseñados según edades y habilidades, que se desarrollarán principalmente al aire libre en contacto con una naturaleza adaptada a tal fin y contando con instalaciones desmontables y efímeras que le darán versatilidad a los itinerarios.

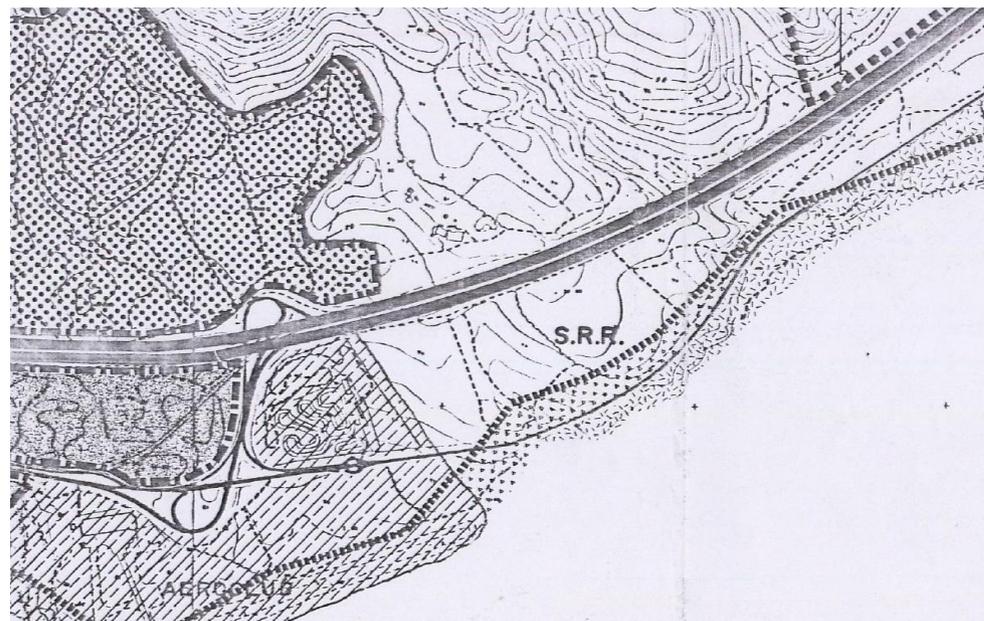
08. Centro de Alto Rendimiento del Motor de Tarajalillo: Proyecto de equipamiento deportivo-recreativo especializado, concebido como Centro de Alto Rendimiento del Motor, para la iniciación, perfeccionamiento y especialización de pilotos de karts y del motor en general, que contribuya a la modernización y mejora del Gran Karting Club de Tarajalillo.

La intervención albergará instalaciones para la práctica de actividades deportivo-formativas y didácticas al aire libre y una edificación principal de una planta, donde se impartirán las actividades teóricas, técnicas y prácticas, además de la zona administrativa, recepción y cafetería restaurante.

10. Parque Temático Wake Park Feliz: la actuación propone implantar un complejo recreativo acuático en la zona de Tarajalillo, tipo Parque Temático, dedicado principalmente a la oferta de deportes acuáticos, consistente en piscinas de agua salada con tirolinas como elementos de tracción, disponiendo de zonas libres para el descanso, aseos, restaurante y bazar, así como una pieza edificada relacionada con el mar. Entre las actividades y servicios que se proponen se

encuentran: ski acuático, surf, tenis, paddle, windsurf, piscinas, rocódromo, escalismo, mini-golf, acuario, zona de conciertos, spa, restaurantes, servicios de cócteles y zona chill out.

El Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana clasifica el suelo dónde están ubicadas las parcelas en las que se quieren ubicar estos Parques temáticos, como suelo rústico residual. El artículo 142 de la Normativa del Plan General los define como aquellos que no participan de las características de los demás, enunciados en la Normativa, que están *“próximos a las grandes infraestructuras de comunicación como la Autopista del Sur, la C-812, o a los bordes de los Suelos Urbano y Urbanizable, cuya expansión real o en plano ha desnaturalizado sus valores naturales y culturales originarios, en el caso de haberlos poseído”*. En el apartado tercero del mismo artículo se establece que en esta categoría de suelo, *“se tolerarán todos los usos inherentes al Suelo Rústico, sin prohibición expresa de ninguno de ellos, salvo la zona de Amurga (franja comprendida entre la C-812 y la Autopista) la cual está reservada para la implantación de usos de ocio y recreativos (delfinarios, jardines botánicos, parques zoológicos específicos, etc.)”*. En concreto, en el apartado quinto se dice que en los suelos en los que se sitúan las parcelas en cuestión, se podrán autorizar instalaciones de uso recreativo-cultural, o deportivos, tales como parques botánicos y zoológicos, delfinarios, pistas deportivas y similares. Las edificaciones permitidas serán *“las estrictamente ligadas a las instalaciones y deberán definirse sus condiciones de volumen y estéticas en el correspondiente Plan Especial”*.

