

Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad
de Playa de Mogán
Mogán, Gran Canaria



MEMORIA
TOMO I



Rdream

INDICE

1.	INTRODUCCIÓN	4
1.1	ANTECEDENTES. LA REHABILITACIÓN DE LOS ÁMBITOS TURÍSTICOS.....	4
1.2	MARCO DE ACTUACIÓN.....	6
1.3	OBJETIVOS Y ORGANIZACIÓN DE LA ESTRATEGIA.....	8
2.	RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE	12
2.1	LEGISLACIÓN DE APLICACIÓN.....	12
2.1.1	<i>Incentivos y medidas para la renovación y rehabilitación de la infraestructura y edificaciones turísticas.</i>	15
2.2	INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA	22
2.3	LEGISLACIÓN SECTORIAL.....	30
3.	INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTA A LAS ADMINISTRACIONES	36
3.1	TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTA.....	36
3.2	ALEGACIONES RECIBIDAS E INFORMES SECTORIALES EMITIDOS.....	37
3.2.1	<i>Alegaciones recibidas</i>	37
3.2.2	<i>Informes emitidos.</i>	40
3.2.3	<i>Contestación de las alegaciones.</i>	44
3.2.4	<i>Consideración de los informes emitidos.</i>	74
4.	INFORMACIÓN	81
4.1	DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE ESTUDIO.....	81
4.1.1	<i>Geología y geomorfología</i>	81
4.1.2	<i>Clima</i>	82
4.1.3	<i>Vegetación</i>	83
4.1.4	<i>Fauna</i>	83
4.1.5	<i>Calidad visual del paisaje</i>	83
4.1.6	<i>Patrimonio cultural</i>	84
4.1.7	<i>Riesgos</i>	84
4.1.8	<i>Impactos preexistentes</i>	85
4.2	PLANEAMIENTO APROBADO.....	86
4.3	TRANSFORMACIÓN DE LA TRAMA-SERIE EVOLUTIVA.....	87
4.4	USOS URBANOS PORMENORIZADOS ACTUALES	87
4.5	ELEMENTOS Y ÁREAS DE INTERÉS.....	88
4.6	MORFOLOGÍA URBANA	88
4.7	ALOJAMIENTO TURÍSTICO	89
4.7.1	<i>Tipología de alojamiento turístico</i>	89
4.7.2	<i>Categoría y estado del alojamiento turístico</i>	89
4.7.3	<i>Densidad de plazas de alojamiento</i>	90
4.8	ESTADO Y CAPACIDAD DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.....	90
4.8.1	<i>Sistema viario</i>	90
4.8.2	<i>Red de saneamiento</i>	92
4.8.3	<i>Red de abastecimiento</i>	92
4.8.4	<i>Red eléctrica</i>	93
4.8.5	<i>Red de telefonía y telecomunicaciones</i>	93
4.8.6	<i>Infraestructura de gestión de residuos</i>	93
4.9	ENCUESTAS	94
4.9.1	<i>Encuestas a residentes</i>	94
4.9.2	<i>Valoración de los residentes sobre la percepción del núcleo</i>	94
4.9.3	<i>Conclusiones de los residentes sobre la percepción</i>	95
4.9.4	<i>Resultados de encuestas de movilidad a residentes</i>	95
4.9.5	<i>Encuestas a turistas</i>	96

INDICE

4.9.6	Valoración de los turistas sobre la percepción del destino	97
4.9.7	Conclusiones de los turistas sobre la percepción del destino	98
4.9.8	Resultados encuestas de movilidad a turistas	99
5.	DIAGNÓSIS	101
5.1	DIAGNÓSTICO AMBIENTAL	101
5.1.1	Diagnóstico descriptivo: unidades ambientales	101
5.1.2	Diagnóstico de problemática ambiental	103
5.1.3	Diagnóstico de la capacidad de uso	103
5.2	EVALUACIÓN DE DEBILIDADES Y POTENCIALIDADES DEL ÁMBITO	106
5.3	DIAGNÓSTICO COMO DESTINO TURÍSTICO	111
5.3.1	Dimensiones de la calidad	111
5.3.2	Factores de calidad	112
5.4	CRITERIOS Y OBJETIVOS AMBIENTALES	113
5.5	CRITERIOS Y OBJETIVOS SOCIOECONÓMICOS Y URBANÍSTICOS	114
6.	EL MODELO TURÍSTICO	116
6.1	INTRODUCCIÓN	116
6.2	ESTÁNDAR DE DENSIDAD	118
6.3	RETOS DE LOS PRODUCTOS TURÍSTICOS	119
6.4	NUEVOS PRODUCTOS TURÍSTICOS	120
7.	LÍNEAS ESTRATÉGICAS	121
7.1	APUESTA POR UNA CIUDAD TURÍSTICA CON CALIDAD E IDENTIDAD EN COHERENCIA CON EL MODELO ELEGIDO	121
7.2	LA ORDENACIÓN Y LA GESTIÓN DE PLAYA DE MOGÁN DESDE UNA CONCEPCIÓN INTEGRAL E INTEGRADA	121
7.3	ORDENACIÓN Y POTENCIACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO	121
7.4	LA REVITALIZACIÓN Y REHABILITACIÓN DEL ESPACIO PRIVADO	126
7.5	CREACIÓN DE UNA IDENTIDAD BASADA EN LAS SINGULARIDADES	126
7.6	ESTIMULAR E IMPLANTAR LA CULTURA DE LA CALIDAD EN EL CONJUNTO DEL DESTINO	127
7.7	LA PARTICIPACIÓN DE LA SOCIEDAD EN LAS INICIATIVAS DE REHABILITACIÓN Y APUESTA DE PLAYA DE MOGÁN	128
7.8	DESARROLLO DEL CLÚSTER DE LA CIUDAD TURÍSTICA	128
7.9	LAS ESTRATEGIAS DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN	129
8.	MEDIDAS, PROGRAMAS Y ACTUACIONES	135
8.1	INTERVENCIONES	136
8.2	SISTEMATIZACIÓN DE LAS INTERVENCIONES	138
8.3	INCORPORACIÓN DE NORMATIVA REGULADORA EN LA APLICACIÓN DEL MODELO Y DE LA IDENTIDAD DEL DESTINO	138
8.4	ACTUACIONES EN EL ESPACIO PÚBLICO	139
8.4.1	Sistema Cultural	139
8.4.2	Sistema Comercial y de actividad	141
8.4.3	Sistema ocio-recreativo y deportivo	142
8.4.4	Sistema de Movilidad	144
8.5	ACTUACIONES EN EL ESPACIO PRIVADO	145
8.6	COMPATIBILIDAD DE LAS ACTUACIONES CON EL PLANEAMIENTO	146
8.7	PROGRAMA OPERATIVO DE IMPLANTACIÓN DE LA CALIDAD EN LAS ACTIVIDADES PÚBLICAS Y PRIVADAS	150
8.8	MEDIDAS PARA LA INCENTIVACIÓN DEL CLÚSTER DE LA CIUDAD TURÍSTICA	151
8.9	DESARROLLO DE INICIATIVAS DE GESTIÓN	152

INDICE

9.	EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA	154
10.	ANEXO I. CUADRO COMPARATIVO DE LAS ORDENANZAS	156
11.	ANEXO II. DATOS PARA ESTUDIO ECONÓMICO	166
12.	ANEXO III. CERTIFICACIÓN MUNICIPAL	167
13.	ANEXO IV. ACREDITACIÓN DE LA PROPIEDAD	172
13.1	ACREDITACIÓN IDENTIDAD PROPIEDAD O TITULAR DE OTROS DERECHOS REALES EN LAS ACTUACIONES PRIVADAS.	172

1. INTRODUCCIÓN

1.1 ANTECEDENTES. LA REHABILITACIÓN DE LOS ÁMBITOS TURÍSTICOS

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

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 Hawai, 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.

1_INTRODUCCION

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 (PICHTE) 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

1_INTRODUCCION

establecimientos de alojamiento turístico a la baja definitiva de otros establecimientos en la misma isla.

1.2 MARCO DE ACTUACIÓN

El presente Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Playa de Mogán (PMM de Playa de Mogán), impulsado por el Gobierno de Canarias y el Ayuntamiento de Mogán, se enmarcó en su tramitación dentro 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 virtud de la cual los planes o programas específicos de modernización se elaboraban para mejorar e incrementar la competitividad del sector turístico, mediante acciones que reactiven la actividad económica y permitan aumentar la cualificación de la oferta. La Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias (B.O.C. núm. 103, de 31 de mayo), deroga los artículos 13,14, 15, 16, 17.1 y 18 de la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de Medidas Urgentes en Materia de Ordenación Territorial para la Dinamización Sectorial y la Ordenación del Turismo. En el artículo 7 de la citada Ley 2/2013 se determina que los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad son instrumentos de ordenación urbanística que complementan y, en su caso, sustituyen a las determinaciones urbanísticas vigentes, con objeto de viabilizar la renovación urbana y edificatoria en los términos señalados en la ley. Al amparo de esta ley se elabora el presente Plan de Modernización, documento en el que se establecen las estrategias de transformación, reforma y recualificación del núcleo turístico, a través de operaciones de renovación urbana que promuevan la remodelación del espacio público y privado y la reactivación de la actividad económica, mediante la coordinación entre el sector público y privado, así como entre las diversas administraciones intervinientes en el proceso.

El artículo 6 “De la renovación urbana” de la citada Ley 2/2013, establece lo siguiente:

“1. La renovación urbana de las urbanizaciones y núcleos turísticos de Canarias tendrá por objeto establecer las intervenciones públicas que resulten necesarias para inducir la regeneración de la ciudad turística conforme a un modelo sostenible y de calidad, y definirán las operaciones que impulsen la modernización y mejora de la planta de alojamiento turístico y complementaria, y la reactivación de la actividad económica.

2. Las actuaciones de renovación urbana podrán incluirse en el planeamiento general o, en su caso, en los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad regulados en esta ley. A tal fin, el instrumento que determine las actuaciones de renovación deberá delimitar con precisión el área de intervención, que podrá ser continua o discontinua.

3. Las actuaciones de renovación urbana tienen la consideración de actuaciones de transformación urbanística, conforme a lo regulado en la legislación básica, siéndoles de aplicación el régimen legal establecido a las actuaciones de urbanización o de dotación, según sea su objeto.

1_INTRODUCCION

4. Las actuaciones de renovación aprobadas mediante los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad tienen, en todo caso, los mismos efectos que las derivadas de los planes de ordenación urbanística”.

En este sentido, la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, cuyo objetivo es regular las condiciones básicas que garanticen un desarrollo sostenible, competitivo y eficiente del medio urbano, mediante el impulso y el fomento de actuaciones que conduzcan a la rehabilitación de los edificios y a la regeneración de los tejidos urbanos, supone un nuevo respaldo para las actuaciones de renovación urbana y, entre otras disposiciones, modifica los artículos 14, 15, y 16 del Texto Refundido de Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, completando las nuevas herramientas que la ley de Suelo ha dado al planeamiento urbanístico. Así, según la Ley de Suelo modificada por la citada Ley 8/2013, se entiende por actuaciones de transformación urbanística:

“a) Las actuaciones de urbanización, que incluyen:

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

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

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

(...)”

A su vez, el PMM está en coherencia con los criterios establecidos por las Directrices de Ordenación de Turismo, aprobadas por la ley 19/2003, 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 de alojamiento inadecuada y la regeneración de la ciudad turística degradada.*

1_INTRODUCCION

- 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.*

Se desarrolla el presente documento como marco integrado, organizativo, de planificación y ejecutivo, con la finalidad de promover la renovación y recualificación del núcleo turístico de Playa de Mogán, deficiente en dotaciones e infraestructuras públicas, orientando las iniciativas hacia la rehabilitación del espacio turístico consolidado y la renovación de los establecimientos existentes. 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 para la implantación de un nuevo modelo de desarrollo turístico.

La elaboración de este Plan, parte de documentación previa del núcleo de Playa de Mogán de información sectorial, urbanística e información de campo.

Se requiere de intervenciones coordinadas entre sí, sobre servicios urbanos, espacios libres, accesibilidad y viario, que aporten una imagen unitaria, coherente y adaptada a las características del entorno.

En el PMM de Playa de Mogán se establecen una serie de intervenciones, en el ámbito público y privado, de las cuales se priorizan las dirigidas a corto y/o medio plazo. Estas intervenciones, tendentes a cubrir las necesidades dotacionales y de servicios hacia el turismo, permitirán una profunda transformación del núcleo turístico de Playa de Mogán y están en correspondencia con los objetivos del modelo turístico.

Activar un nuevo modelo requiere de ideas innovadoras que doten a la Ciudad Turística existente de espacios de calidad, habitables, polifuncionales y variados, que generen atracción y necesidad de ser explorados, ofertando nuevas experiencias al visitante.

La importancia de transformar la actual red viaria, articulando sus necesidades funcionales con la creación de ámbitos capaces de transmitir sensaciones agradables vinculadas al disfrute de los espacios libres, como las plazas y los parques, proponiendo recorridos urbanos en forma de paseos o de prácticas deportivas y ello con el fin de enriquecer la trama urbana de Playa de Mogán e incentivar la movilidad de una forma sostenible, reorganizando y limitando, a su vez, la presencia del automóvil.

Por tanto, el fin último de este Plan, es proceder a rehabilitar, renovar, equipar, vincular y proporcionar nuevos focos de actividad que contribuyan a transformar el tejido urbano actual en un espacio abierto, continuo y fluido, en definitiva una nueva Ciudad Turística volcada al exterior y con 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 propuestas.

1_INTRODUCCION

El presente documento permite organizar actuaciones integradas para la renovación y recualificación del núcleo turístico de Playa de Mogán 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 6, "Líneas Estratégicas" y 7, "Medidas, Programas y Acciones", de esta Memoria. Respecto a la organización del Documento del Plan de Modernización se ha seguido el siguiente esquema de sistematización:

1_INTRODUCCION

ESQUEMA DE SISTEMATIZACIÓN DEL DOCUMENTO

PLAN DE MODERNIZACIÓN, MEJORA E INCREMENTO DE LA COMPETITIVIDAD DE PLAYA DE MOGÁN

- TRABAJO DE CAMPO
- RECOPIACIÓN INFORMACIÓN DE LAS DIFERENTES ADMINISTRACIONES
- ENCUESTAS
- REDACCIÓN Y/O EDIFICACIÓN DEL DOCUMENTO

- MEMORIA / PLANOS
1. INTRODUCCIÓN
 2. OBJETIVOS
 3. METODOLOGÍA
 4. MOVILIDAD INSULAR: INFRAESTRUCTURAS DE TRANSPORTE Y DATOS SOCIOECONÓMICOS Y DE MOVILIDAD
 5. ESTUDIOS PREVIOS DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO
 6. ESCENARIO ACTUAL
 7. ESTUDIO PORMENORIZADO DEL VIARIO
 8. ESCENARIO FUTURO
 9. ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS
- Infraestructura de transporte. Desde el origen al ámbito. (Estaciones, aeropuertos y puertos)
 - Jerarquía viario insular
 - Situación, límites, cartografía y callejero del núcleo turístico
 - Dotaciones y equipamientos
 - Jerarquización del viario (Disuelto)
 - Pendientes (Disuelto)
 - Alineaciones exterior-interior - Secciones viarias
 - Rasante en cruces y calles de aceras y calzadas
 - Análisis de la sección viaria - Número de carriles, anchos de calles y vías rodadas, ancho total con jerarquización
 - Vías rodadas - Tipo de pavimentación, estado de conservación
 - Análisis del tránsito peatonal - Anchos de acera, estado de conservación y tipo de pavimento
 - Accesibilidad - Barreras arquitectónicas. (Estructura general de adaptación según la Ley)
 - Red ciclable - Estado de conservación
 - Transporte público - Coberturas
 - Tráfico
 - Aparcamientos
 - Nivel de servicio.