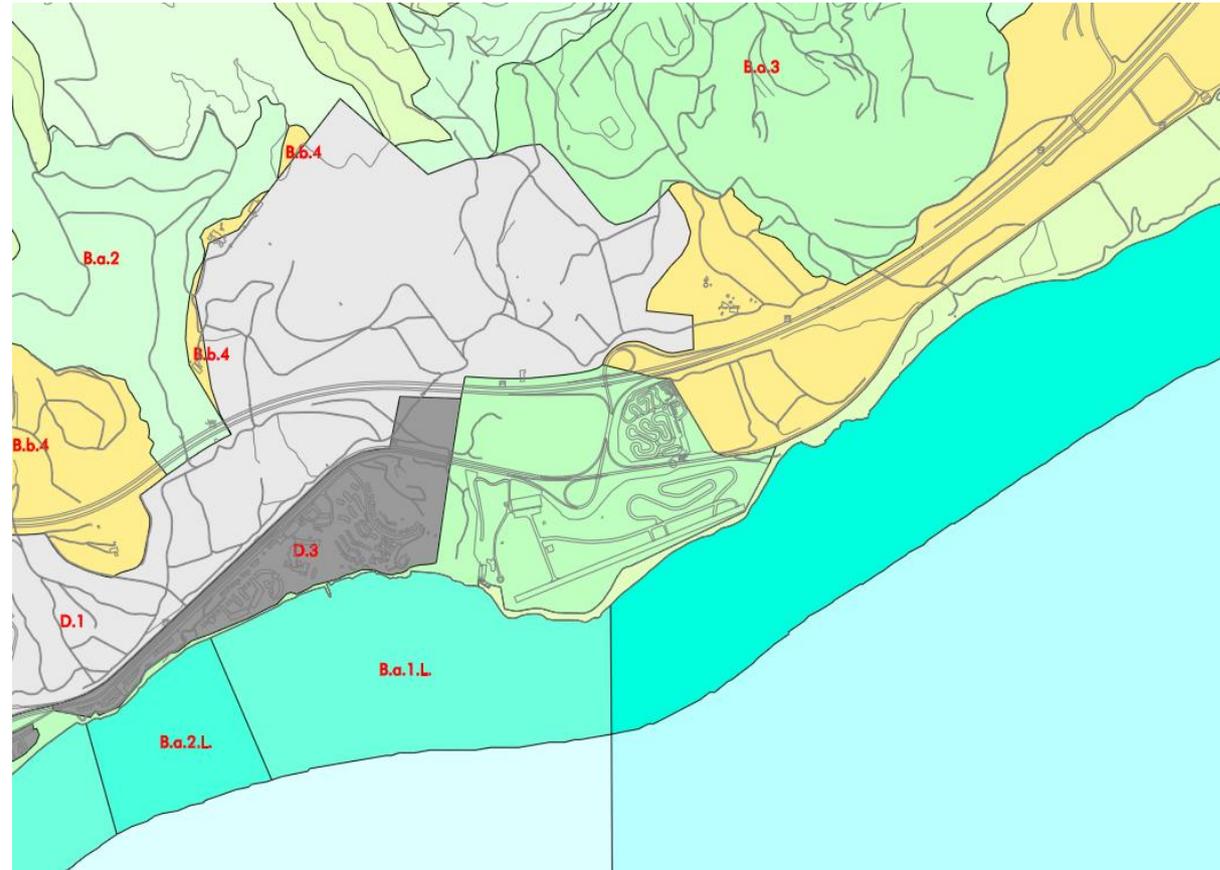


Plano de clasificación de suelo 7 Modificación Puntual (Autódromo)



Plano de usos globales 14 Modificación Puntual (Autódromo)

El Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria zonifica como B.b.4 el ámbito de suelo en el que se ubican las parcelas de estos Parques temáticos. Esta zonificación corresponde a zonas de suelo agrario en abandono, que *“mayoritariamente se encuentran en situación de abandono, generalmente localizadas en situaciones marginales o alejadas respecto a zonas de actividad actual, aunque con cierto nivel de accesibilidad que las hacen susceptibles de su reutilización en el futuro.”*



Plano de Zonificación 1.8 del PIOGC

En cuanto a los actos de ejecución permitidos dentro del uso recreativo, se recogen en el cuadro de regulación específica de usos del PIOGC:

Zona **Bb4**
Uso DOTACIONAL **Recreativo**

ACTOS DE EJECUCIÓN	ALCANCE					INTENSIDAD			O REMISIÓN A OBSERVACIONES	CONDICIONANTES					
	1	2	3	4	5	1	2	3		RANGO	TÍTUL. PUBL.	INTERES. PUBL.	INTERES. GENAL.	DESIGN. PLAN. P.	P REMISIÓN A PLANEAMIENTO
ACCESOS															
CERRAMIENTOS															
DE ABASTECIMIENTO DE AGUA EN INTERIOR DE PARCELA PARA RIEGO Y CONSUMO															
DE SANEAMIENTO Y GESTIÓN DE RESIDUOS EN INTERIOR DE PARCELA															
DE ABASTECIMIENTO DE ENERGÍA EN INTERIOR DE PARCELA															
MARCO EN INTERIOR DE PARCELA															
CONTROL DE ACCESOS															
AREAS DE ACAMPADA														POO o, en su caso, Planeamiento de ENP	
AREAS RECREATIVAS														POO o, en su caso, Planeamiento de ENP	
MIRADORES															
BENEDEROS															
INSTALACIONES PROVISIONALES PARA EVENTOS DE OJO															
INTERVENCIONES EN PLAYAS															
ACONDICIONAMIENTO LIGERO DE ZONAS RÍQUIDAS															
ACCESOS AL MAR															
CHARCÓN															
PROTECCIÓN DE AREAS DE BARRIO CON DIQUES Y ESPERIONES															
CABALLERIZAS Y ESTABLOS															
QUIOSCOS/CHIRINGUITO														Ligadas a áreas recreativas ó de acampada	
ASEOS														Ligadas a áreas recreativas ó de acampada	
CAMPAMENTOS DE TURISMO															
CAMPAMENTOS															
PARQUES RECREATIVOS														Planeamiento Territorial (PTP) en su caso, o PTE de Actividades Recreativas, Deportivas y Planeamiento de ENP	
OTRAS INSTALACIONES RECREATIVAS															
PARQUES TEMÁTICOS														PTP y Planeamiento de ENP	

VOLUMEN IV Normativa del Plan ■ TOMO 1 Determinaciones Generales y Específicas del Plan
■ ANEXO 2 Cuadros Regulación Específica de Usos – Zonificación Terrestre
■ Bb4

Zona **Bb4**
Uso DOTACIONAL **Recreativo**

ACTOS DE EJECUCIÓN	ALCANCE					INTENSIDAD			O REMISIÓN A OBSERVACIONES	CONDICIONANTES					
	1	2	3	4	5	1	2	3		RANGO	TÍTUL. PUBL.	INTERES. PUBL.	INTERES. GENAL.	DESIGN. PLAN. P.	P REMISIÓN A PLANEAMIENTO
CENTRO DE ADiestRAMIENTO DE ANIMALES DE COMPAÑIA															
CLÍNICA VETERINARIA															
RESIDENCIAS DE ANIMALES DE COMPAÑIA															

VOLUMEN IV Normativa del Plan ■ TOMO 1 Determinaciones Generales y Específicas del Plan
■ ANEXO 2 Cuadros Regulación Específica de Usos – Zonificación Terrestre
■ Bb4

Se permiten los Parques recreativos y Parques temáticos dentro de la Zona Turística Litoral, con alcance 5. Según el Plan Insular, el alcance es “la determinación de ordenación que condiciona la admisibilidad de un acto de ejecución a que el mismo se circunscriba a un determinado grado de alteración de la realidad física preexistente”. Se establecen cinco niveles de alcance, siendo el quinto el siguiente:

“Nueva ejecución: serán las intervenciones de colocación o construcción, de nuevos movimientos de tierra, instalaciones, edificaciones o complejos, así como cualquier acto de ejecución que supere los límites de alguno de los niveles anteriores”.

En cuanto a la intensidad, definida por el Plan Insular como *“la determinación de ordenación mediante la cual se condiciona la admisibilidad de un acto de ejecución a que su materialización física no exceda de un determinado nivel de incidencia ambiental o paisajística sobre el territorio, mediante el establecimiento de limitaciones a sus características formales y funcionales”*, el nivel asignado a los Parques recreativos y Parques temáticos es el 3:

“3 Nivel 3: cuando la implantación en el territorio de un acto de ejecución puede admitir una incidencia ambiental o paisajística ALTA”.