DOCUMENTOS PREVIOS

EMU

INFORMACIÓN URBANÍSTICA

- MEMORIA / PLANOS
0. INTRODUCCIÓN
 - A. ANÁLISIS DESCRIPCIÓN Y ANÁLISIS DEL NÚCLEO TURÍSTICO
 - a. ANÁLISIS HISTÓRICO: EVOLUCIÓN TEMPORAL
 - b. DESCRIPCIÓN Y ANÁLISIS DEL NÚCLEO ACTUAL Y SU ENTORNO
 - RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE
 - a. LEGISLACIÓN SECTORIAL
 - b. PLANEAMIENTO VIGENTE: ESTUDIO DEL PLANEAMIENTO QUE AFECTE AL ÁMBITO
 - c. ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS
 - ANÁLISIS AMBIENTAL
 - a. INTRODUCCIÓN
 - b. CARACTERÍSTICAS Y DELIMITACIONES ESPACIALES DE LAS VARIABLES AMBIENTALES
 - c. IMPACTOS AMBIENTALES
 - d. ANÁLISIS DE RIESGOS
 - ASPECTOS SOCIOECONÓMICOS DEL ÁREA
 - a. INTRODUCCIÓN
 - b. ASPECTOS DEMOGRÁFICOS
 - c. ASPECTOS SOCIALES
 - d. ASPECTOS ECONÓMICOS
 - CUESTIONES RELATIVAS AL PRODUCTO TURÍSTICO
 - a. PRODUCTO TURÍSTICO.
 - b. PLAZAS Y ESTABLECIMIENTOS ALOJATIVOS
 - c. ANÁLISIS ESTÁNDARES TURÍSTICOS
 - d. OCUPACIÓN.
 - e. PERNOCTACIONES
 - f. AFLUENCIA TURÍSTICA
 - g. OFERTA COMPLEMENTARIA
 - h. EVOLUCIÓN DEL GASTO TURÍSTICO
 - i. ESTUDIO SOBRE VÍAS DE COMERCIALIZACIÓN DEL PRODUCTO TURÍSTICO Y CAMPANAS DE MARKETING
 - j. PROMOCIÓN DEL NÚCLEO TURÍSTICO
 - ENCUESTAS
 - MARCO FINANCIERO Y DE GESTIÓN
 - a. CONSORCIOS.
 - b. ACTUACIONES DE DOTACIÓN.
 - c. FORMAS CONSORCIADAS O MERCANTILES QUE SE ADOPTARÁN PARA LA EJECUCIÓN DE LAS ACCIONES (SISTEMAS DE EJECUCIÓN).
 - d. PUBLIC PRIVATE PARTNERSHIP (TIPO DE CONCIERTO).
 - e. INCENTIVOS Y MEDIDAS PARA LA RENOVACIÓN Y REHABILITACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA Y EDIFICACIONES TURÍSTICAS.
 - f. RESERVA PARA INVERSIONES EN CANARIAS (RIC) (ARTÍCULO 27, LEY 19/1994).
 - g. INCENTIVOS A LA INVERSIÓN (ARTÍCULO 25, LEY 19/1994)
 - h. RÉGIMEN FISCAL DE LAS OPERACIONES SOBRE VALORES
 - i. DEDUCCIÓN POR INVERSIONES EN CANARIAS
 - j. INVENTARIO DE AYUDAS Y SUBVENCIONES.
 - a. Plan FUTURE
 - b. Plan de Renovación de Instalaciones Turísticas (Plan Renove Turismo)
 - c. Fondo Financiero del Estado para la Modernización de las Infraestructuras Turísticas (FOMIT)
 - d. Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009 - 2012
 - e. Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER)
 - f. Fondo Social Europeo (FSE)
 - g. Fondos de Cohesión.
 - ANÁLISIS DE LOS USOS
 - a. USOS GLOBALES
 - b. USOS PORMENORIZADOS
 - c. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS
 - a. INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS
 - b. REDES URBANAS
 - ANÁLISIS DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS
 - a. ESPACIOS PÚBLICOS TRANSITABLES
 - b. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS
 - a. SUPERFICIES
 - b. TIPOLOGÍA
 - c. VEGETACIÓN
 - d. ESTADO DE CONSERVACIÓN
 - c. ESPACIOS PRIVADOS DE USO PÚBLICO
 - d. MOBILIARIO Y SEÑALÉTICA
 - a. UBICACIÓN
 - b. ESTADO DE CONSERVACIÓN
 - c. DEFICIENCIAS
 - d. CUMPLIMIENTO ACCESIBILIDAD
 - FICHAS
 - ANÁLISIS DE LA MORFOLOGÍA URBANA
 - a. PARCELACIÓN Y CATASTRO
 - a. Tamaño de las parcelas. Superficie
 - b. Relación topografía y ocupación de edificios
 - b. RELACIÓN VIARIO/ PARCELACIÓN/ OCUPACIÓN
 - a. Relación parcelación ocupación
 - b. Densidad
 - ANÁLISIS DE LA EDIFICACIÓN
 - a. TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN
 - b. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN
 - c. TIPOLOGÍA DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO
 - d. CATEGORÍA Y ESTADO DEL ALOJAMIENTO TURÍSTICO
 - e. EXPLOTACIÓN DEL ESTABLECIMIENTO TURÍSTICO
 - f. DENSIDAD DE PLAZAS ALOJATIVAS
 - g. ANTIGÜEDAD DE LA EDIFICACIÓN DE LOS ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS.
 - FICHAS
 - B. DIAGNÓSTICO AMBIENTAL URBANÍSTICO Y SOCIOECONÓMICO

DOCUMENTOS INTEGRANTES

- MEMORIA
- NORMATIVA-FICHERO URBANÍSTICO
- PLANOS
- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

- INTRODUCCIÓN
- Antecedentes
 - Marco de actuación
 - Objetivos y organización del documento.
- RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE
- INFORMACIÓN
- DIAGNOSIS
- MODELO TURÍSTICO
- LÍNEAS ESTRATÉGICAS
- MEDIDAS, PROGRAMAS Y ACCIONES
- EVALUACIÓN AMBIENTAL

- NORMATIVA
- Elaboración de fichas de actuaciones en espacio público y espacio privado con carácter de norma
- | | |
|---|--|
| Propuestas de nuevos espacios públicos jerarquizando el viario, estableciendo una nueva imagen y creando una "Ciudad Turística" | Proyectos de sustitución, rehabilitación y reforma |
|---|--|

- Elaboración de un cuadro con las mediciones y presupuesto estimativos de cada intervención pública

Documentación integrante de la Diagnosis Propositiva y necesaria para la elaboración del Plan de Mejora e Incremento de la Competitividad del Sector Turístico

Documentación integrante de la Diagnosis Propositiva y del Plan de Mejora e Incremento de la Competitividad del Sector Turístico





3 INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTA

2. RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE

2.1 LEGISLACIÓN DE APLICACIÓN

Como ya se indicó en el apartado 1.2 Marco de actuación de esta Memoria, tras la derogación de los artículos 13,14, 15, 16, 17.1 y 18 de la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de Medidas Urgentes, el presente Plan de Modernización se elabora en el marco de la citada Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, en cuyo artículo 7 se reconocen los Planes de Modernización como instrumentos de ordenación urbanística que complementan y, en su caso, sustituyen a las determinaciones urbanísticas vigentes, con objeto de viabilizar la renovación urbana y edificatoria.

La Ley 2/2013 parte del doble objetivo que ya planteaba la Ley 19/2003 de Directrices, en su Directriz 3:

- Impulsar la renovación y modernización de urbanizaciones, núcleos e instalaciones turísticas obsoletas, así como las de los productos turísticos.
- Modular el crecimiento de la planta turística.

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

Sin embargo, el planeamiento urbanístico del municipio de Mogán no se encuentra adaptado ni al TRLOTC ni a la Ley de Directrices, por lo que no cuenta con una delimitación de los ámbitos de Playa de Mogán y Puerto de Mogán. Es aquí donde el presente Plan de Modernización, en ejercicio de la competencia que le otorga la Ley 2/2013, legitima los actos y usos del suelo de este núcleo consolidado estableciendo su ordenación detallada, conforme al modelo insular y territorial que, aun no encontrándose adaptado, deba ser sostenible y competitivo. La disposición tercera de esta Ley, que modifica el anexo de la citada Ley de Directrices, considera como área de renovación urbana el Puerto de Mogán.

La Ley 2/2013 establece en el artículo 7.2 que cuando los instrumentos de ordenación territorial previstos por la normativa no existan, o no se encuentren adaptados a las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias, el concreto Plan de Modernización podrá prever determinaciones que no se hallen contempladas por dichos instrumentos o, en su caso, alterarlas. Para el caso de que dichos instrumentos de ordenación territorial se encuentren adaptados a las citadas Directrices, se determina en el apartado 7 que sus determinaciones tendrán el carácter normativo de recomendación para el Plan de modernización, de forma que éstos podrán apartarse

3_INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTA

motivadamente de las mismas, siempre que sea como objeto de viabilizar operaciones de renovación urbana en los términos previstos en esta ley.

Como ya se ha señalado, el artículo 6 de la citada Ley 2/2013, establece que la renovación urbana de las urbanizaciones y núcleos turísticos de Canarias tendrá por objeto establecer las intervenciones públicas que resulten necesarias para inducir la regeneración de la ciudad turística conforme a un modelo sostenible y de calidad, y definirán las operaciones que impulsen la modernización y mejora de la planta de alojamiento turístico y complementaria, y la reactivación de la actividad económica. Estas actuaciones podrán incluirse en los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad, que deberán delimitar con precisión el área de intervención, que podrá ser continua o discontinua. Las actuaciones de renovación urbana tendrán la consideración de actuaciones de transformación urbanística, conforme a lo regulado en la legislación básica, siéndoles de aplicación el régimen legal establecido a las actuaciones de urbanización o de dotación, según sea su objeto. Por último, se establece que una vez aprobados los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad, las actuaciones de renovación tendrán los mismos efectos que las derivadas de los planes de ordenación urbanística.

A estos efectos, la Ley 8/2013 de Rehabilitación, que modifica el Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de marzo, contempla como actuaciones de transformación urbanística las siguientes:

- las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.
- las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado, en los mismos términos establecidos en el párrafo anterior.
- las actuaciones de dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste.

Esta Ley 8/2013 establece: *“De conformidad con lo dispuesto en esta Ley, en la legislación estatal sobre suelo y edificación, y en la legislación de ordenación territorial y urbanística, las actuaciones sobre el medio urbano se definen como aquéllas que tienen por objeto realizar obras de rehabilitación edificatoria, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones, y de regeneración y renovación urbanas, cuando afecten, tanto a edificios, como a tejidos urbanos, pudiendo llegar a incluir obras de nueva edificación en sustitución de edificios previamente demolidos”*. Así mismo, prevé que *“podrán participar en la ejecución de las actuaciones de rehabilitación edificatoria y en las de regeneración y renovación urbanas, además de las*

3_INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTA

Administraciones Públicas competentes, las entidades públicas adscritas o dependientes de las mismas y las comunidades y agrupaciones de comunidades de propietarios, las cooperativas de viviendas y las asociaciones administrativas constituidas al efecto, los propietarios de terrenos, construcciones, edificaciones y fincas urbanas y los titulares de derechos reales o de aprovechamiento, así como las empresas, entidades o sociedades que intervengan por cualquier título en dichas operaciones y las asociaciones administrativas que se constituyan por ellos de acuerdo con lo previsto en la legislación sobre ordenación territorial y urbanística o, en su defecto, por el artículo siguiente.

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

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

“(…)

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

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

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

La legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá determinar los casos y condiciones en que quepa sustituir la entrega del suelo por otras formas de cumplimiento del deber, excepto cuando pueda cumplirse con suelo destinado a vivienda sometida a algún régimen de protección pública en virtud de la reserva a que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 10.

“(…)

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

a) El deber de entregar a la Administración competente el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación

3_INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTA

territorial y urbanística, se determinará atendiendo sólo al incremento de la edificabilidad media ponderada que, en su caso, resulte de la modificación del instrumento de ordenación. Dicho deber podrá cumplirse mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico, con la finalidad de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista en la propia actuación, o a integrarse en el patrimonio público de suelo, con destino preferente a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas.

(...)"

Por tanto, las actuaciones de renovación previstas en el Plan de Modernización se pueden llevar a cabo mediante las actuaciones de transformación urbanística en el sentido que se ha señalado, en el marco del Texto Refundido de la Ley de Suelo.

Los Planes de Modernización, en definitiva, se configuran como instrumentos de regeneración urbana de los núcleos turísticos consolidados de tramitación ágil y de carácter sustitutorio respecto al planeamiento vigente y ejecutivo, al permitir que se introduzcan modificaciones en la ordenación vigente, de acuerdo con el modelo turístico insular establecido. Este carácter ágil con que cuentan los Planes de Modernización se deduce del texto de la Ley 2/2013 al exigirse a estos Planes “una tramitación abreviada y de fase única”, en la que se dé cumplimiento “a las exigencias de la evaluación ambiental estratégica, prevista en la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de determinados planes y programas en el medio ambiente”. En el caso de que el Plan de Modernización tenga una trascendencia territorial y ambiental limitada, la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (COTMAC) podrá determinar la exención de esta evaluación ambiental estratégica, en aplicación de la normativa vigente; correspondiendo a la COTMAC, si queda determinada la necesidad de llevar a cabo la evaluación ambiental estratégica o la declaración de impacto ambiental de cualquiera de los proyectos previstos en la actuación planificada, la aprobación de la memoria ambiental del Plan de Modernización, o la declaración de impacto ambiental, en su caso.

2.1.1 Incentivos y medidas para la renovación y rehabilitación de la infraestructura y edificaciones turísticas.

Con el objetivo de conseguir un modelo de desarrollo sostenible y duradero para las islas, que sea respetuoso con el medio ambiente y ayude a conservar los recursos naturales, a la vez que genere riqueza económica, se publica la Ley de Directrices, estableciendo en su Directriz 19, derogada por la Ley 2/2013, de renovación y modernización turística de Canarias, una serie de actuaciones para la Renovación edificatoria de los establecimientos de alojamiento.