La regulación del uso condiciona la admisibilidad del acto de al cumplimiento de los requisitos expuestos en el apartado de Observaciones, que en el caso de los Parques recreativos y Parques temáticos es la remisión a planeamiento, por lo que se *“condiciona la admisibilidad de un acto de ejecución a la previa formulación de un determinado instrumento de ordenación territorial, urbanístico o ambiental que valore su compatibilidad y, en su caso, establezca los criterios, condiciones y ámbitos adecuados para su implantación”*.

En este sentido, el ámbito al que pertenecen las parcelas en cuestión queda dentro del PTP-9 de Ordenación del Espacio entre la GC-1 y la GC-500 en San Bartolomé de Tirajana, que se encuentra en plena tramitación y, aunque no recoge estos Parques Temáticos expresamente, en dos de las alternativas presentadas se recoge un equipamiento Acuario-Oceanográfico y en otra, se reserva para actividades recreativas, divulgativas, científicas y deportivas. Se entiende, por tanto y a la vista del objeto del PTP-9, que los Parques Temáticos propuestos no impedirían el desarrollo de las posibles actuaciones que ese Plan Territorial finalmente disponga, debiendo, en todo caso, adaptar su contenido a este Plan de Modernización e incorporar dichos Parques temáticos. En este caso, al situarse fuera de la Zona Turística Litoral del Sur delimitada por el Plan Insular, se establece en la Normativa de este Plan de Modernización la posibilidad de su desarrollo, en tanto no modifican el modelo insular propuesto desde el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria vigente, como equipamientos turísticos complementarios de los productos localizados en el área turística consolidada, en consonancia con el citado PTP-9. En este sentido, la Memoria Justificativa de este PTP-9 dispone que *“(…) Tal y como señala el Plan Insular, el PTP-9 tiene por finalidad la estructuración y regeneración del espacio consolidado entre la autopista GC-1 y la carretera comarcal GC-500 mediante su consideración como un ámbito de oportunidad para la protección paisajística de los vacíos urbanos actualmente existentes y la introducción de productos de alojamiento turístico y de oferta complementaria más acordes con los nuevos modelos turísticos. Estas nuevas implantaciones, de pequeño tamaño y respetuosas con el entorno, se deberán complementar con zonas consideradas por el Plan Insular aptas para albergar una nueva tipología de equipamiento turístico complementario de los productos localizados en el área turística consolidada. Las nuevas implantaciones ocuparán, tal y como establece el Plan Insular de Ordenación, los ámbitos intersticiales entre los espacios protegidos y*

la GC-1, delimitando definitivamente el crecimiento de la ciudad Turística del Sur hacia el interior más oriental.

Las actuaciones propuestas por este Plan de Modernización cumplen los objetivos señalados en dicha Memoria, desarrollando los contemplados por el propio Plan Insular. Por este motivo y por entender que ninguna de estas propuestas vulnera ni el modelo ni la estrategia turística insular, sino que los cumple y complementa, es por lo que se permite el desarrollo de estas concretas actuaciones localizadas en la periferia de la Zona Turística Litoral del Sur, que han sido analizadas y evaluadas ambientalmente, cumpliendo los requisitos ambientales y territoriales establecidos desde el planeamiento insular.

Este Plan de Modernización, en consonancia con lo establecido en el Plan General, incluye estas actuaciones dentro de los enclaves turísticos de ocio, deportes y estratégico en suelo rústico, como H-22-Parque Temático Multiaventura, H-23-Parque Temático Wake Park Feliz y H-24-Centro de Alto Rendimiento del Motor. Dichos enclaves se caracterizan por ser de escasa ocupación superficial, dispersos en el suelo rústico, que no merecen la consideración de suelo urbano y que pueden convivir e incluso crecer, conforme a las pautas del suelo rústico. En cuanto a las exigencias del artículo 142 del Plan General, en la Normativa de este Plan de Modernización, se establecen las condiciones de este tipo de actuaciones dentro del uso recreativo y se incorpora la ficha urbanística de cada una de ellas. En estas fichas se definen los parámetros relativos a edificabilidad y volúmenes, así como, se establecen las medidas ambientales específicas que deberán cumplir, sin perjuicio de las genéricas establecidas en la Normativa de este Plan. Respecto a la necesidad de evaluar ambientalmente estas actuaciones, la misma se realiza en el Informe de Sostenibilidad Ambiental de este Plan de Modernización

Estas tres actuaciones no podrán tener, en su caso, accesos directos a la Autopista GC-1 y las edificaciones que se propongan deberán mantener una distancia de la Línea Límite de Edificación de TREINTA Y CINCO (35,00) METROS, medidos desde la arista exterior de la calzada (raya blanca de borde). Además, la Consejería de Obras Públicas, Transportes y política Territorial del Gobierno de Canarias en materia de carreteras de interés regional, conforme a lo que se establece en el artículo 16.2 de la Ley 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias deberá informar el desarrollo de esta intervención.

La zona de servidumbre de protección estará sujeta a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas.

8.5 Compatibilidad de las actuaciones con el planeamiento

Como se ha visto en el apartado anterior, existen ciertas incompatibilidades entre algunas propuestas de actuaciones privadas y el planeamiento vigente. En concreto la aplicación y/o

interpretación de parámetros como la edificabilidad y la ocupación, establecidos en el Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, hacen inviables ciertas actuaciones.

El Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, aprobado definitivamente por la COTMAC en sus sesiones de 9 de mayo y 1 de octubre de 1996, se encuentra en vigor, sin que hasta la fecha se haya adaptado ni al 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 abril, ni a las 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. Para entender la complejidad de las normas de este municipio hay que señalar que, además de la normativa general establecida en el Plan General para todo el término municipal, cada zona turística tiene unas ordenanzas propias, que vienen de sus respectivos Planes Parciales, que contienen normas genéricas a toda la zona y normas específicas para cada parcela.

El principal problema deriva de la aplicación del vigente artículo 49 de la Normativa del Plan General de Ordenación, modificado mediante la modificación Puntual nº 11 del Plan General, modificación que fue anulada por el Tribunal Superior de Justicia de Canarias mediante Sentencia 24 de noviembre de 2006 (RCA 873/2001). Tras dicha anulación la aplicación del citado artículo 49 ha dado lugar a distintas interpretaciones, generando los siguientes problemas, así señalados por la arquitecta municipal del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, Dña. Bárbara Petrini González, en su informe emitido el 26 de agosto de 2011, a solicitud del Concejal del área de Gobierno de Presidencia del citado municipio, el cual incorporamos como Anexo I a este documento.