En consonancia con los principios de la misma y con la finalidad de incentivar la renovación edificatoria que impulse la modernización y mejora de la planta de alojamiento turístico y complementario y la reactivación de la actividad económica, la Ley 2/2013 establece, además de los incentivos económicos y fiscales previstos en la normativa aplicable en el Título II “De La Renovación y Modernización Turística”, Capítulo II, “Renovación Edificatoria” y Capítulo III “Sustitución y traslado de los establecimientos turísticos”, una serie de incentivos y medidas para la renovación edificatoria de

3 INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTA

los establecimientos turísticos y equipamientos turísticos que se materializa en incremento de la edificabilidad normativa prevista en el planeamiento (art. 11) y, en el caso de los de alojamiento, de la adecuación del estándar de densidad del suelo turístico (art. 12) y cuando procediese, del derecho a obtener plazas de alojamiento adicionales para los casos de renovación edificatoria o sustitución y traslado de establecimientos turísticos, sean de alojamiento o de equipamiento complementario (arts. 13, 17, y 18 y 19).

En cuanto al **incentivo en edificabilidad**, se establece en el artículo 11:

En caso de renovación edificatoria de un establecimiento turístico de alojamiento, con y sin traslado, o de los equipamientos complementarios, cuando así lo prevea el plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad, que podrá materializarse para usos deportivos, religiosos, culturales, ocio, salud y análogos, se podrá admitir incrementos de edificabilidad sobre la normativa establecida en el planeamiento vigente, sin que en ningún caso se supere el límite máximo establecido en la legislación urbanística, en base a los siguientes coeficientes:

- a) Coeficiente general por renovación con aumento de categoría que podrá permitir un incremento de hasta el $0,3 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2$ sobre la edificabilidad normativa, en función de la edificabilidad media ponderada atribuida a los terrenos incluidos en la actuación o del área superior de referencia en que esta se incluya.
- b) Coeficiente adicional de eficiencia energética, equivalente al porcentaje de energía renovable que el establecimiento generará con sus propias instalaciones respecto al gasto energético anual, según la siguiente fórmula: cada tramo de 20% del gasto energético anual que se genere con medios renovables dará derecho a un 0,1 de incremento de edificabilidad sobre la normativa; incentivo que no será de aplicación cuando la reducción energética derive del cumplimiento de normativa de obligado cumplimiento.
- c) Coeficiente de especial calidad, con un máximo de un $0,2 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2$, en caso de que la categoría prevista tras la renovación sea la de hotel de cinco estrellas-gran lujo.
- d) Coeficiente por reducción de la huella de carbono, con un máximo de 0,1, con medidas que no hayan sido incentivadas por la aplicación de los coeficientes previstos en los apartados anteriores.

Con la única limitación, apartado segundo, de que sólo podrán admitirse incrementos de edificabilidad cuando no tenga como consecuencia el incumplimiento de los estándares de equipamiento de los establecimientos turísticos de alojamiento establecidos en la normativa sectorial, no pudiendo la ocupación de la parcela ser superior al 40%, estando prohibidos los incrementos cuando la vigente sea superior a dicho índice.

Dicho incremento de edificabilidad se podrá hacer extensible a parcelas con establecimientos turísticos que pretendan la mejora de sus zonas comunes, sin aumento de la capacidad de plazas establecida, cuando así lo prevea el plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad, sin que en ningún caso supere el coeficiente de edificabilidad de la parcela.

3_INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTA

En su apartado 4, se habilita que, dentro de la misma zona turística, cuando sea necesario para poder materializar los proyectos de renovación edificatoria o, si lo permitiese el planeamiento territorial en otras zonas de la isla, de mejora de la oferta turística, y previo convenio urbanístico suscrito al efecto con las administraciones municipales competentes, podrán autorizarse trasvases de edificabilidad, sea de alojamiento o para equipamiento complementario, de un sector de suelo urbanizable a otro, o a un ámbito de suelo urbano no consolidado, a siempre que no se vulneren derechos de terceros.

El porcentaje de cesión obligatoria al ayuntamiento, sin perjuicio del cumplimiento de los restantes deberes legales cuando sea el caso, por recuperación de plusvalías será el siguiente:

- a) el 10% del aprovechamiento urbanístico derivado del incremento de edificabilidad aplicable a la parcela cuando se trate de establecimientos que se transforman de extrahoteleros a hoteleros.
- b) el 15% del aprovechamiento urbanístico derivado del incremento de edificabilidad aplicable a la parcela en los restantes casos.

En lo relativo a los **incentivos en materia de densidad de parcela**, se establece en el artículo 12 que la aplicación del estándar mínimo de densidad del suelo turístico a los establecimientos de alojamiento sometidos a proyectos de renovación edificatoria se registrá por las siguientes reglas:

- a) Aquellos cuya licencia de apertura, anterior a la entrada en vigor de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, cuya renovación en la misma parcela suponga mejora en la categoría pero sin aumento en el número de plazas ni de edificabilidad, les será de aplicación, con el fin de fomentar la renovación y cualificación de la oferta existente, el estándar de densidad del suelo turístico en el momento de autorizarse el establecimiento o, si resultase más favorable, a juicio del interesado, la vigente al momento de autorizarse la renovación.
- b) Aquellos establecimientos con licencia de apertura, anterior a la entrada en vigor de dicha ley, cuya renovación comporte mayor número de plazas o incremento de su superficie edificada, tendrán derecho a una reducción del estándar de densidad de suelo turístico vigente, que se ponderará por el plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad, para cada urbanización, núcleo turístico o área de referencia mediante coeficientes definidos en función de los siguientes criterios limitativos:
 - I. Establecimientos con un estándar actual superior a 60 m²/plaza. Se aplicaría como límite mínimo esta cifra.
 - II. Establecimientos con un estándar actual comprendido entre 50 y 60 m²/plaza. Se admitiría como límite mínimo la de 50 m²/plaza.
 - III. Establecimientos con un estándar actual inferior a 50 m²/plaza. No admitiría aumentar el número de plazas actuales.

3 INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTA

Incentivo en materia de densidad de parcela (art. 12)	Establecimientos con un estándar actual superior a 60 m ² /plaza	Establecimientos con un estándar actual comprendido entre 50 y 60 m ² /plaza	Establecimientos con un estándar actual inferior a 50 m ² /plaza
Ley de renovación y modernización turística	Se aplicaría como límite mínimo esta cifra	Se aplicaría como límite mínimo la de 50 m ² /plaza.	No admitiría aumentar el número de plazas actuales

Fuente: Ley 2/2013. Elaboración propia.

El incremento de plazas total estará condicionado a su vez, por la realidad morfológica de los alojamientos, valores medios de densidad turística, superficie de espacios libres y oferta complementaria y demás factores propios de la zona, urbanización o área de actuación.

- Los estándares de densidad de suelo turístico podrán computarse conjuntamente para varias parcelas aledañas que se agrupen a tales efectos, siempre que se delimite con claridad la superficie no edificable de uso común asignada al cumplimiento del estándar, de lo que quedará constancia en el Registro General Turístico.
- El cumplimiento de los demás estándares de equipamiento y dotaciones establecidos por la normativa sectorial será obligatorio para todos los establecimientos renovados, en función de la categoría que ostenten tras el proceso de renovación, sin perjuicio de que el cumplimiento de determinadas dimensiones puedan ser objeto de dispensa en casos justificados, de acuerdo con lo previsto en la normativa turística.

En cuanto a los **incentivos en plazas adicionales**, la Ley 2/2013 establece en el artículo 13.1 incentivos en nuevas plazas de alojamiento turístico adicionales por renovación edificatoria de un establecimiento de alojamiento que cumpla el mínimo de inversión por plaza que se establece en el cuadro incluido en el anexo de la ley y en sus sucesivas actualizaciones, dará lugar al derecho a la autorización de plazas de alojamiento turístico adicionales hasta un 50% más de las que tenía autorizadas, cantidad que podrá aumentarse en otro 25% por cada grado de categoría que aumente a partir de la categoría de tres estrellas, sin que en ningún caso pueda superarse el cien por cien de las plazas preexistentes.

Dichas plazas adicionales podrán materializarse en la propia parcela del establecimiento renovado, si la edificabilidad prevista en el planeamiento lo permite, computando, en su caso, los incrementos señalados en el artículo 11, o con la correspondiente legitimación por planeamiento habilitante, en otra parcela urbanísticamente apta de cualquier zona turística de la misma isla siempre que el planeamiento insular no lo prohíba (art. 13.2).

3_INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTA

	Incentivo de plazas por renovación edificatoria de establecimiento de alojamiento / inversión mínima	Por aumento de categoría	Límite de incentivos de plazas adicionales
Ley de renovación y modernización turística	50% más de las plazas autorizadas	25% por cada grado de categoría que aumente, a partir de la categoría de 3 estrellas,	100% de las plazas preexistentes

Fuente: Ley 2/2013. Elaboración propia.

Así mismo, la Ley de renovación faculta (artículo 16) que en aquellos núcleos y urbanizaciones turísticas donde el plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad disponga la conveniencia de disminuir la **densidad turística**, especializar entre usos turísticos y residenciales, aumentar los espacios libres, equipamientos o dotaciones, o bien donde contemplen una actuación que haga precisa la demolición total o parcial de edificios o instalaciones que interfieran en las operaciones previstas, se puedan suscribir convenios de sustitución de los establecimientos turísticos, sean de alojamiento o de equipamiento complementario, por otros usos, así como su traslado, en su caso, a otros suelos turísticos más apropiados dentro de la misma isla.

A tal efecto, en el artículo 17 de la citada Ley 2/2013 se establece una serie de incentivos en nuevas plazas adicionales para los casos de sustitución y traslado de establecimientos de alojamiento, en las siguientes cuantías:

- Si se ceden al municipio los terrenos para uso público, libre de cargas, un incremento del 100% de las plazas sustituidas. En este caso, el otorgamiento de la autorización previa requerirá la efectiva cesión del suelo.
- Si el solar mantiene la titularidad privada pero se destina a equipamiento turístico complementario, un incremento del 75% de las plazas sustituidas.
- Dichas plazas adicionales, referidas en los apartados a) y b) anteriores, podrán incrementarse además en un 25% por cada grado de categoría que se aumenten las plazas sustituidas, a partir de la categoría de 3 estrellas

En los supuestos de **sustitución y traslado**, sólo podrá otorgarse la autorización previa para el proyecto que incorpore las nuevas plazas, cuando la demolición de la edificación haya sido ejecutada o garantizada, tal como se regula en esta misma ley (art. 13.3 Ley 2/2013).

3 INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTA

Incentivos de plazas por sustitución y traslado	Se cede los terrenos al municipio para uso público	Destina el solar a Equipamiento turístico complementario	Aumenta de categoría en los dos supuestos
Ley de renovación y modernización turística	100% de las plazas sustituidas	75% de las plazas sustituidas	25% por cada grado de categoría que se aumenten las plazas sustituidas, a partir de la categoría de 3 estrellas

Fuente: Ley 2/2013. Elaboración propia.

Como **límite de aplicación de los incentivos** establecidos la Ley 2/2013 determina en su artículo 10.3 que no serán de aplicación los anteriores incentivos a los proyectos de renovación edificatoria que se encuentren en alguno de los siguientes supuestos:

- Cuando la categoría a obtener tras la renovación sea inferior a tres estrellas en establecimientos hoteleros.
- Cuando suponga la conversión de un establecimiento hotelero en un establecimiento extrahotelero con inferior número de estrellas.
- Cuando transformándose un establecimiento extrahotelero en hotelero no se garantice fehacientemente por la totalidad de los propietarios en documento público inscrito en el Registro de la Propiedad la unidad de explotación futura permanente.

Con la misma finalidad, en el artículo 18 se establece el derecho de materializar en otro solar los incentivos de edificabilidad establecidos en la ley para la sustitución y traslado de equipamientos turísticos complementarios que sean objeto de una operación de renovación urbana, o formen parte de un convenio para obtener suelo público; incentivándose, mediante el reconocimiento de un máximo de 1.000 plazas de alojamiento, la implantación y ejecución de nuevos equipamientos públicos o, siempre que hayan sido declarados de interés general por el Gobierno de Canarias de nuevos equipamientos privados, en suelos urbanos o urbanizables, con el límite de 1 plaza por cada 30.000 € de inversión, con una inversión en equipamiento mínima de 30 millones de euros.

Finalmente, la Ley 2/2013 en su artículo 19 establece los incentivos por sustitución de usos terciarios, habilitando que el plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad o, en su caso, el planeamiento territorial o urbanístico, pueda establecer la reducción, en su caso, del exceso de oferta de usos terciarios. Dichos planes podrán contemplar, preferentemente mediante la suscripción de convenios urbanísticos o por cualquier otra forma admitida en Derecho, el cambio de uso de las edificaciones o parcelas a los de establecimientos y equipamientos turísticos, estableciendo las limitaciones, condiciones y factores de incremento o reducción de la superficie edificable vigente de aplicación, admitiéndose, con carácter excepcional, el cambio a tipologías aisladas en las que se

3_INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTA

puedan desarrollar villas turísticas en los términos contemplados en esta ley; con el único condicionante de que el incremento de plazas estará condicionado a su vez, por la realidad morfológica de los alojamientos, valores medios de densidad turística, superficie de espacios libres y oferta complementaria, y demás factores propios de la zona, urbanización o área objeto de actuación.

Por último, a los efectos previstos en el artículo 13 para el reconocimiento de plazas adicionales, se establece en Anexo a la Ley 2/2013 la inversión mínima por plaza de alojamiento que ha de realizarse para cada categoría que se pretenda alcanzar con la renovación edificatoria, distinguiendo si el establecimiento es hotelero o son apartamentos, sin perjuicio de la facultad del Gobierno de Canarias de su actualización:

MODALIDAD	CATEGORÍA	IMPORTE MÍNIMO POR PLAZA DE ALOJAMIENTO
Hotelera	4 Estrellas	9.214,00 €
	5 Estrellas	11.799,00 €
	5 Estrellas gran lujo	15.120,00 €
Extrahotelera	4 Estrellas	6.379,00 €
	5 Estrellas	8.366,00 €
	5 Estrellas	10.713,00 €
	Villas	8.366,00 €

Fuente: Ley 2/2013. Elaboración propia.

3_INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTA

2.2 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 TRLOTG y de la Ley de Directrices, conforman el sistema de planeamiento de Gran Canaria.

1. Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria (PIO-GC)

El PIO-GC fue aprobado definitivamente el 11 de noviembre por Decreto 277/2003 de la COTMAC, a reserva de que se subsanasen las deficiencias no sustanciales advertidas por ésta. El 25 de mayo del año siguiente, por Decreto 68/2004, se rectificaron dichas deficiencias.

El PIO-GC diseña el modelo turístico insular en la Sección 31 (artículos 206 a 232), de la cual ha de partir el resto de planeamiento en cuanto a materia turística se refiere. El primer artículo de la Sección 31 divide 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.

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 municipio de Mogán se encuentra afectado por:

3 INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTA

- Franja Marina Mogán (declarado Lugar de Importancia Comunitario, LIC).