- **“Cierre de terrazas y pasillos:** Algunos complejos y generalmente para protegerse del viento, han optado por cerrar terrazas y pasillos con mamparas acristaladas y, si bien conservan su uso de comunicación interior inalterado, esta acción hace que se contabilice la superficie cerrada al 100% tanto en ocupación como en edificabilidad según **La anulación de la Modificación Puntual nº 11 del P.G.O.U. vigente, relativa al art. 49 de las Normas I del P.G.O.U.** (por sentencia firme recaída en el Recurso Contencioso Administrativo nº 873/2001), y que se adjunta al cuerpo de este escrito. Esto hace que dichos inmuebles excedan de la ocupación y edificabilidad máxima permitida y sean susceptibles de ser considerados fuera de ordenación; según el art. 44.4b) del TRLOTENAC'00, con carácter general sólo podrían realizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido (...) y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de las expropiaciones, impidiéndose por tanto cualquier rehabilitación integral o de aumento de categoría.
- **Planta Bajo Rasante:** Existen varios complejos que en el momento de su constitución optaron por vaciar la parcela y ejecutar una planta bajo la rasante oficial, sin posibilidad de considerarse semisótano o sótano al tener la totalidad de las fachadas sin enterrar. Algunos se informaron desde su inicio favorablemente, contraviniendo la normativa vigente; otros ejecutaron la planta sin adecuarse al proyecto al que se otorgó licencia sin posibilidad de

obtener el reconocimiento final. Algunas de estas plantas, incluso están destinadas a usos vivideros con apartamentos o habitaciones hoteleras en uso.

- ***Incumplimiento de parámetros edificatorios y aumento de números de camas.***
- ***Urbanizaciones no recepcionadas”.***

Además, aclara la técnico municipal que, tras la anulación citada del artículo 49, *“se considerará porche el espacio abierto y cubierto en casas de vacaciones (Bungalows y Dúplex) y viviendas unifamiliares, situados en la planta baja, cuya longitud máxima medida perpendicular a la fachada donde se encuentra sea de 2,20m. Esto es:*

- *Los porches mayores de 2,20m, en casas de vacaciones (Bungalows y Dúplex) y viviendas unifamiliares, los no situados en planta baja, y los de cualquier dimensión situados en tipologías distintas a las anteriores citadas, computan al 100%, tanto en ocupación como en edificabilidad.*
- *Las terrazas y pasillos abiertos en residencial y otros usos, computan al 100% de edificabilidad y ocupación.*

Las terrazas y pasillos abiertos computan edificabilidad en edificaciones turísticas según la tabla recogida en dicho art. 49.”

Todas estas cuestiones hacen imprescindible la reconsideración de algunos parámetros vigentes que, de cara a la sustitución, rehabilitación, renovación, mejora e incremento de la competitividad, posibiliten llevar a cabo dichas actuaciones. En el mismo sentido, debe replantearse el tratamiento que el Plan General hace de los usos y en concreto del uso comercial, ya que en el artículo 17, cuando establece los criterios de localización de este suelo, se afirma taxativamente que, *“en tanto no se revise el Programa de Actuaciones del Plan General, en el ámbito municipal no se autorizará la implantación de Grandes Superficies.*

En este sentido, este Plan de Modernización actualiza la definición, clasificación y regulación de los usos recreativos, terciarios y turísticos, entendiendo que el resto de usos contemplados por el Plan General vigente no necesitan tal actualización.

El uso recreativo se introduce desligado del uso terciario, como así se recoge en el planeamiento municipal vigente, lo que va a evitar problemas de interpretación, al tener su propia regulación. Como principales novedades se pueden señalar la autorización del uso recreativo, en sótanos y semisótanos, siempre que se verifique el cumplimiento de todos los requisitos exigidos por la legislación sectorial, con especial atención a la normativa respecto al ruido y a las medidas de seguridad exigibles, o la posibilidad de incluir usos complementarios comerciales en parcelas recreativas, siempre que la superficie total de éstos no supere el 35% de la superficie comercial construida.

En el uso turístico este Plan de Modernización se limita a recoger la regulación sectorial vigente en este momento, que difiere de la que se plasmó en el Plan General. 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. Respecto a la actividad turística complementaria, se define como aquella que comprende, conforme a la Directriz 14 de Ordenación del Turismo, el conjunto de usos de carácter colectivo o general, de iniciativa y titularidad normalmente privadas y con aprovechamiento lucrativo, dedicados a espectáculo, ocio, esparcimiento, deportes, congresos y otros, así como los dedicados tanto a actividades de restaurantes, cafeterías, bares y similares como a actividades comerciales, cuando se realicen en el interior de las zonas turísticas. Por último, se establece de forma genérica la prohibición de que en parcelas calificadas con uso de alojamiento turístico se desarrolle el uso residencial o el de segunda residencia definido por el planeamiento municipal vigente.

Las modificaciones que este Plan de Modernización realiza respecto al uso terciario se explican en el apartado relativo a los grandes equipamientos comerciales y centros comerciales, ya que, salvo una nueva definición y clasificación de los usos terciarios, las principales modificaciones se centran en los citados equipamientos comerciales.

Además, se revisan los usos tolerados en las edificaciones turísticas, de alojamiento y comerciales, ya que algunas limitaciones que se establecieron en el año 1996, en la actualidad no parecen válidas ni razonables, ante el concepto de turismo actual y la demanda de servicios que hoy en día reclaman los turistas que acuden a San Bartolomé de Tirajana. Para ello se amplían los usos que como complementarios se pueden desarrollar, limitando aquellos que por su propia legislación sectorial deben ser restringidos. Como norma general, se admitirán todos los que, según la legislación turística, comprenden la actividad turística complementaria, exigiendo para los establecimientos turísticos de alojamiento que se acredite la vinculación de dichos usos al servicio del establecimiento turístico de alojamiento en el que se desarrolle, sin poder desvincular en ningún caso los establecimientos de alojamiento con los elementos de oferta complementaria. Se admiten nuevos usos en sótanos y semisótanos, como por ejemplo, en los establecimientos turísticos de alojamiento, tanto hoteleros como extra hoteleros: el de alojamiento en las condiciones establecidas en el artículo 16.7, gimnasios, salas de rehabilitación, spa, saunas y similares, discotecas, bares, cocinas, lavanderías y otras instalaciones internas propias de los establecimientos, así como cualquier otro uso ligado a la actividad turística complementaria y en las parcelas en las que se desarrolle el uso de hostelería se permitirá la instalación de cocinas.

Para una mayor claridad, se define el semisótano, considerando como tal, a efectos de este Plan de Modernización, la edificación cuyo techo no sobresalga más de un metro de la rasante oficial, tomada ésta desde la cota del bordillo en el punto medio de la fachada principal y tenga ventilación directa al exterior en tres de sus fachadas. Esta planta se podrá destinar tanto a

unidades de alojamiento como a usos complementarios y no computará a efectos del cálculo de la altura de la edificación y número de plantas. Las superficies destinadas a usos lucrativos en dicha planta computarán a efectos del cálculo de la edificabilidad máxima de la parcela.

USOS

-  Apartahotel
-  Apartamento
-  Bungalows
-  Hotel
-  Hotel-Apartamento

-  Comercial
-  Oficina
-  Espacio libre
-  Otros

ALTURAS

-  15
-  8
-  6
-  5

-  4
-  3
-  2
-  1



Este Plan de Modernización establece que, en determinadas zonas del ámbito territorial del Plan, en los establecimientos turísticos de alojamiento, el incremento de la edificabilidad previsto y que ya se ha explicado en apartados anteriores de esta Memoria, se podrá materializar en una planta sobre la rasante, tomada desde la cota del bordillo en el punto medio de la fachada principal, siempre que el número total de plantas no supere en una más en relación al número máximo de plantas sobre rasante, según las normas particulares de cada zona establecidas en el planeamiento vigente y cumpliendo con el resto de parámetros. Las zonas en las que se puede producir este incremento se reflejan en el plano PMM-O-04 “Intervenciones en espacios privados” de este Plan y responden al estudio que sobre las alturas de los establecimientos se ha realizado y se refleja en el plano PMM-I-22 “Altura de la edificación”. Así, se determina qué zonas del núcleo turístico son susceptibles de acoger este incremento y con qué finalidad, siempre dentro de los límites que establece la altura máxima de cada una de ellas. Con la finalidad de integrar las alturas en los tres ejes principales se permite en la GC-500, en su recorrido por Playa del Inglés, hasta un máximo de 9 plantas y en la Avenida de Tirajana y en la Avenida de los Alféreces Provisionales, hasta un máximo de 6 plantas. Con la misma finalidad de integración de alturas y además, de tratar los bordes cerrando los ejes principales, se permite en la Avenida de Italia, hasta un máximo de 5 plantas, en la Avenida de Tenerife, hasta un máximo de 8 plantas y en la Avenida de Estados Unidos, hasta un máximo de 9 plantas; en la Normativa de este Plan se establece el destino y condiciones de esta planta. Para las parcelas de establecimientos turísticos de alojamiento extra hoteleros con tipología de Casas de Vacaciones (Bungalows) de una planta según el planeamiento vigente, que se encuentren en alguna de las zonas en las que se pueda aumentar una planta, al objeto de homogeneizar alturas, se permitirá dicho incremento en una segunda planta en las unidades de alojamiento situadas en primera línea de parcela, siempre que den a calle y que en la parcela de enfrente se sitúe un edificio de al menos tres plantas sobre rasante, siempre que supongan proyectos de sustitución de la edificación existente o de rehabilitación integral de la misma.

Al objeto de evitar un perjuicio a las parcelas colindantes, se establece que la posibilidad de incrementar la edificabilidad en una planta más, estará condicionada a la realización por parte del promotor de un Estudio de Soleamiento que analice las posibles afecciones a las parcelas colindantes, no pudiéndose llevar a cabo este incremento si, de este Estudio de Soleamiento, se desprende que las sombras que genere esta nueva planta se proyectan sobre la zona de solárium y piscinas existentes de las parcelas colindantes, debiéndose realizar este Estudio entre las 10:00 y las 16:00 horas en el solsticio de invierno.

Para las parcelas de uso comercial exclusivo, el incremento de la edificabilidad que prevé este Plan de Modernización, se establece que se podrá materializar en una planta sobre la rasante, tomada desde la cota del bordillo en el punto medio de la fachada principal, siempre que el número total de plantas no supere en una más en relación al número máximo de plantas sobre rasante, según las normas particulares de cada zona establecidas en el planeamiento vigente y

cumpliendo con el resto de parámetros. Se exceptúan de esta posibilidad los establecimientos comerciales situados bajo espacios libres públicos, así como los situados en los espacios que este Plan denomina “Conservación de alturas en contacto con los bordes naturales (dunas y laderas)” reflejados en el plano PMM-O-04 “Intervenciones en Espacios Privados” de este Plan. En el mismo sentido que para los establecimientos de alojamiento, se deberá realizar un Estudio de Soleamiento.

Este Plan de Modernización establece la posibilidad de que en su ámbito se implanten edificaciones singulares, que deberán ser de nueva construcción que no se destinen a uso residencial y que por el empleo de nuevas técnicas constructivas tengan la necesidad de realizar una composición libre de los volúmenes y diseño, por lo que se les exigirá una mayor calidad en el diseño arquitectónico, primándose el empleo de materiales novedosos, tipo fachadas ligeras o cerramientos pesados con soluciones compositivas y constructivas actuales. Se pretende crear entornos que puedan ser identificados por dichas edificaciones. Para ello se regula su localización, al deber estar situados en alguna de las áreas susceptibles de alojar edificaciones singulares señaladas en el plano PMM-O-04 “Intervenciones en Espacios Privados” y cumplan alguno de los siguientes supuestos:

- a) Se encuentre en una situación de colindancia, ya sea de forma singular o la combinación entre ellas, en ambos linderos laterales con edificaciones de tres o más plantas de altura o con parcelas calificadas como espacios libres o dotacional y/o equipamiento.
- b) En parcelas que por su ubicación supongan una especial incidencia en el entorno urbano, en espacios de perspectiva lejana, plazas, etc. y en parcelas situadas en esquinas.

En cualquier caso, a estas edificaciones se les exigirá el mismo Estudio de Soleamiento que al resto de establecimientos, lo que limitará la altura de los mismos.

Por último, este Plan de Modernización introduce una nueva ordenanza que tiene por objeto establecer la regulación de todo acto de aprovechamiento de terrenos, tanto de dominio público municipal como de propiedad privada, mediante su ocupación temporal o permanente con terrazas, quioscos, mesas y sillas o cualquier otro tipo de instalación análoga, que pretenda desarrollar una actividad de hostelería y venta al público.

Para ello se da una nueva definición de terrazas, entendidas como la zona de suelo de dominio público o de propiedad privada, susceptible de generar aprovechamientos relacionados con las actividades propias de la hostelería mediante la colocación de mesas, sillas, sombrillas, toldos, luminarias, jardineras, pavimentos desmontables o cualquier otro elemento similar; se establece como límite a la colocación de toldos el que puedan estar dotados los toldos de cierres verticales corta vientos, pero nunca con anclajes fijos al suelo. Con esto, se evita que instalaciones

desmontables se conviertan en estructuras anexas de los locales, a efectos de sumar sus edificabilidades y tomarlas como un todo. Se establecen tres tipos de ocupación:

- a) Ocupación mediante terrazas de carácter temporal del suelo de dominio público.
- b) Ocupación mediante terrazas de carácter temporal del suelo de propiedad particular.
- c) Ocupación mediante terraza aneja o ampliación del local existente, del suelo de dominio público o de propiedad particular.