Constituye una Zona Especial de Conservación. Se caracteriza por la presencia de una amplia plataforma de fondos someros (menos de 30 m de profundidad) y arenosos. Su localización al sur de la isla la protege del mar y el viento dominante, reinando las buenas condiciones climáticas y temperaturas suaves.

En la costa alternan las playas arenosas o de cantos con los acantilados de altura media y las únicas áreas intermareales encharcadas del Sur y Oeste de la isla, el área a proteger se separa a una distancia de la costa de 300 m.

Esta área se encuentra situada a sotavento de la isla de Gran Canaria, 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. Por otra parte, la plataforma submarina alcanza aquí su máxima extensión, siendo una de las áreas más productivas de Canarias. Este último hecho ha permitido el establecimiento de hábitats de interés como los sebales o la de poblaciones de especies de interés comunitario.

Así es una zona importante para el descanso, termorregulación y alimentación de *Caretta caretta* en Canarias. Además, es un importante punto de alimentación y descanso estacional para diversas especies de grandes peces pelágicos, y de grandes y medianos cetáceos, destacando la presencia de *Tursiops truncatus*.

- Parque Rural del Nublo (C-11).

El área objeto del presente Plan, linda en su franja oeste con el Parque Rural del Nublo, siendo Playa de Mogán incluida en el barranco de Mogán, el último de los barrancos del suroeste no afectado por una figura de protección. El no estar incluido no significa que gran parte de los valores del citado parque, no se encuentren en el área del Plan. La colindancia con el mismo ayuda a entender la fragilidad de un territorio próximo por un lado, y por otro la potencialidad paisajística cercana de la que puede beneficiarse el ámbito.

Este espacio fue declarado por Ley 12/1987, de 19 de junio, de Declaración de Espacios Naturales de Canarias formando parte de los parques naturales de Ojeda, Inagua y Pajonales, de Tejeda, la mayor parte del parque natural del macizo del suroeste y un pequeño sector al norte del parque natural de Ayagaures y Pilacones y reclasificado por la Ley 12/1994, de 19 de diciembre, de Espacios Naturales de Canarias como Parque Rural.

En este parque coinciden múltiples valores que justifican su protección. Alberga hábitats naturales en buen estado, abundantes especies endémicas y amenazadas, alguna de las cuales se restringen a este espacio natural como el rosalillo (*Dendriopoterium pulidoi*). Por otro lado, los pinares, las abundantes charcas artificiales y los acantilados costeros, constituyen hábitats importantes para muchas especies de aves. Desde el punto de vista geomorfológico, también existen estructuras relevantes, tales como la colosal caldera de hundimiento/erosión de la cuenca

3_INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTA

de Tejeda, los barrancos del suroeste o el Roque nublo. Estéticamente, el Parque Rural del Nublo ofrece un paisaje de estructuras desmanteladas y fuertes escarpes, con sectores de gran interés y espectacularidad. El volumen y alternancia de las masas conforma un paisaje peculiar y de gran singularidad en el archipiélago.

Un sector del Parque, en torno al barranco de Veneguera (barranco contiguo al barranco de Mogán), se declaró ASE como medida complementaria de protección, con el fin de posibilitar un mayor detalle en los análisis de las actuaciones que puedan afectar al mantenimiento de sus valores. Dentro de este espacio se encuentran parte de los Montes de Utilidad Pública de “El Pinar”, “Cortijo de Tifaracas” y “Cortijo del Nublo”. Hay tres lugares en este espacio que han sido considerados puntos de interés geológico (PIG) por el Instituto Tecnológico Geominero de España en la reciente cartografía geológica de la Isla: la caldera de Tejeda por su evidente interés y por ser una excelente muestra del proceso geológico conocido como cone sheet; Ayacata, y un sector en la ladera oeste del barranco de Arguineguín, entre los embalses de Soria y Chira, donde son particularmente espectaculares los bloques de avalancha asociados a las erupciones del antiguo estratovolcán del Roque Nublo; y el frente del espacio protegido al sur de Veneguera, donde pueden observarse interesantes depósitos de ignimbritas. Estos tres lugares han sido calificados como de importancia internacional.

3. Instrumentos de ordenación territorial

Los Planes Territoriales de Ordenación (Especiales y Parciales) son, según el artículo 14.3 del TRLOTG, 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 encuentra en tramitación para el ámbito de estudio de este Plan de modernización únicamente el Plan Territorial Especial de Puertos deportivos turísticos e infraestructuras náuticas.

Por otro lado, se están tramitando en la actualidad una serie de Planes territoriales que no están previstos ni desarrollan el PIO-GC. Entre éstos, es de aplicación al ámbito de este Plan de modernización el 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 indicaciones y orientaciones 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 estudio 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).**

3_INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTA

Las Directrices Generales de Ordenación determinan un cambio radical del modelo turístico de Canarias, que abogan por un crecimiento sostenible del turismo en el archipiélago, y por la rehabilitación de los establecimientos turísticos, como apuesta para mantener la competitividad de nuestra oferta turística. Dentro de los límites de esta ley, cada una de las islas ha tenido que definir cómo se regula tal crecimiento a través de un Plan Territorial. 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).

3_INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTA

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 la 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 Ley de medidas urgentes 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 Especial de Puertos deportivos turísticos e infraestructuras náuticas (PTE-30).

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

La ordenación que, en el marco del modelo insular, se determine del PTE-30 cuando culmine su tramitación, será de obligado cumplimiento para el Plan Territorial Especial 26 (PTE-26) de la Ampliación del Puerto de Mogán, previsto también en el PIO-GC, proponiendo para el mismo una ampliación de 200 atraques, según consta en el PTE-30.

Este PTE-30 tiene por objetivo la ordenación y regulación de las actividades náuticas y deportivas-turísticas, y la organización, disposición y ampliación de las infraestructuras e instalaciones ligadas a dichas actividades, en el medio natural, litoral y marítimo. Para ello, realiza una

3_INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTA

clasificación del sistema portuario de la isla de Gran Canaria considerando el Puerto de Mogán como puerto de interés insular y estructurado en un subsistema 2, de puertos pesqueros y deportivo-turísticos.

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

En cualquier caso, la fase de tramitación en que se encuentra el presente PTE-30 no permite valorar suficientemente la propuesta de ordenación determinada para el Puerto de Mogán, por lo que habrá que esperar a que se materialice esta propuesta en fases posteriores del documento.

4. Planeamiento urbanístico

La existencia de diversas iniciativas de la Administración Pública condicionó enormemente la dinámica urbanística en el ámbito territorial de Playa de Mogán, generando expectativas urbanísticas legítimas, en tanto que se ampara en pronunciamientos reiterados de la Administración Pública, que incluso ha aportado cuantiosas inversiones para realizar la infraestructura del puerto deportivo-pesquero.

a) Normas Subsidiarias Provinciales

Las edificaciones levantadas en ese momento en la zona de servicio del puerto se realizaron sin título habilitante, y no eran susceptibles de legalización, por pugnar abiertamente con la legalidad urbanística vigente en su ámbito, constituida por las Normas Subsidiarias.

Las Normas Subsidiarias Provinciales, aprobadas por Orden Ministerial de 31 de julio de 1973, se correspondían con un momento histórico de la técnica y el desarrollo urbanístico ya superado, tanto si se analizaba la instrumentación de la técnica urbanística, como si se analizaba el estado del planeamiento urbanístico, entonces prácticamente inexistente, lo que propició la redacción de tales Normas Subsidiarias, que atendían más a su carácter de suplir la ausencia de planeamiento, que a una auténtica vocación ordenadora.

La concesión otorgada por el Consejo de Ministros el 27 de febrero de 1981 condicionó decisivamente la dinámica urbanística en el ámbito territorial analizado, pues la terminación del puerto deportivo, conforme a las prescripciones de la concesión y las disposiciones de la Ley 55/1969, de 26 de abril, de Puertos Deportivos y su Reglamento (Real Decreto 2.486/80, de 26 de septiembre) confirió a los terrenos ganados al mar, como consecuencia de la construcción del puerto, la naturaleza de suelo equipado con mayor riqueza infraestructural que la exigida por la legislación urbanística para la clasificación de suelo urbano.

La modificación del planeamiento resultó procedente cuando se acreditó la obsolescencia de sus previsiones iniciales, y su oportunidad y conveniencia para los intereses generales, de tal manera que el resultado de la modificación redundaba en una mejora notoria del uso del suelo.

3_INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTA

Esta modificación pretendió superar la obsolescencia de las previsiones iniciales, y viabilizar el uso del suelo conforme su naturaleza y aptitud para servir al mejor cumplimiento de los fines de la implantación de un sistema general, cuyo correcto funcionamiento es condición indispensable para atender a los fines sociales que motivaron su creación, esencialmente dotar de infraestructura pesquera a la zona y crear un núcleo turístico náutico y residencial de una zona estratégica para el desarrollo futuro, que linda con el Centro de Interés Turístico Costa Taurito.

Se aprobó, con fecha 8 de junio de 1987, por el Consejero de Política Territorial, una modificación de las Normas Subsidiarias y Complementarias de la provincia de Las Palmas, en el ámbito territorial del puerto deportivo y terrenos ganados al mar en Playa de Mogán.

b) Normas Subsidiarias de Planeamiento de Mogán

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

De esta forma, excepto el Plan Especial de Reforma interior de Playa de Mogán que, como se verá en el siguiente apartado, se aprobó unos meses antes que las Normas Subsidiarias y se incorporó a las mismas, todo el planeamiento de desarrollo y modificaciones de las Normas, se aprobaron sobre un planeamiento que no estaba vigente, por lo que sus determinaciones no pueden desplegar sus efectos. Aún así, a efectos puramente informativos, en los dos apartados siguientes se exponen las aprobaciones y modificaciones de planeamiento que afectan al ámbito territorial de este Plan de Modernización.

c) Plan Especial de Reforma Interior de Playa de Mogán

El 15/07/87 se aprueba para las zonas edificadas (puerto, barrio de pescadores y playa) un Plan Especial de Reforma interior (PERI) que organizaba en los siguientes polígonos:

- Polígono A.- PUERTO.
- Polígono B.- LADERA.
- Polígono C.- PLAYA.
- Polígono D.- EQUIPAMIENTO.

El polígono “D”: Equipamiento, vendría a complementar las carencias de dotaciones de los otros polígonos habiendo establecido dicho PERI las proporciones relativas (en función de sus aprovechamientos) que cada polígono debía aportar. Seguidamente, las Normas Subsidiarias contemplan una primera modificación del PERI ampliando la delimitación del Polígono C a fin de compensar la parte proporcional que le corresponda del polígono “D”, no realizando lo mismo con

3_INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTA

los otros dos polígonos, por tener distintas situaciones económicas y urbanísticas que en aquel momento no lo aconsejaron.

Posteriormente, en el año 1990, se presentaron una serie de propuestas urbanísticas que permitirían y facilitarían la ejecución de los distintos polígonos de Playa de Mogán, además de existir un aumento de equipamientos para viales, peatonales, zonas verdes, equipamiento religioso y aparcamientos.

En julio de este mismo año 1990 se redacta un Anexo para revisar las Normas Subsidiarias de Planeamiento y subsanar las deficiencias detectadas por las administraciones señaladas y que el Ayuntamiento de Mogán se las remitiera nuevamente para su aprobación definitiva.

Paralelamente se detectaron algunos errores en la transcripción de las ordenanzas vigentes en las Normas Subsidiarias, lo que se aprovechó para su correcta inclusión.

En sesión celebrada el 14 de marzo de 1991, la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias adoptó el acuerdo de aprobar definitivamente la “Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias en Playa de Mogán”, condicionada a modificar el número máximo de plantas establecido en la Ordenanza nº 3*, de tal forma que nunca el alzado aparente de las edificaciones sea mayor que la altura máxima permitida por esta Ordenanza, tres plantas en total; publicando el presente acuerdo en el Boletín Oficial de Canarias, nº 58, del viernes 3 de mayo de 1991.

Plan Parcial de Playa de Mogán, Polígonos 10, 11 y 12

Se aprueba definitivamente con fecha 27 de noviembre de 1990 por el que se desarrollan dichos suelos, para dar respuesta a las necesidades de suelo para uso fundamentalmente turístico, que surgen en este sector a raíz de la masificación, agotamiento e inadecuación de otras ofertas y actuaciones así como por el atractivo y nueva imagen del Puerto y Playa de Mogán.

La ordenación que se plantea concentra fundamentalmente en el valle las zonas residenciales y respeta y mantiene las laderas laterales lo más libres posible para ofertar residencia y servicios fundamentalmente en terreno llano y de baja altura.

Posteriormente se aprobaron las Bases y Estatutos, se constituyó la Junta de Compensación, se aprobó el proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización, la cual se inscribió en el Registro de Entidades Colaboradoras de la Consejería de Política Territorial de Canarias.

En enero de 1995 se aprueba definitivamente el Plan Insular de Ordenación del Territorio y la Ley del Turismo de Canarias, exigiendo para los suelos que dicho plan calificaba de turísticos unos estándares en función de los productos a que se destinaban, y unas dotaciones de suelo neto, sensiblemente inferiores a las exigidas por el PIOT.

Con fecha 14 de agosto de 1996, la Junta de Compensación de los Polígonos 10, 11 y 12 presentó unos documentos de modificación del planeamiento en el ámbito de Playa de Mogán a fin de adaptarse a los estándares del PIO-GC. Dichos documentos son una revisión de las

3 INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTA

Normas Subsidiarias y documentos complementarios de Revisión del Plan Parcial, Polígonos 10, 11 y 12 según solicitaba la oficina insular de planeamiento.

A finales de 1996 el Excmo. Cabildo Insular de Gran Canaria decide modificar puntualmente el PIO-GC, añadiéndole un párrafo al artículo 30, para armonizarlo a la citada Ley del Turismo Canaria, rebajando así, el estándar de superficie neta de parcela por cama.

La Revisión del Plan Parcial se aprueba finamente el 12 de abril de 2000.

2.3 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 de Mogán los ZEC son los siguientes:

- La Franja Marina de Mogán

2. El Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo.

Reguladas en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo, de ahora en adelante Ley del Suelo Estatal, incorpora las actuaciones de dotación.

El artículo 14 “*Actuaciones de transformación urbanística*” de la Ley del Suelo Estatal 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.

3. 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.

3_INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTA

- 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.

4. 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 Decreto 142/2010, de 4 de Octubre, que aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento (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.

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

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

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

1. Establecimientos hoteleros:

- a. Hoteles y hoteles urbanos en seis categorías identificables de una a cinco estrellas y una superior de cinco estrellas gran lujo.
- b. Hoteles emblemáticos y hoteles rurales en una única categoría identificable.

3_INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTA

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.

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

Este Decreto afecta a los objetivos del presente Plan en tanto en cuanto por la Disposición Transitoria Cuarta del Decreto 142/2010, de 4 de octubre, mencionado ya anteriormente, se

3_INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTA

mantiene a su entrada 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 que ya ostentaban, la aplicación de las determinaciones establecidas en los Anexos I y II de este Decreto 23/1989, de 15 de febrero.