En la Normativa de este Plan de Modernización se establecen las condiciones tanto genéricas como particulares que se deberán cumplir para la instalación de una terraza en el ámbito de aplicación de este Plan.

GRANDES EQUIPAMIENTOS COMERCIALES Y CENTROS COMERCIALES

Este Plan de Modernización incluye dentro de sus propuestas de actuación la de varias grandes superficies y de centros comerciales con una superficie de venta total superior a 9.000 m², por lo que se debe analizar la viabilidad de su implantación.

La Directriz de Ordenación General 136, al tratar los grandes equipamientos comerciales y de ocio, deja a los Planes Insulares la competencia para establecer las condiciones de implantación, *“determinando su localización directamente, a través de Planes Territoriales Especiales o, en su caso, del planeamiento general”*.

En este sentido, el Plan Insular de Ordenación de gran Canaria, en la sección 24. *“Infraestructuras, Equipamientos e Instalaciones Puntuales de Relevancia e Interés Insular”*, en el artículo 148.2 establece lo siguiente:

“La ejecución de Sistemas Generales o Equipamientos de carácter insular estará sujeta a la previa formulación y aprobación de un instrumento de ordenación territorial, que analice los efectos territoriales, ambientales y sociales de su implantación sobre su área de influencia”.

Sin entrar a valorar la consideración del carácter insular o no de los establecimientos comerciales propuestos en este Plan de Modernización, se reproduce literalmente la Resolución del Cabildo de Gran Canaria de fecha 07/05/2010 relativa a la parcela 29 (CRU2), que en su consideración 2^a, tras hacer mención al artículo 148.2 antes reproducido, dice: *“En aplicación de este artículo, la ejecución de este equipamiento comercial propuesto está sujeta a la previa formulación del Plan Territorial Especial de Grandes Establecimientos Comerciales (PTEGEC) adaptado al PIO que, en estos momentos, tramita el propio Gobierno de Canarias y que este informe tratará en un apartado posterior.”*

Efectivamente, el mencionado Plan Territorial se encuentra en tramitación, habiéndose aprobado inicialmente mediante Orden de la Consejera de Empleo, Industria y Comercio del Gobierno de Canarias, de 27 de junio de 2011 (BOC de 7 de Julio de 2011).

El Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias y reguladora de la licencia comercia (Decreto Legislativo 1/2012, de 21 de abril), regula los Planes Territoriales Especiales de Grandes Equipamientos Comerciales previstos en la Directriz de Ordenación General 136, estableciendo la posibilidad de que dichos instrumentos de planeamiento ordenen directamente los criterios que determinen 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. Esta Ley prevé en su disposición transitoria segunda que, en tanto se aprueban esos Planes Territoriales, 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 6”*.

El Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, en su artículo 17 establece que *“en tanto no se revise el Programa de Actuaciones del Plan General, en el ámbito municipal no se autorizará la implantación de Grandes Superficies.”* Este Plan de Modernización, modifica este aspecto al recoger la posibilidad de que, en su ámbito territorial, se localice cualquiera de los equipamientos comerciales señalados en su normativa, entre los que se encuentran los grandes establecimientos comerciales y los centros comerciales con una superficie de venta total superior a 9.000 m²., siempre de conformidad con la legislación territorial y sectorial vigente.

Este Plan de Modernización, consciente de la trascendencia territorial y en la estrategia de la renovación del producto turístico existente, establece que para que esos establecimientos se puedan materializar han de cumplir con las exigencias que establecen las Directrices de Ordenación General, el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias y reguladora de la licencia comercia y el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria, en referencia a garantizar la calidad del producto turístico ya implantado. Por tanto, este Plan no se limita a posibilitar la implantación de estos nuevos establecimientos, sino que persigue que efectivamente esto suponga un incremento en la competitividad del sector turístico. Para ello, se obliga igualmente a que, de conformidad con la legislación sectorial, las Directrices de Ordenación General de Canarias, el Plan que recoja la actuación correspondiente deberá analizar y justificar los siguientes aspectos:

I. Definición del ámbito de análisis de las afecciones sobre la estructura territorial.

II. Ausencia de impactos negativos significativos de la implantación sobre el medio natural, alternativas y medidas correctoras.

III. Compatibilidad de la implantación pretendida con las estrategias territoriales y urbanas definidas en el planeamiento insular y municipal, en especial con relación a posibles estrategias de renovación urbana en general y rehabilitación de centros tradicionales o históricos en particular.

IV. Impacto sobre el sistema viario afectado y efecto de los nuevos flujos, previsión de soluciones de conexión y accesos, incluyendo los compromisos a asumir por los promotores en orden a ejecutar las infraestructuras de conexión, acceso y aparcamiento a su costa y terminarlas antes de la puesta en funcionamiento del centro.

V. Impacto sobre las infraestructuras afectadas, como la de eliminación de residuos urbanos, u otras.

En concreto, este Plan de Modernización contempla los siguientes nuevos equipamientos comerciales:

- Centro Comercial y de Ocio Baobab: como ya se ha explicado, la propuesta plantea sustituir la edificabilidad de alojamiento turístico por edificabilidad comercial de la parcela 29 (CRU-2) del Plan Parcial Meloneras 2A. Para ello, este Plan de Modernización establece una nueva ordenanza para esa parcela, en la que se modifica el uso de alojamiento por el comercial, quedando una edificabilidad comercial total de 18.226,76 m², que es la suma de las existentes en la actualidad (edificabilidad comercial 2.050,87 m² y edificabilidad de alojamiento 16.175,89 m²). Esto posibilita que en esta parcela se pueda implantar un gran establecimiento comercial o centro comercial, lo que dependerá, en última instancia de la obtención de la pertinente licencia comercial, según establece la legislación sectorial aplicable.
- Centro Comercial Lote 72 Ampliación Playa del Inglés: se trata de una parcela que, en la actualidad, está ocupada por el antiguo aparcamiento de guaguas de Viajes Insular y una zona de locales, todo ello abandonado y sin uso. El planeamiento vigente califica esta parcela de comercial exclusivo pero, al no haberla señalado en su normativa entre las que se admite la ubicación de un centro comercial, no se ha podido desarrollar. Este Plan de Modernización, al permitir de forma genérica que en todo su ámbito territorial y cumpliendo una serie de requisitos se implanten grandes equipamientos comerciales y centros comerciales, posibilita la ejecución de la propuesta. Además, este proyecto de Centro Comercial cuenta con licencia comercial otorgada por orden 1036 de la Excm. Sra. Consejera de Empleo, Industria y Comercio, de fecha 2 de diciembre de 2010.
- El Centro Comercial Faro II y parcela CC1: como ya se ha explicado, esta es una actuación que afecta a tres parcelas del mismo propietario. Por un lado, se plantea un proyecto de nuevo equipamiento comercial tipo gran establecimiento comercial, en una parcela que el planeamiento vigente califica como comercial (CC1). Por otro lado, de forma conjunta se