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

La Ley de Costas dedica el Título II a la protección del dominio público marítimo-terrestre en el que establece una serie de limitaciones a la propiedad de los terrenos colindantes y trata de asegurar la efectividad del derecho a disfrutar de un medio ambiente adecuado, así como el deber a conservarlo.

Para la garantía de la conservación del dominio público marítimo-terrestre resulta imprescindible la actuación sobre la franja privada colindante. La anchura de esta zona de servidumbre de protección ha de ser convencional, si bien debe fijarse conjugando con carácter general una profundidad de 100 metros, si bien en las zonas ya urbanizadas se mantiene la anchura de 20 metros de la anterior servidumbre de salvamento. (Artículos 23-26).

Sin el carácter estricto de servidumbre, se define también una zona de influencia, con objeto de evitar la formación de pantallas arquitectónicas en el borde de la zona de servidumbre de protección, o que se acumulen en dicho espacio eventuales compensaciones que puedan considerarse convenientes o útiles en la ordenación urbanística.

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

Con respecto a la utilización del dominio público marítimo-terrestre, se establece una regulación eficaz de los diferentes usos, que incluye, tanto el uso común natural, libre y gratuito, como el uso especial, objeto de autorización, que abarca los casos de intensidad, peligrosidad, rentabilidad y las instalaciones desmontables, y las ocupaciones con obras fijas, objeto de concesión. (Título III, Artículos 31-81).

La costa implícita en el ámbito de actuación se encuentra deslindada por las siguientes órdenes ministeriales:

- O.M. 9-12-1963.
- O.M. 30-12-1968.
- O.M. 27-04-1973.

3_INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTA

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

Con respecto a la carretera GC-1, tal y como señala la Ley 9/1991 de Carreteras Canarias, se establecen las siguientes zonas: de dominio público, de servidumbre y de afección (Artículo 24).

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

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

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

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

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

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

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

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

3_INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTA

La autorización para ejecutar obras de cualquier tipo en las zonas de dominio público, de servidumbre o de afección comprenderá inexcusablemente el condicionado técnico que regule cuantos aspectos de las mismas hayan de tenerse en cuenta a fin de proteger la plataforma y las estructuras de la carretera y la seguridad de su circulación.

Otra legislación de aplicación:

- Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General (BOE Nº 297, 12/12/1989), modificado por el RD 1112/1992, de 18 de septiembre (BOE Nº 240, 06/10/1992).
- Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de Igualdad de Oportunidades, No Discriminación y Accesibilidad Universal (BOE Nº 289, 03/12/2003).
- Real Decreto 505/2007, de 20 abril, por el que se aprobaron las Condiciones Básicas de Accesibilidad y No Discriminación de las Personas con Discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones (BOE Nº 113, 11/05/2007).
- Orden Viv/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el Documento Técnico de Condiciones Básicas de Accesibilidad y No Discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados (BOE Nº 61, 11/03/2010).
- Ley 8/1995, de 6 de abril, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas y de la Comunicación (BOC Nº 50, 24/04/1995).
- Decreto 227/1997, de 18 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 8/1995, de 6 de abril, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas y de la Comunicación (BOC Nº 50, 24/04/1995).
- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (BOE Nº 266, 06/11/1999).
- Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación (BOE Nº 74, 28/03/2006).
- Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones (BOE Nº 264, 04/11/2003)

3 INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTA

3. INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTA A LAS ADMINISTRACIONES

3.1 TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTA.

Por los Servicios Técnico y Jurídico-Administrativo de Planeamiento Oriental de la Dirección General de Ordenación del Territorio del Gobierno de Canarias, se evacuaron informes técnicos de fecha 17 de octubre de 2012 y jurídicos de 12 de noviembre de 2012, 3 de enero y 14 de marzo de 2013, relativos al documento “Plan para la modernización, mejora e incremento de la competitividad de Playa de Mogán” así como al Informe de Sostenibilidad Ambiental, realizado en concordancia con el documento de referencia para la elaboración de informes de sostenibilidad ambiental para los planes de modernización del sector turístico a los efectos de su sometimiento a evaluación ambiental estratégica, aprobado por la COTMAC el 29 de mayo de 2012, determinándose que, una vez subsanadas deficiencias detectadas en los primeros informes, ambos documentos se consideran completos desde el punto de vista documental para iniciar su tramitación.

En el Boletín Oficial de Canarias de 24 de abril de 2013, se publica la Resolución número 172 de 1 de abril de 2013 del Director General de Ordenación del Territorio, en la que resuelve:

“Primero.- Incoar el expediente e impulsar el procedimiento de aprobación del Plan para la modernización, mejora e incremento de la competitividad de Playa de Mogán, según prevé el artículo 15 de la Ley 6/2009, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo.

Segundo.- Tomar en conocimiento el documento de planeamiento abreviado denominado Plan para la modernización, mejora e incremento de la competitividad de Playa de Mogán, y su Informe de Sostenibilidad Ambiental y someterlos a información pública y consulta, por plazo de 45 días, contados a partir del día siguiente al de su publicación, mediante inserción del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Canarias y en uno de los diarios de mayor difusión de la provincia, y al trámite de consulta, por el mismo plazo, estando el expediente de manifiesto en las siguientes oficinas de 9,00 a 14,00 horas, de lunes a viernes: Dirección General de Ordenación del Territorio: Plaza de los Derechos Humanos, nº 22, Edificio de Usos Múltiples I, 7ª planta, 35071-Las Palmas de Gran Canaria.

Tercero.- Solicitar informe al Ayuntamiento de Mogán y al Cabildo Insular de Gran Canaria, evacuados los anteriores trámites se eleve a la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, con carácter previo a la aprobación por el Gobierno de Canarias. (...)”

Dicha anuncio se realiza en el diario “La Provincia/Diario de Las Palmas” el 2 de mayo de 2013 y corrección de error el 10 de junio del mismo.

El documento de referencia para la elaboración de informes de sostenibilidad ambiental para los planes de modernización del sector turístico a los efectos de su sometimiento a evaluación

3_INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTA

ambiental estratégica, antes referido, establece la necesidad de consultar a las siguientes Administraciones Públicas:

1. Administración General del Estado.

- Se consultará según la competencia afectada.

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

2. Administración de la Comunidad Autónoma de Canarias:

- Consejería de Educación, Universidades y Sostenibilidad.
- Consejería competente en materia de Turismo.
- Consejería de Sanidad.
- Cualquier otra Consejería afectada.

3. Administración Insular:

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

4. Administración Local:

- Ayuntamiento en el que se desarrolla el Plan de Modernización.
- Ayuntamientos limítrofes si las actuaciones colindan con el mismo.

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

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:

3 INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTA

Nº ALEGACIÓN	ALEGANTE	REPRESENTADO	Nº REGISTRO	FECHA
1	D. José Domingo Afonso Marrero		5882	06/06/2013
2	D. Eufemiano Rodríguez Marrero	Propietarios parcela 9 Plan Parcial Playa de Mogán	5940	07/06/2013
3	Dª Mª del Rosario Cabrera González y otros		5993	10/06/2013
4	D. Alfonso Muñoz Galindo	NIALFA, SL	6153	13/06/2013
5	D. Manuel Brito García	Puerto de Mogán, SA	6154	13/06/2013
6	D. Alfonso Muñoz Galindo	Comunidad de Propietarios 2ª fase Puerto de Mogán Grupo A	6157	13/06/2013
7	D. Alfonso Muñoz Galindo	NIALFA, SL	6159	13/06/2013
8	Dª Bik Yin Oen	Asociación de empresarios de Playa de Mogán	6213	14/06/2013
9	D. Aquilino Marrero Rodríguez y otro	Herederos D. Aquilino Marrero Bueno	6218	14/06/2013
10	D. Nicolás Villalobos Mestres	Entidad de conservación del Plan Parcial Playa de Mogán (P 10,11 y 12)	6219	14/06/2013
11	D. Fernando Marrero Valido y otros		6220	14/06/2013
12	D. Guillermo Bueno Marrero	Junta de compensación de los polígonos 10,11,12 del Plan Parcial Playa de Mogán	6221	14/06/2013
13	Dª María José Briones García		6231	14/06/2013
14	D. Maurizio Merisio	La Venecia de Puerto de Mogán, S.L.,	6232	14/06/2013
15	D. Maurizio Merisio	D. Piero Antonio Nicolo Riccardi	6233	14/06/2013
16	D. Maurizio Merisio	Monte Altura Mogán, S.L.	6234	14/06/2013
17	D. Maurizio Merisio	D. Luigi Salvatore Riccardi	6235	14/06/2013
18	D. Maurizio Merisio	Monte Altura Mogán, S.L.	6236	14/06/2013
19	Dª Rosa María Villar Salom		6237	14/06/2013

3 INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTA

Nº ALEGACIÓN	ALEGANTE	REPRESENTADO	Nº REGISTRO	FECHA
20	D ^a Beatriz Ara Villar	Mogán Investment, S.L.	6238	14/06/2013
21	D ^a Beatriz Ara Villar		6239	14/06/2013
22	D ^a Beatriz Ara Villar	Mogán Investment, S.L.	6241	14/06/2013
23	D. Frode Antonsen		6242	14/06/2013
24	D. Antonio García Henríquez		6243	14/06/2013
25	D. Domingo Bueno Marrero	Propietarios y vecinos calles La Noria, La Puntilla y Paseo de los Pescadores	6254	17/06/2013
26	D ^a Petra Ramos Pérez	D. Klaus Sauerland	6296	17/06/2013
27	Ignacio Rodríguez Rodríguez		6328	18/06/2013
28	Ignacio Rodríguez Rodríguez		6329	18/06/2013
29	D. Ashok Gulab Mahtani Mahtani	Shopping Center Playa de Mogán S.L.	6330	18/06/2013
30	Concejales CIUCA-Nueva Canarias		6449	20/06/2013
31	D. Nicolás Vilalobos Mestre	Inversiones y Gestiones Turísticas S.A. (INGESTURSA)	6468	20/06/2013
32	D ^a M ^a del Pino González Vega	Portavoz PSC-PSOE Ayuntamiento de Mogán	6469	20/06/2013
33	D. Maurizio Merisio	La Venecia de Puerto de Mogán, S.L.,	6504	21/06/2013
34	D ^a Sylvia Dennehy y otros	Restaurante Marina Dennehy´s	6505	21/06/2013
35	D. Even Myhrvold		6506	21/06/2013
36	D. Ashok Gulab Mahtani Mahtani	Mogán Negocios, S.L	6691	27/06/2013
37	D. Juan Mencey Navarro Romero y D ^a Isabel Santiago Muñoz	Portavoces CIUCA-NC en el Ayuntamiento	6707	27/06/2013
38	D. Silverio Sánchez Valerón		6717	27/06/2013

3 INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTA

Nº ALEGACIÓN	ALEGANTE	REPRESENTADO	Nº REGISTRO	FECHA
39	Ayuntamiento de Mogán		7435	16/07/2013
40	Concejales CIUCA-Nueva Canarias		1336 Gesplan	10/05/2013
41	Concejales CIUCA-Nueva Canarias		7735 Ayuntamiento Mogán	24/05/2013
42	D ^a Concepción Penichet Limiñana		4465	02/05/2013
43	D. May Fearn Richard		4831	13/05/2013
44	D. Ignacio González Alonso	Entidad de Conservación Plan Parcial Playa Blanca	6244	14/06/2013

3.2.2 Informes emitidos.

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

- **Ministerio de Fomento, Secretaría de Estado de Infraestructuras, Transporte y Vivienda, Dirección General de Aviación Civil**, emite informe el 29 de julio de 2013, en el que se informa que Mogán no está incluido en las zonas y espacios de Servidumbres Aeronáuticas legales que competen al Ministerio de Fomento, *“por lo que este Centro Directivo no es competente para emitir informe sobre el Plan de Modernización, mejora e incremento de la competitividad de Playa de Mogán en el término municipal de Mogán (isla de Gran Canaria)”*. No obstante, advierten del cumplimiento de la normativa sobre las autorizaciones en materia de servidumbres aeronáuticas.

- **Puertos Canarias**, emite informe el 8 de octubre de 2013 en el que se aclara que pese a emitirse fuera de plazo, el mismo debe ser tenido en consideración por ser este ente el competente en materia de puertos deportivos y sobre esto versa el informe. Se manifiestan sobre tres aspectos:

a) Respecto al paso elevado sobre el espaldón, se desaconseja esta actuación por el impacto visual, porque las labores de mantenimiento de este tipo de infraestructuras son muy exigentes, por el peligro de roturas con posibles daños a los usuarios y por falta de previsión de quién acomete la inversión.

b) Cambio de uso de apartamentos, ya que en la actualidad tienen el uso turístico y el residencial y optar unos por uno y otros por otro iría en contra del derecho que tiene el concesionario.

3 INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTA

c) Parcela prevista para el club náutico, según sus datos esta parcela es propiedad privada, por lo que tendrían que negociar con ellas su adquisición, además de que su ubicación no es la más idónea para los fines previstos.

- **Consejería de Educación, Universidad y Sostenibilidad del Gobierno de Canarias, Dirección General de Protección de la Naturaleza**, emite informe el 29 de julio de 2013, en el que se realizan las siguientes observaciones:

1) El ámbito del Plan de Modernización no afecta a Espacios Naturales, sino sólo al núcleo existente de Playa de Mogán.

2) El Plan se limita a proponer una serie de actuaciones dispersas en el conjunto urbano existente, fundamentalmente de carácter estético. El Plan no responde a lo que su título proclama, sino que se trata de un proyecto básico que describe un conjunto de actuaciones concretas que no introduce apenas modificación del modelo actual ni de sus principales patrones de funcionamiento.

3) La incidencia de las actuaciones propuestas entre el Parque de las Gañanías y el Paseo de los Pescadores y la planta de más del Hotel Puerto de Mogán, no ha sido evaluada por lo que es difícil predecir su impacto real sobre el destino.

4) Todas las actuaciones se desarrollan en ámbito urbano con una incidencia en el medio natural poco significativa. En el ajardinamiento se permite la utilización de dos especies incluidas en el catálogo español de especies exóticas invasoras, la lantana o bandera española (*Lantana camara* L.) y el pino marítimo (*Casuariana equisetifolia* L.). A pesar de que el diseño de luminarias del Plan se considera adecuado, se plantea como medida de protección de la avifauna, que se incorpore al Plan el apagado total o parcial del alumbrado en las épocas más críticas.

- **Consejería de Gobierno de Política Territorial, Arquitectura y Paisaje del Cabildo de Gran Canaria, Servicio de Planeamiento**, emite informe técnico el 21 de junio de 2013, en el que se concluye en el siguiente sentido:

6.1 Consideraciones generales acerca de los PMM en el marco de la ley 2/2013.

Se realizan algunas observaciones relativas a la naturaleza de los Planes de Modernización, de la confluencia de instrumentos de ordenación, de la interferencia en competencias turísticas y de la posible arbitrariedad en los aumentos edificatorios.

6.2 Consideraciones generales acerca del PMM de Mogán en el marco de la ley 2/2013, de 29 de mayo.

Se realizan algunas observaciones respecto de la delimitación del ámbito de ordenación y su justificación, del alcance de sus determinaciones y su justificación y respecto de la gestión y de la ejecución de este Plan.

3_INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTA

6.3 Adecuación del PMM al planeamiento insular y sus Planes territoriales de desarrollo.

- Respecto al Plan territorial especial de ordenación turística insular de Gran Canaria (PTEOTI-GC), la ordenación pormenorizada del PMM resulta incompatible con las Recomendaciones gráficas de las fichas PTTC-4M y PTTC-5M, así como con los artículos 12 y 21 del mismo, al no resolver la especialización de usos o su compatibilidad, como obliga el PTEOTI.
- Respecto al Plan territorial especial de la ampliación del Puerto de Mogán (PTE-26), no resulta incompatible.
- Respecto al Plan territorial especial de patrimonio histórico (PTE-6), no resulta incompatible, si bien se deberían incluir una serie de determinaciones para garantizar el cumplimiento de los objetivos de este PTE-6.
- Respecto al Plan territorial especial del paisaje (PTE-5), no resulta incompatible, si bien el PMM tendrá que justificar el no cumplimiento de las determinaciones que con carácter de recomendaciones establece este PTE-5.
- Respecto al Plan territorial parcial de ordenación de la costa de Taurito (PTP-16), se hace referencia a condiciones para la implantación de equipamientos en el área libre estructurante del Barranco de Mogán, determinando que el resto de actuaciones no resultan incompatibles, siendo necesario incluir algunas determinaciones para garantizar los objetivos del PTP-16.
- En cuanto a las acciones estructurantes del Plan Insular, salvo lo dicho para las actuaciones culturales, el resto son compatibles con el Plan Insular.
- En cuanto a la sección 25 Infraestructuras de Transporte, el PMM no es incompatible con sus determinaciones.
- En cuanto a la sección 31 Turismo, el PMM resulta incompatible con el artículo 209.3 al permitir el uso turístico con el residencial permanente. Además se debe cumplir con la regulación relativa a la densidad de alojamiento del artículo 212 y con las reservas mínimas de dotaciones y equipamientos de los artículos 213y 214 del Plan Insular.
- **Ayuntamiento de Mogán**, emiten dos informes técnicos, uno el 12 de septiembre de 2013 y otro el 24 de septiembre de 2013, un informe jurídico el 2 de octubre de 2013, un informe del Departamento de Obras y Servicios públicos (Parques y Jardines) el 16 de septiembre de 2013, además de una propuesta del Concejal delegado del área de Urbanismo.

En el informe técnico de 12 de septiembre de 2013 se realizan una serie de observaciones al Plan de Modernización, concluyendo que el Plan de Modernización *“no presenta incompatibilidad sustancial alguna con el planeamiento urbanístico municipal, al no verse alterado el modelo territorial que desde éste último se establece.”*

En la propuesta del Concejal delegado de Urbanismo se recoge lo siguiente:

3 INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTA

- 1) Respecto al Estudio Económico financiero del Plan de Modernización, aunque se establece como único responsable de la ejecución de las actuaciones públicas al Ayuntamiento de Mogán, se deberían incorporar fuentes de financiación procedentes de ayudas, subvenciones y préstamos recibidos por otras Administraciones públicas.
- 2) Recoger la propuesta de esa Concejalía, aprobada por la Junta de Gobierno Local de 25 de junio de 2013, por la cual se elimine del documento del Plan de Modernización en tramitación, la posibilidad de desarrollar usos comerciales y terciarios más allá de los ya existentes en el suelo público del Paseo de los Pescadores y Plaza de las Gañanías, en concreto en las siguientes actuaciones: IU-07, IU-08 e IU-11. Al mismo tiempo, se establecen las condiciones que propicien la implantación de equipamientos de carácter recreativo en la planta bajo rasante de la actuación IU-11.
- 3) El Estudio Económico financiero debe recoger como única forma de gestión la concesión administrativa, sin permitir cualquier otra.
- 4) La programación de las actuaciones públicas deberá hacerse a corto, medio y largo plazo; se deberá especificar que las que sean de obligada financiación municipal, quedarán condicionadas a la efectiva disponibilidad presupuestaria en cada momento.
- 5) De atenderse todo lo expuesto, el Ayuntamiento de Mogán da su conformidad a la financiación de las actuaciones que le competen, es decir: IU-01, IU-03, IU-04, IU-05, IU-10, IU-11, IU-12, IU-15, IU-16, IU-17.

Se da conformidad de financiación municipal, supeditada a la financiación que se pudiera entender necesaria por la Administración titular, a las siguientes actuaciones: IU-09, IU-13 e IU-14.

No dar conformidad de financiación, por lo expuesto a las siguientes: IU-07 e IU-08.

El informe técnico de 24 de septiembre de 2013 se centra en la situación del suelo del Plan Parcial Playa de Mogán, polígonos 10, 11 y 12, haciendo referencia a la solicitud realizada por Gesplan respecto a la necesidad de que se emitiera un certificación municipal de los servicios con que cuenta esos suelos, al objeto de determinar el cumplimiento de los artículo 50 y 51 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (Decreto legislativo 1/2000). En el informe se hace una relación de los informes que forman parte del expediente municipal al respecto, todavía no resuelto, concluyendo que en su opinión el ámbito territorial de referencia dispondría de hecho de hecho de la consideración de suelo urbano de atender a lo establecido en el artículo 50 de referido Texto Refundido.

El informe jurídico da cobertura legal a la propuesta del Concejal delegado de Urbanismo ya tratada.

El informe del Departamento de Obras y Servicios públicos (Parques y Jardines) sugiere la incorporación de una serie de especies vegetales para el ajardinamiento.

3 INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTA

- **Viceconsejería de Infraestructuras y Planificación**, emite informe condicionado el día 5 de junio de 2013, al haberse detectado discordancias entre los planos del Plan Parcial de Playa de Mogán aprobado en 1990 y los planos del Plan de Modernización que está en redacción, lo que puede dar lugar a una interpretación errónea sobre la línea límite de edificación, y se propone la revisión de las tramas que figuran en los planos del Plan en redacción.
- **Consejo Insular de Aguas** de Gran Canaria, emite informe el 13 de junio de 2013 en el que se sugiere modernizar el barranco ya que la canalización es insuficiente cuando se llena de agua, llegando a desbordarse.
- **Ministerio de Defensa, Dirección General de Infraestructuras**, emite informe el 8 de mayo de 2013, en el que se informa que no hay nada que objetar al referido Plan de Modernización al comprobarse la inexistencia de propiedades de titularidad de dicho ministerio.
- **Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar**, emite informe el 14 de mayo de 2013 en el que se manifiesta que la documentación que aporte para ser informada debe ser completa y diligenciada y que en los planos del documento debe estar representada la línea del deslinde del dominio público marítimo terrestre, conforme a la Ley de Costas.
- **Consejería de Economía, Hacienda y Seguridad del Gobierno de Canarias, Dirección General de Patrimonio y Contratación**, emite informe el 7 de mayo de 2013, en el que no se realizan objeciones al referido Plan de Modernización, al no afectar a bienes afectos al Gobierno de Canarias gestionados por esa Dirección General.

3.2.3 Contestación de las alegaciones.

Como cuestión previa hay que señalar que, aunque constan 44 alegaciones, la 39, 42, 43 y 44 no se tienen en consideración por los siguientes motivos. La 39, aunque consta en el expediente como alegación, es la remisión por parte del Ayuntamiento de Mogán del acuerdo de la Junta de Gobierno Local al que se ha hecho referencia en el informe del Ayuntamiento de Mogán. La alegación 42 versa sobre cuestiones relativas al Plan General de Ordenación Supletorio de Mogán en redacción y no sobre este Plan de Modernización. Las alegaciones 43 y 44 se refieren a Puerto del Carmen y Playa Blanca respectivamente. Por tanto, en este documento se analizarán 40 alegaciones presentadas por particulares.

Respeto al análisis de las mismas, hay que señalar que todas las alegaciones se presentaron dentro del plazo legal establecido. Como resultado de su análisis y tal como se verá a continuación, se han estimado 6 alegaciones, parcialmente 29 y desestimadas 5.

En general, las alegaciones se centran en mostrar su disconformidad con Intervenciones del Plan de Modernización, aclaración y compatibilidad de los usos residenciales y turísticos e inclusión o modificación de usos permitidos.

3_INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTA

- **Alegación 1**, el compareciente dice ser propietario conjuntamente con otros tres de un terreno en Playa de Mogán de 2230 m² aproximados. Según las NNSS vigentes, parte del terreno es suelo rustico de protección paisajística y otra parte es suelo urbano, dividido a su vez en dos partes: una de ellas se rige por ordenanza XIV (Zona Verde) y otra por la ordenanza V (Residencial). En el PMM de Playa de Mogán se modifica la calificación urbanística de la parte del terreno de referencia considerado suelo urbano. Se denomina a este terreno (tanto el que se rige por la ordenanza XIV como el de la ordenanza V) Espacio Libre Privado (ORDENANZA XIV). Solicita que se le devuelva la calificación de suelo residencial tal y como rigen las NNSS y no privarles del aprovechamiento lucrativo de esta parcela. En este sentido, hay que decir que en el documento del PMM de Playa de Mogán se define la totalidad del referido terreno como la ordenanza XIV; en el plano PMM-O-03 "Ordenación Pormenorizada" se especifica que las parcelas con numeración romana hacen referencia a las NNSS vigentes, por lo que en ningún momento se considera Espacio Libre Privado dicha parcela. Sin embargo, sí que se engloba la parcela urbana de la propiedad en la Ordenanza XIV (Zona Verde) y se observa en los planos de NNSS que parte de dicha propiedad es suelo urbano residencial (Ordenanza V de las NNSS). **Se estima la alegación**, acerca de la parte de la parcela urbana propiedad del alegante, que se engloba en la Ordenanza XIV (Zona Verde), volviendo a recogerse la referida ordenanza V, tal y como se recogía en las NNSS, en aras a no minorar los aprovechamientos otorgados por las NNSS.

- **Alegación 2**, los alegantes son propietarios de la parcela 9 del Plan Parcial Playa de Mogán, ahora 25 en el PMM de Playa de Mogán. Solicitan que el uso permitido de la parcela sea el terciario o los recogidos en el "Cuadro nº1" de grados de compatibilidad de usos de las NNSS, en lugar del comercial como se especifica en la Memoria del PMM de Playa de Mogán, en el Anexo I. Se acepta seguir aplicando los grados de compatibilidad descritos en el art. 5.14.7. Grados de compatibilidad y tolerancia (cuadro número 1 anexo), siempre en consonancia con las nuevas definiciones de los usos que se incorporan en la Normativa de este Plan de Modernización. **Se estima la alegación**.

- **Alegación 3**, los alegantes, propietarios de la parcela 11B del Plan Parcial Playa de Mogán, ahora 21A en el PMM de Playa de Mogán, solicitan que el uso permitido de la parcela sea el terciario en lugar del comercial recreativo como se especifica en la Memoria del PMM de Playa de Mogán, en el Anexo I. Se considera adecuado incorporar el cambio del uso permitido de Comercial-Recreativo (contemplado actualmente en el Plan de Modernización y mejora de Playa de Mogán) por Terciario y Recreativo, con el límite de la edificabilidad máxima permitida respecto del uso comercial recogida en la Normativa del "Plan Parcial Playa de Mogán". **Se estima la alegación**.

- **Las Alegaciones 4, 6, 7, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 33 y 34** tienen el mismo contenido por lo que se contestan de forma conjunta. Los distintos alegantes solicitan que se mantenga el uso residencial - turístico de los apartamentos de la Zona de Concesión del Puerto de Mogán (usos recogidos en las NNSS de Mogán). Alegan que estos apartamentos se explotan por

3 INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTA

temporadas a través de diversas empresas que cuentan con la autorización de la Consejería de Turismo del Gobierno de Canarias y, a su vez, se utilizan para uso residencial de sus propietarios en períodos de temporada baja. Alegan que se mantenga la compatibilidad de los usos turístico y residencial para no privarles del aprovechamiento lucrativo de estas propiedades. Efectivamente se admite la compatibilidad del uso compartido turístico y residencial a los apartamentos de la Zona de Concesión del Puerto de Mogán, ya que este PMM no modifica este aspecto, pero sin que ello se confunda con la posibilidad de alternar ambos usos indistintamente, aspecto este no permitido por la legislación turística. A este respecto, reiteramos la contestación realizada al informe de Puerto Canarias: “Respecto al cambio de uso de los apartamentos, hay que señalar que las Normas Subsidiarias de Mogán recogen lo que ya se estableció en las Normas Subsidiarias Provinciales, aprobadas por Orden Ministerial de 31 de julio de 1973, con las que se desarrolló el Puerto de Mogán. En ellas se establecía el uso residencial para este ámbito y dentro de los usos permitidos, el de hotel turístico. El ámbito en cuestión se ha desarrollado como residencial, excepto el Hotel y Apartamentos Club de Mar y la Venecia de Canarias que se implantaron al amparo de ese uso permitido y se ha acreditado que están en explotación turística conforme al Patronato de Turismo de Gran Canaria.

Este Plan de Modernización se limita a reconocer como uso turístico las parcelas que efectivamente se han desarrollado como turísticas y se encuentran en explotación turística. Respecto a la zona de concesión de puerto deportivo, este Plan no ha realizado ninguna modificación de usos y ocupación respecto a la normativa vigente. Sin embargo, en consonancia con lo manifestado, este Plan procederá a reconocer como uso turístico aquellas parcelas que dentro de la zona portuaria efectivamente se han desarrollado como turísticas y se encuentran en explotación turística, conforme al Patronato de Turismo de Gran Canaria. No es posible reconocer la dualidad de usos solicitada, puesto que, como se ha señalado, el uso normativo vigente es el residencial y especializar hacia el uso turístico supondría dejar en situación de fuera de ordenación todas las edificaciones residenciales existentes”.