propone la rehabilitación del equipamiento comercial existente en la parcela CC2, Faro 2, así como de la parte central de la urbanización que separa esta parcela de la CC1, esto es, viales rodados y paseos peatonales, zonas verdes y espacios libres públicos, áreas de aparcamiento, etc., que se encuentran en un estado de deterioro. Además, los propietarios, acogiéndose a la L6/2009, solicitan trasvasar edificabilidad comercial de la parcela A de Bahía Feliz, a la parcela CC1, lo que les permitirá potenciar la implantación de un equipamiento comercial de alto nivel, al presentarlo como un proyecto de edificación única, así como la rehabilitación del entorno. Este Plan de Modernización modifica la ordenanza aplicable a la nueva parcela así obtenida, CC1-CC2, ajustando los parámetros urbanísticos que se le aplican, así como la ordenanza de la parcela A de Bahía Feliz, contemplando la nueva edificabilidad resultado del citado trasvase y que se recoge en la Normativa de este Plan de Modernización.

- La parcela en la que se ubica actualmente el equipamiento de ocio Ocean Park: se trata de una propuesta de sustituir el equipamiento existente, por otro de uso comercial. Este Plan de Modernización modifica la ordenanza aplicable a esa parcela al objeto de permitir el cambio de uso, manteniéndole el resto de parámetros contemplados en el planeamiento vigente.
- El Centro Comercial Oasis: se trata de una propuesta del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, en el sentido de viabilizar la regulación de la edificación existente, derivada de la obligación de la cesión de suelo necesaria para cumplir con la servidumbre de tránsito de la Ley de Costas, mediante una nueva ordenanza que redistribuya la edificabilidad obtenida fruto de la sustitución del centro comercial existente.

8.6 Cuadro comparativo del número de plazas de alojamiento finales de cada actuación.

Las actuaciones del Plan de Modernización no suponen un incremento de plazas de alojamiento. La relación de las mismas se refleja en el cuadro adjunto:

Nombre establecimiento turístico	Unidades totales(ud)	Plazas totales(pl)	Unidades totales(ud)	Plazas totales(pl)
	PROPUESTA PMM		SITUACIÓN ACTUAL	
HOTEL ASGARD (CARMEN)	96	192	138	294
SANTA MÓNICA	188	534	188	564
BARCELO MARGARITAS	168	536	168	536
HOTEL BARCELO MARGARITAS	323	614	323	614

COLORADO GOLF	110	220	110	220
TENESOYA	18	48	12	36
CONMAR	8	32	8	40
EL PALMAR	56	168	56	168
TOTAL	967	2.344	1.003	2.472

En cualquier caso, el incentivo de autorizaciones previas que posibilita la Ley de Medidas Urgentes 6/2009, está condicionado al cumplimiento del estándar de densidad establecido por la legislación sectorial de turismo. Tal y como se ha analizado en este Plan, la casi totalidad de los establecimientos turísticos de este ámbito, no cumplen con dicho estándar, por lo que el incremento de edificabilidad propuesto por este Plan, no posibilitaría el incremento de plazas de alojamiento.

8.7 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 o 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 beneficios, así como un programa 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 el núcleo turístico.

1. Programa de divulgación de la estrategia de calidad del núcleo turístico Maspalomas Costa Canaria.
 - 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 mejoras continuas.
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.

B. Programa de certificación de calidad en los servicios.

- Acuerdos de subvención a la estimulación de la certificación en el núcleo turístico.
- Programa de certificación de calidad en los comercios.
- Programa de certificación de calidad ISO 9001.
- Programa de certificación medioambiental ISO 14001.
- Programa de certificación en la Q turística.
- Plan de certificación en la calidad en los servicios públicos municipales.
- Impulso a la implantación de sellos de especialización de los establecimientos turísticos.

C. Acuerdos de cooperación institucional para el impulso de la calidad en el núcleo turístico.

- Convenio con el Gobierno de Canarias.

- Consejería de Industria y Comercio para el impulso de la calidad en comercio.
- Convenio de cooperación con la Cámara de Comercio y Asociaciones.

8.8 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 Maspalomas-Costa Canaria:

- Establecer un órgano de gestión: puede ser el Consorcio quién aglutine y potencie el clúster.

2. Elaborar un plan director de actividades comerciales y de servicios integrado, que establezca diversas opciones para el desarrollo del nuevo modelo 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: Maspalomas-Costa Canaria.
- 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.

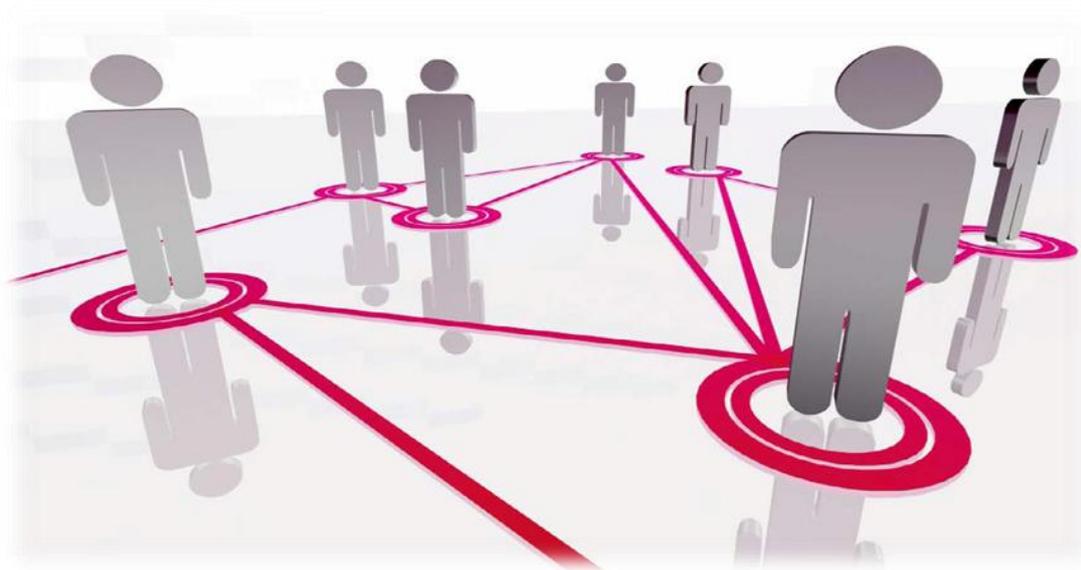
8.9 Desarrollo de iniciativas de gestión