Los parámetros urbanísticos en números romanos que se aprecian en el plano de Ordenación Pormenorizada (PMM-O-03) se refieren a la Normativa de las NNSS, no alterándose respecto a los que esta recogiera en la misma. En este Plano (PMM-O-03) se especifica el número de ordenanza y el uso principal sin descartar los permitidos que se recogen y mantienen de las NNSS. Para la ordenanza IX, deberá remitirse a lo ya establecido en las NNSS, que consideran como uso principal el residencial y permitido el hotelero-turístico. **Se estiman parcialmente las alegaciones.**

- **Alegación 5**, el alegante reitera su solicitud, ya realizada en la alegación 4, de que se mantenga el uso residencial - turístico de los apartamentos de la Zona de Concesión del Puerto de Mogán (usos recogidos en las NNSS de Mogán). Además, se opone a la implantación de la pasarela sobre el espigón del puerto, alegando que ésta pasarela sería una barrera visual para los visitantes del Puerto y que tendría un mantenimiento costoso, además de tramitar la modificación del proyecto del puerto que fue objeto de concesión administrativa. Tal como se dijo respecto a la

3_INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTA

alegación 4, a la que nos remitimos para más detalles, se admite la compatibilidad del uso compartido turístico y residencial a los apartamentos de la Zona de Concesión del Puerto de Mogán, ya que este PMM no modifica este aspecto, pero sin que ello se confunda con la posibilidad de alternar ambos usos indistintamente aspecto este no permitido por la legislación turística. Respecto al paso elevado sobre el espaldón, hay que señalar que la actuación se denomina “Mejora, acondicionamiento y modificación de la sección del espigón”, que, en el fichero urbanístico de la Normativa de este Plan sobre esta actuación, entre otras mejoras incorpora la propuesta de un paseo elevado. No se recoge que el mismo deba ser metálico y podrá ser ejecutado a otra cota que garantice mejor la seguridad y resguardo de los usuarios; las imágenes son orientativas por lo que no vinculan a que el proyecto de ejecución valore como mejor propuesta técnica. En el "Estudio económico", se recogen los datos referidos a cada actuación, tanto la cuantificación de la ejecución, como la partida dedicada al mantenimiento de la misma de forma anual. La implantación de la pasarela recogida en la intervención para la "Mejora, acondicionamiento y modificación de la sección del espigón del Puerto de Mogán", será financiada a cargo de las administraciones públicas u otros fondos que se pudieran disponer para acometer dicha actuación. El mantenimiento de la intervención, en aras a la sostenibilidad económica de las actuaciones, correría a cargo de dichas administraciones públicas, con la finalidad de no modificar las condiciones de los concesionarios. **Se estima parcialmente** a no considerar adecuado eliminar la implantación de la pasarela sobre el espigón del puerto.

- **Alegación 8**, la Asociación de Empresarios de Playa de Mogán alega lo siguiente:

1. Falta de fiabilidad por el número de muestras recogidas en las encuestas a residentes y turistas.
2. Por no cumplir el compromiso de reunirse con los demás agentes sociales
3. No existe conexión entre el análisis DAFO y las acciones propuestas.
4. Algunas intervenciones no siguen ninguna línea de estrategia.
5. Que las intervenciones no se basan en rehabilitar espacios obsoletos.
6. El Plan contiene muchas contradicciones.
7. El Plan propone un modelo turístico que va en contra del desarrollo sostenible.

Al respecto hay que señalar lo siguiente:

1. El número de muestras de residentes recogidas y la segmentación de los encuestados se valoró por parte de profesionales cualificados del equipo redactor, no obstante, el proceso de encuestas únicamente es una variable más a la hora de diagnosticar problemas que no se hayan previsto con el análisis urbanístico, socioeconómico, de movilidad etc. En cuanto al número de muestras de turistas que pasan sus vacaciones en el núcleo turístico se consideran suficientes ya

3 INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTA

que no se tenían en cuenta las de los visitantes diarios (turistas que no pernoctan en Playa de Mogán).

2. El lunes 9 de enero de 2012 se realizó en uno de los salones del Hotel Cordial Mogán Playa una exposición de los trabajos efectuados hasta el momento, con las conclusiones derivadas del análisis y diagnóstico urbanístico, socioeconómico y ambiental y las primeras propuestas. Se invitó por parte del Gobierno Autónomo a este evento a todos los empresarios de Playa y Puerto de Mogán, así como al Ayuntamiento y Cabildo Insular entre otras administraciones públicas. Dicho evento fue recogido por la prensa autonómica. Así mismo con posterioridad, Gesplan SA, la empresa encargada de redactar el "Plan de Modernización", ha atendido a cuantos empresarios, particulares y organismos oficiales que han solicitado información o presentado propuestas, incluso al alegante en cuestión.

Se hace alusión en el escrito a cuestiones como el abandono de inmuebles que no son objeto de este Plan, dado que se trata de titularidad privada con lo que no puede estimarse. Respecto a la alusión concreta del edificio del Acuario, el "Plan de modernización recoge en su actuación IU-11"Equipamiento Recreativo", la posibilidad de desarrollar una propuesta de clara mejora para Playa de Mogán.

3. El DAFO es una síntesis diagnóstica de toda la información recogida, para tener una idea global del contexto y su problemática, sacar conclusiones y encauzar las acciones proyectadas. Todas ellas dirigidas a mejorar la calidad del núcleo turístico y el espacio urbano. La relación causa-efecto que se manifiesta en el escrito carece de justificación y consecuentemente no se estima.

4. En relación a las IU-07/08: A petición del Ayuntamiento de Mogán se ha procedido a eliminar estas actuaciones del PMM, aunque se mantienen las determinaciones urbanísticas para la mejora del espacio público.

5. Todas las acciones tienen el fin de mejorar la calidad visual y urbana de distintos espacios, bien sean parcelas privadas o espacio público. Se proponen intervenciones en espacios obsoletos, parcelas sin edificar que dan un aspecto de abandono y deterioro al núcleo, secciones de calle que pueden mejorar y en general espacios en situación de deterioro evidente. Las actuaciones de remodelación urbanística, se encontraban recogidas el art. 15 de la 6/2.009 además de las actuaciones particulares relativas a proyectos de sustitución, de rehabilitación de la planta alojativa o de la infraestructura turística, en los planes y programas de modernización. No obstante la reciente Ley 2/2013 de Renovación Turística, hace necesario adaptar la justificación y contenido del presente Plan dado que ha quedado derogado el artículo al que se hace referencia en el escrito de alegación.

Las referencias al aumento de categoría del establecimiento se tratan en el articulado que describe los incentivos a la renovación. El particular puede acogerse indistintamente a los procesos de "mejora e incremento de la competitividad" (cuestión urbanística) y/o los "Incentivos derivados del incremento de categoría" (se trata de una cuestión sectorial turística)

3_INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTA

6. Respecto a la descripción de las propuestas y parámetros de las mismas, se establece en la memoria un desarrollo textual de las mismas, para pasar al texto Normativo del Plan las verdaderas determinaciones de ordenación que vincularán el desarrollo de las mismas, con lo que ahí si queda concretado lo que se podrá ejecutar definitivamente.

7. El "Plan de Modernización", no incrementa el número de plazas alojativas con lo que las alusiones a los cómputos necesarios de espacios libres públicos no son procedentes, en tanto que será el planeamiento general el que deberá justificar los mismos. Sobre la incorporación de la IR-01 Hotel Club de Mar", decir que, en el proceso de información pública, las administraciones competentes han redactado Informe sobre el " Plan de Modernización", entre los que se encuentra el de Puertos Canarios. Compete a ellos dilucidar sobre la viabilidad o no de la misma.

8- Se considera que las ordenanzas estéticas de los establecimientos comerciales, terrazas y mercadillo, cumplen el fin de procurar soluciones estéticas que homogenicen el conjunto, con la permisibilidad suficiente para que cada empresario pueda diferenciarse del resto sin medidas agresivas que invadan el espacio público.

Se considera que las propuestas incluidas en el PMM son viables para mejorar y enriquecer el ámbito de referencia, y cumplen los objetivos de este Plan de Modernización y Mejora de la Competitividad. Existen propuestas en este escrito de alegación que no son objetivo de un PMM, más bien deberían ser recogidas en el Plan General de Ordenación del Municipio actualmente en redacción. Además de incluir propuestas que se exceden territorialmente del ámbito de actuación de referencia y por lo tanto no se estiman.

Por todo ello, **se estima parcialmente esta alegación.**

- **Alegación 9**, los alegantes son propietarios de una edificación residencial en la parcela 39 de la ordenación del PMM que es anterior al PERI y no se tuvieron en cuenta sus condiciones particulares durante la redacción del PERI. La aprobación de éste instrumento mermó considerablemente los derechos de la parcela, según los alegantes debido a la reparcelación. Se redactó una ordenanza específica para la parcela 39, devolviendo así la edificabilidad anterior y los usos de local comercial en planta baja y vivienda unifamiliar en planta alta en el Plan general que se empezó a tramitar pero que por defectos de forma y otros, el Ayuntamiento de Mogán desestimó. Solicitan que ya que el PMM recoge las determinaciones previstas en el PERI sin tener en cuenta la modificación que afectaba a la parcela, se recojan en este documento las determinaciones específicas para esta parcela que se desarrollaban en el PGMOU para no suponer perjuicio alguno para su propiedad.

La referida edificación se rige por la ordenanza III (Residencial - Ciudad Jardín) como se aprecia en el plano PMM -O-03. Los parámetros urbanísticos en números romanos que se aprecian en el plano de ordenación (PMM-O-03) no se alteran en la normativa del PMM. Se recogen y mantienen los vigentes en las NNSS. Realizar lo solicitado sería abordar una modificación de la Normas Subsidiarias, más allá del objeto del Plan de Modernización, aspecto este que el Plan de

3 INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTA

Modernización no puede abordar y que en cambio sí es finalidad del Plan General de Ordenación Supletorio de Mogán que se está tramitando en este momento. **Se desestima la alegación.**

- **La Alegación 10 y la alegación 12** tienen el mismo contenido por lo que se contestan de forma conjunta. Se realizan las siguientes objeciones y solicitudes:

Sobre la intervención IU-01: Accesibilidad y mejora de las vías peatonales de Los Riscos, solicita que se incluya un estudio de iluminación y mobiliario urbano.

-Sobre la intervención IU-02: Ordenanza reguladora de la estética de las edificaciones de Los Riscos, solicita que se amplíe el abanico de colores de las franjas de color en las fachadas blancas de las edificaciones. Además de los tres colores propuestos en el PMM, solicitan que se permitan el morado, verde y amarillo existentes en las edificaciones actualmente. En cuanto al apartado 8 de las ordenanzas, solicitan el cambio de color de la pintura de las cubiertas transitables del gris propuesto en el PMM al color rojo-teja.

-Sobre la intervención IU-03: Intervención en la Plaza Dr. Pedro Betancor León y parque infantil, solicita la inclusión del cambio de pavimento por adoquinado en el tramo hasta la Avda. del Castillete y el revestimiento lateral de los muros del cauce del barranco.

-Sobre la intervención IU-04: Adecuación de la Avda. Varadero, solicita la inclusión de una zona de solárium en el espigón de cierre de la playa que dé servicio a la Playa de Mogán y a la zona de baño anexa. Proponen la inclusión de un proyecto de paseo que una Playa de Mogán con Taurito.

-Sobre la IU-06: Ordenanza reguladora de la estética de los establecimientos comerciales, sus terrazas y mercadillo al aire libre, solicita que se incluya en las ordenanzas el número máximo de puestos autorizables del mercadillo.

-Se solicita la retirada de las intervenciones IU-07/08/11, todas ellas referentes al acondicionamiento del centro comercial en el aparcamiento subterráneo del Parque de las Gañanías.

-Se solicita la reubicación de las plazas de aparcamiento perdidas al realizarse la intervención IU-16.

-Sobre la IU-17: Carril bici, solicita la modificación de su trazado en el tramo de la Avda. de Los Marrero, planteando su recorrido en el viario ya que la sección de la calle es suficiente y no se pierde sección de aceras para los peatones.

- Se solicita la eliminación del uso recreativo como uso permitido en las parcelas turísticas del PP Playa de Mogán.

-Se oponen al incremento en una planta más del Hotel Puerto de Mar e instan a buscar otra alternativa para materializar la edificabilidad resultante por el aumento de categoría.

3_INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTA

-Solicitan que se adecúe y acondicione el parque urbano situado al norte del PP Playa de Mogán como aparcamiento de caravanas.

En relación a las alegaciones, se detalla a continuación:

-Sobre la intervención IU-01: "Accesibilidad y mejora de las vías peatonales de Los Riscos". Tal y como se describe en la Memoria del PMM (Punto 7.4 Actuaciones en el espacio público), la intervención trata de la accesibilidad, instalación de rampas, mejora de señalética e iluminación de las vías peatonales. Aun así, será el proyecto de ejecución el que recoja los parámetros de configuración, materiales a emplear, costes, etc., de la intervención.

-Sobre la intervención IU-02:"Ordenanza reguladora de la estética de las edificaciones de Los Riscos". Se entiende que la paleta cromática propuesta es suficiente para homogeneizar la imagen del casco, consiguiendo una imagen unitaria del conjunto. En cuanto al apartado 8 de las ordenanzas, la intención es la de unificar el plano de las cubiertas y que tenga un aspecto similar. Sabemos que el morado está bastante extendido al igual que el verde, aun así, se entiende que el color de las cubiertas se suma al plano del suelo de los recorridos peatonales. La elección del gris unifica estos elementos con el adoquinado y con el color de los depósitos de agua que existen en muchas cubiertas. Consideramos que esta sería la opción más favorable para conseguir que las cubiertas pasen desapercibidas y se centre el objetivo en otros aspectos más relevantes como el puerto, el mar, la playa, los riscos, etc.

-Sobre la intervención IU-03: "Intervención en la Plaza Dr. Pedro Betancor León y parque infantil". El adoquinado en el tramo de la Avda. del Castillete se recoge en la IU-05: "Mejora, acondicionamiento y modificación de la sección de la C/ Explanada del Castillete". Por lo tanto al tener una lectura conjunta de ambas intervenciones se entiende la globalidad de la propuesta.

-Sobre la intervención IU-04: "Adecuación de la Avda. Varadero". A lo largo de la Avenida Varadero no se propone el cambio de pavimento porque se encuentra en buen estado, pero se puede prever el uso del mismo material o tonalidad que el incorporado en la Normativa del Fichero Urbanístico, en el apartado de composición en el que se hace alusión orientativa al tipo de elementos, materiales, cromatismo que se debe incorporar en las actuaciones públicas con objeto de conseguir la máxima homogeneidad. La solicitud de la inclusión de una zona de solárium en el espigón se viabiliza mediante una concesión o autorización administrativa de la demarcación provincial de costas. Los usos a las que hace referencia se ubicarían en dominio público marítimo-terrestre, pueden llevarse a cabo mediante la preceptiva concesión y autorización administrativa. No procede la inclusión del paseo de unión de Playa de Mogán con Taurito en este PMM. La propuesta se excede del ámbito del Plan aunque se puede solicitar al titular del suelo vía concesión administrativa, al estar toda la franja costera incluida en DPMT (Dominio público marítimo-terrestre).

-En relación al revestimiento del cauce del barranco, al ser éste parte del Dominio Público hidráulico, cumple una función hidrológica, con lo cual no es procedente el revestimiento del

3_INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTA

mismo ya que podría minorar la función de evacuación de aguas de este cauce. En cualquier caso este tipo de obras pueden acometerse como obras públicas ordinarias si contaran con la autorización del titular del suelo, sin necesidad de incorporarse en el Plan.

-En cuanto a la solicitud de la eliminación del uso recreativo como uso permitido en las parcelas turísticas del PP Playa de Mogán, los PMM ponen a disposición de los propietarios del suelo la posibilidad de alterar los parámetros urbanísticos de sus parcelas en aras de una mejora del espacio turístico. Para ello se concreta y suscribe convenio con el titular del suelo previo a la solicitud de licencia. En el caso de esta alegación en concreto no se hace alusión a ningún criterio objetivo para alterar el uso.