Para el desarrollo del Plan de Modernización del núcleo turístico de Maspalomas Costa Canaria, se deberán poner en marcha mecanismos de comunicación, ágiles y eficaces, entre todos los actores 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.
- 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. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

La Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, transpone al ordenamiento jurídico español la Directiva 2001/42/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de junio de 2001, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

El ámbito de aplicación de la citada Ley 9/2006, según el artículo 3.1, comprende los planes y programas, así como sus modificaciones, que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente y que cumplan los dos requisitos siguientes:

- a. Que se elaboren o aprueben por una Administración pública.
- b. Que su elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Ministros o del Consejo de Gobierno de una comunidad autónoma.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 3.3 de la Ley 9/2006, se someterán, asimismo, a evaluación ambiental cuando se prevea que puedan tener efectos significativos en el medio ambiente: los planes y programas que establezcan el uso de zonas de reducido ámbito territorial; las modificaciones menores de los planes y programas; los planes y programas distintos a los previstos que no establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental. Para estos planes, el artículo 4.1 de la Ley 9/2006 establece que el órgano ambiental determinará si un plan o programa, o su modificación, debe ser objeto de evaluación ambiental, previa consulta a las Administraciones públicas afectadas a las que se refiere el artículo 9; estableciendo en su apartado segundo que, para determinar la procedencia o no de someter un plan a una evaluación ambiental durante su tramitación, se tendrán en cuenta los criterios establecidos en el anexo II de la Ley 9/2006.

El Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, aprobado mediante el Decreto 55/2006, de 9 de mayo, en la Sección Tercera “Evaluación Ambiental”, del Capítulo I del Título I, artículos 24 al 27, transpone la Evaluación Ambiental Estratégica y los aspectos relacionados con la Ley 9/2006 al ordenamiento jurídico autonómico.

En su artículo 24 establece que *“serán objeto de evaluación ambiental, de conformidad con lo establecido en la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, la formulación, revisión o modificación sustancial, de la totalidad de los Planes que integran el Sistema de Planeamiento de Canarias”*.

La L6/2009 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, dado el número de actuaciones en espacio público y privado que se proponen y el hecho de que algunas se sitúen en suelo rústico, es necesario 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.

10. EQUIPO REDACTOR.

Equipo de Gesplan:

Paloma Angoloti del Monte, Arquitecta. Responsable del proyecto.
Ana Isabel Ruíz Hernández, Arquitecta. Coordinadora de arquitectos e ingenieros del SCE.
M^a Dolores Monzón García, Arquitecta. Coordinadora de arquitectos del SCE.
Oscar Rebollo Curbelo, Arquitecto. Coordinador de convenios de intervenciones privadas.
Ana Belén del Toro Betancor. Técnico jurídico. Coordinadora de técnicos jurídicos del SCE.
Beatriz Calzada Ojeda. Técnico Jurídico.
Irene Schamann Pérez, Técnico Jurídico.
Juan Carlos Domínguez Gutiérrez, Técnico Jurídico.
Miguel Ángel Santana Cárdenes, Técnico Jurídico.
M^a Humildad Suárez Ramos, Economista. Coordinadora de economistas y diplomados en turismo del SCE.
Javier Camino Dorta, Doctor en Geografía. Coordinador de geógrafos del SCE.
Leticia Afonso Santana, Delineante. Coordinadora de delineantes del SCE.
Yasmina Falcón Roque, Delineante. Coordinadora de delineantes del SCE.
Fátima Gil León, Administrativa. Coordinadora administrativos del SCE.

Equipo del Servicio Canario de Empleo (SCE):

Acoraida Castro Gómez, Arquitecto.
Ancor Suárez Suárez, Arquitecto.
Carla Alejandra Varela Álvarez, Arquitecta.
Clara Díaz García, Arquitecta.
Eduardo Melian Santana, Arquitecto.
Ginés Ribero Hernández, Arquitecto.
Indalecio Pérez Marrero, Arquitecto.
Manuel José Curbelo Marrero, Arquitecto.
Mariemy Thais Montero Vento, Arquitecta.
Patricia Hernández Suárez, Arquitecta.
Pedro José Hernández García, Arquitecto.
Priscila Rivero Ramírez, Arquitecta.
Raquel González López, Arquitecta.

Francisco Javier Nodal Juan, Ingeniero de Caminos Canales y Puertos.
Gustavo Medina Rodríguez, Ingeniero de Caminos Canales y Puertos.
Marta Mansilla Calderón, Ingeniera de Caminos Canales y Puertos.

Loide Douffa Medina, Técnico Jurídico.
Luis Fernando Reyes Garcia, Técnico Jurídico.
Manuel Alejandro Perera Candil, Técnico Jurídico.
M^a Isabel López García, Técnico Jurídico.

Antonio Manuel Hernández Ortiz, Economista.
Elisa de Herrera Nistal, Economista.
Lourdes Vidina Padrón Aguiar, Economista.
Raquel del Carmen Ramírez Ramírez, Economista.

Ayose María Molina Tacoronte, Geógrafo.
Doramas Egberto Rivero Morera, Geógrafo.
Francisco José Ojeda Ramírez, Geógrafo.
Grimanesa Santa García Ruíz, Geógrafa.
Jorge Iván Morales Rodríguez, Geógrafo.
Verónica Navarro Bethencourt, Geógrafa.

Agustín Rodríguez Castro, Ingeniero de Obras Públicas.
Lorena del Pino Hernández, Ingeniera de Obras Públicas.
Oliver Marrero Sánchez, Ingeniero de Obras Públicas.
Sara Nuez Montesdeoca, Ingeniera de Obras Públicas.

Dácil Talavera Castellano, Arquitecta Técnico.
Samuel Castro Medina, Arquitecto Técnico.

Elsa Aday Naranjo, Diplomada en Turismo.
Paola Cristina de Sancho Rivero, Diplomada en Turismo.
Yurena María Socas Sánchez, Diplomada en Turismo.

Daniel Alegre Slame, Delineante.
Francisco Javier Sosa Santana, Delineante.
Gonzalo Trujillo Almeida, Delineante.
Isaac Mora Pinto, Delineante.
Jai Swei Wu Domínguez, Delineante.
Jonathan Miranda Martín, Delineante.
José Domingo Román Moreno, Delineante.
José Mario González Hernández, Delineante.
Marcos Daniel García Rodríguez, Delineante.
Mercedes Mendoza Miranda, Delineante.
Virgilio Padrón Flores, Delineante.
Zeneida Santana Ramos, Delineante.

Aarón Lorenzo Cerpa, Administrativo.
Nayra del Carmen Miranda Navarro, Administrativa.
Patricia García Gutiérrez, Administrativa.










gesplan



Maspalomas Costa Canaria

Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de San Bartolomé de Tirajana