-En relación a la IU-06, se solicita que se incluya en número máximo de puestos autorizables del mercadillo. Sin embargo, las autorizaciones de los puestos de mercadillo son competencia directa del Ayuntamiento de Mogán no del Plan de Modernización que únicamente ordena la disposición orientativa de los puestos.

-En relación a las IU-07/08: A petición del Ayuntamiento de Mogán se ha procedido a eliminar estas actuaciones del PMM, aunque se mantienen las determinaciones urbanísticas para la mejora del espacio público.

-En cuanto a la reubicación de las plazas de aparcamiento necesarias al ejecutarse la IU-16: Ésta intervención se proyecta para una mejora del espacio público, en aras de conseguir una mejor experiencia turística, objeto que persigue este plan. Como alternativa a la eliminación de las plazas, se posibilita el uso del aparcamiento bajo la totalidad del suelo de titularidad pública, independientemente de la obligatoriedad de su inmediatez.

Siguiendo los objetivos del Estudio de Movilidad Urbana anexo a este Plan, se plantea la reubicación de las plazas de aparcamiento perdidas por la reestructuración de la urbanización turística. De esta forma, todas las nuevas regulaciones van encaminadas a limitar y/o moderar la oferta de aparcamiento en las áreas costeras, dando prioridad a los paseos peatonales y aceras accesibles.

La reubicación de dichas plazas vienen determinadas por la potenciación de los aparcamientos disuasorios ubicados en la calle de La Maleza, actualmente con un grado de ocupación muy bajo, a excepción de eventos o días de mercadillo municipal, con capacidad para 140 vehículos, más las plazas disponibles en la vía pública, siendo aproximadamente 100 plazas. Y el aparcamiento disuasorio ubicado al norte del plan parcial junto al campo de fútbol y la GC-500. Dentro del casco, se dispondrán de nuevas plazas en los márgenes de la Avenida de Las Artes con capacidad para 25 vehículos, ya sea en línea o batería. Además, se posibilita el uso del aparcamiento bajo la totalidad del suelo de titularidad pública, tanto en parcelas de nueva construcción como una de las parcelas del Parque Urbano de Las Gañanías un aparcamiento con capacidad de aproximadamente 180 plazas. A todo ello se suma el bajo grado de ocupación que presenta en la actualidad el Parking Mogán S.A. situado bajo una de las parcelas del Parque Urbano de Las

3_INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTA

Gañanías con acceso desde la calle La Mina, con una ocupación media de 68 plazas en el mes de Agosto de 2011 y una punta máxima de 100 vehículos, nunca habiendo superado los 120 vehículos en los últimos 5 años. Su capacidad actual es de 390 plazas. Si todo ello no fuese suficiente para abastecer la demanda actual de aparcamiento en la zona, cabe pensar en una solución de aparcamiento prioritario para residentes dentro del casco, mediante un sistema de control de acceso desde la Avenida del Marinero a la Avenida de Las Artes, siendo el resto de plazas ubicadas en la periferia para turistas y usuarios esporádicos. Por otro lado, se deberá garantizar la reserva de estacionamiento a las personas de movilidad reducida en la trama urbana.

-En relación a la IU-17 "Carril bici", el PMM ha propuesto un carril bici diferenciado del vial rodado por seguridad de los propios usuarios del carril bici, además de considerar que la acera tiene sección suficiente para diferenciar los dos usos: peatonal y carril bici.

-En relación al uso recreativo como uso permitido en las parcelas del Plan Parcial, como se ha especificado con anterioridad en este informe, los PMM ponen a disposición de los propietarios del suelo la posibilidad de concretar alteraciones de los parámetros urbanísticos de sus parcelas, (si se justifica una actuación de transformación urbana), suscribiendo convenio entre el Ayuntamiento y el titular del suelo.

-En cuanto al incremento en una planta más del Hotel Club de Mar, los PMM posibilitan la modificación de los parámetros urbanísticos de la totalidad de las parcelas en aras de una posible rehabilitación y renovación turística que incremente la calidad del alojamiento (por ejemplo implementación de oferta complementaria). Para ello se concretan convenios con los propietarios de la parcela previa a la solicitud de licencia con la intención de cuantificar la plusvalía a percibir por el Ayuntamiento. Aun así, no se hace alusión a ningún criterio objetivo para alterar el uso. En concreto la intervención del Hotel Club de Mar ha sido valorada en el Informe de Sostenibilidad Ambiental, concluyendo favorablemente los incrementos de edificabilidad y resto de parámetros urbanísticos. Estos incrementos se determinan para la totalidad del ámbito de actuación, con lo que cualquier propietario puede acogerse a ellos siempre que se justifique mediante una actuación de renovación edificatoria y turística.

-En respuesta a la solicitud de la adecuación del Parque urbano al norte del PP Playa de Mogán como aparcamiento de caravanas, podría entenderse que se trata de un uso como camping, que solo puede darse dentro de zona turística y con las autorizaciones pertinentes que no lo hacen factible en un suelo calificado como Sistema General de Parque Urbano.

Se estiman parcialmente estas alegaciones.

- **Alegación 11**, exponen los alegantes que son propietarios de las parcelas definidas en el PP Playa de Mogán nº 12, 13,14A, 14B, 15, 16A, 16B y16C y que el PMM mantiene las mismas determinaciones urbanísticas que las previstas en la normativa vigente, lo que no permite desatascar la paralización del desarrollo de éstas parcelas (debido a la moratoria turística), además de añadir nuevas cargas debido a la obligación de ultimar las obras de urbanización y la

3_INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTA

ejecución de un nuevo acceso rodado como recoge el plano de Ordenación 03. Todos los propietarios han aceptado la suscripción de un convenio en el cual, además de asumir la carga de completar la ejecución del vial rodado, se da cabida a la compatibilidad del uso turístico con el terciario (que recoge el uso comercial, hostelería, oficinas, etc.) y se redefine el uso turístico que afecta a las parcelas para viabilizar su ejecución. Solicitan, por tanto, adaptar los parámetros urbanísticos previstos en este convenio en el documento del Plan de Modernización y mejora de la competitividad de Playa de Mogán y modificar un error de alineación de las parcelas colindantes con las glorietas del Paseo de Los Marrero.

Las condiciones urbanísticas vigentes en los suelos referidos son consecuencia de los procesos urbanísticos, de gestión y legislación urbanística y no son cuestionables desde el alcance del Plan de Modernización. Independientemente de los antecedentes descritos en la solicitud, se procede a estimar las cuestiones concretas que se alegan para incluirse en el PMM. Concretamente se subsana el error de la alineación de las parcelas y se incorporan los parámetros que se recogen en el convenio suscrito entre alegantes y Ayuntamiento, incorporando como uso permitido el Recreativo y el Terciario, dejando limitada la categoría del comercial al máximo de la edificabilidad que ya le otorgara el Plan Parcial de playa de Mogán. Se considera por tanto que esta solicitud contribuye a cumplir los objetivos del Plan de Modernización, por lo que **se estima la alegación**.

- **Alegación 25**, los alegantes manifiestan lo siguiente:

-En relación a la IU-07: Desarrollo comercial del frente del Paseo de los Pescadores, consideran que no está justificado el cambio de uso de zona verde (recogido en el PERI) por uso comercial. Consideran que no es una mejora, sino más bien una competencia para los comercios de la zona. Alegan que no se observa demanda como para aumentar las zonas comerciales, y que en este paseo existen locales comerciales sin actividad.

-En relación a la IU-08/11: Intervención en el parque urbano de Las Gañanías y Equipamiento recreativo en este mismo parque, consideran que la creación de este centro comercial implica un deterioro en la calidad de vida del entorno y de los residentes de la zona y que se pretende para la mejora de algún interés y no del interés general. Señalan la existencia de un centro comercial en una de las parcelas del PP Playa de Mogán, que tiene la mayor parte de sus locales vacíos y otro centro comercial en Lomo Quiebre a medio construir. Además, la mayor parte de las parcelas del PP Playa de Mogán que están sin construir tienen el uso comercial como uso permitido en planta baja.

Con todo esto, solicitan la anulación de estas actuaciones en el Plan de Modernización.

-En relación a la UI-07/08: "Desarrollo comercial del frente del Paseo de los Pescadores", a petición del Ayuntamiento de Mogán se ha procedido a eliminar estas actuaciones del Plan de Modernización, aunque se mantienen las determinaciones urbanísticas para la mejora del espacio público. Además el Plan de Modernización mantendrá la superficie de 700m² existente

3_INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTA

actualmente sobre el parque destinada al uso terciario, para la mejora del uso y actividad del parque urbano.

-En relación a la Intervención UI-11:" Equipamiento recreativo", éste uso de equipamiento recreativo, concretamente el acuario, ya estaba recogido en el Plan Parcial de Playa de Mogán y el Plan de modernización lo mantiene añadiendo la posibilidad de desarrollar cualquier otro uso recreativo que contribuya a un incremento de calidad del destino.

Por tanto, **se estima la alegación.**

- **Alegación 26**, el interesado es propietario de la parcela 8A del P.P. Playa de Mogán, que se corresponde con la parcela 26B del PMM y solicita que se le informe y se expida certificación acreditativa de las condiciones de clasificación y calificación urbanística de la parcela: uso, edificabilidad, ocupación, número de plazas alojativas previstas en el Plan de Modernización y las condiciones resultantes de la agrupación de dicha parcela con la colindante 26A. Pretende que en el informe conste si a tenor de la normativa urbanística sería posible el otorgamiento de licencia urbanística para la construcción de un hotel de cinco estrellas y la disponibilidad de la autorización previa para su implantación, conforme a lo dispuesto en el art.4 de la Ley 2/2013 de 29 de Mayo de Renovación y Modernización turística de Canarias. En este sentido se debe señalar que la consulta urbanística requerida debe realizarse en la oficina técnica del Ayuntamiento de Mogán, así como la solicitud del informe y certificación acreditativa de las ordenanzas que afectan a la parcela en cuestión, al no ser objeto su solicitud de este Plan de Modernización. **Se desestima la alegación.**

- **Alegación 27**, el alegante, en calidad de redactor del Plan Parcial Playa de Mogán y Director de las obras de urbanización, alega lo siguiente:

1- En cuanto a las parcelas 17A/B del P.P., parcela 35 del PMM: originariamente estas parcelas tenían un uso socio-cultural y el PMM le ha dado un uso dotacional-socio-cultural. Al estar ocupada por un uso escolar que en realidad es un colegio para residentes, se deja sin equipamiento socio-cultural a los turistas del P.P. Propone que se podría sustituir por la parcela nº 28 del PMM. Dicha parcela de 9,260 m² recibió el Ayuntamiento de Mogán como pago del aprovechamiento medio del P.P. Playa de Mogán.

2-En relación a la IU-17 carril bici: considera que la propuesta del P.P. Playa de Mogán está mejor resuelta.

3-En cuanto a la propuesta del PMM para la ordenanza XVI del P.P. Playa de Mogán: considera excesiva la edificabilidad que el PMM le aporta a las parcelas 40-A/B (Intervenciones IU07-08 del PMM) y que le hará competencia a los propietarios que aportaron los terrenos y pagaron las obras de urbanización, afectando a su vez al P.P. que ya cuenta con un centro comercial construido y dotaciones comerciales en el resto de las parcelas.

3_INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTA

4- En cuanto a la propuesta del PMM para la parcela 19 del P.P. Playa de Mogán: esta parcela con uso parque urbano (Parque de las Gañanías) permitía un aprovechamiento máximo de 0,01 m²/m². El PMM pretende legalizar el uso comercial construido y aumentar la edificabilidad a 0,04 m²/m² de uso comercial y en 0,09 m²/m² para uso recreativo, además de permitirse el uso terciario llegando a 2,000m² construidos. Se mantienen las 390 plazas de aparcamiento que tiene el parking en la actualidad pero no aparecen las plazas necesarias para este aprovechamiento comercial.

5-En cuanto a la propuesta del PMM en el tramo que va desde el centro comercial hasta la parcela 21A del Plan Parcial Playa de Mogán: en el Plan Parcial este tramo se concebía con un ancho de vial peatonal de 15m y dos zonas privadas de 7,5m de espacio libre privado. El PMM no cumple con lo aprobado y dejaría fuera de ordenación a parcelas ya construidas. Las parcelas 21A, 23 y las comprendidas desde la 22A a la 22H del Plan Parcial, podrán compensar las superficies que tengan que retranquearse por el vial trasero con las calles intermedias previstas anteriormente en el P.P. Se deberá constituir una comunidad de propietarios y cumplir las condiciones de superficie comercial y turística a las que tenían derecho.

- En relación a las parcelas 17a/b del Plan Parcial de Playa de Mogán, el PMM le da el uso dotacional-socio-cultural que venía recogido en el Plan Parcial, no alterándose lo ya aprobado. Entendiendo que la ejecución del colegio se deriva de un acuerdo entre el Ayuntamiento y la Consejería de Educación del Gobierno de Canarias, expediente totalmente independiente del PMM y anterior a éste, no procede ninguna intervención por parte de dicho Plan. Además, las NNSS permiten dentro del uso cultural los usos destinados a enseñanza en todos sus grados. Por lo tanto el uso que le da el PMM es acorde con las normas subsidiarias.

-En relación a la IU-17: "Carril bici", el Carril bici proyectado en el Plan Parcial no está ejecutado en la urbanización. En el PMM se ha considerado desde la propuesta de movilidad la diferenciación de usos en la disposición de la sección de la calle, de tal manera que se propone un "carril bici diferenciado" del vial rodado por seguridad de los propios usuarios del carril bici, además de considerar que, la acera tiene sección suficiente para esta diferenciación de usos: peatonal y carril bici. Sin embargo, será el proyecto de ejecución del carril bici el que dé la forma definitiva designando materiales a emplear, trazado, etc.

-En relación a las IU-07/08: a petición del Ayuntamiento de Mogán se ha procedido a eliminar estas actuaciones del PMM, aunque se mantienen las determinaciones urbanísticas para la mejora del espacio público. Además el PMM mantendrá la superficie de 700m² existente actualmente sobre el parque destinada al uso terciario, para la mejora del uso y actividad del parque urbano.

-En relación a la propuesta del PMM en el tramo que va desde el centro comercial hasta la parcela 21a del P.P. Playa de Mogán, se corregirá el error material del retranqueo de las parcelas de la Avenida de los Marrero. En cuanto a las parcelas a las que les afecta el vial trasero propuesto en el PMM, los propietarios de dichas parcelas suscribirán convenio con el Ayuntamiento para

3_INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTA

acordar la descripción de las nuevas fincas resultantes tras el proceso de reordenación, entendiendo mediante éste acto el acuerdo de las nuevas.

Se estima parcialmente esta alegación.

- **Las alegaciones 28 y 29**, tienen el mismo contenido por lo que se contestan de forma conjunta. Los alegantes manifiestan lo siguiente:

1- La superficie de las parcelas del Plan Parcial Playa de Mogán 9-B1, 9-B2, 9-B3 y 9-B5 de 6,168 m² y que en PMM Playa de Mogán se reducen a 5686m², lo cual puede ser debido a un error.

2- Los usos comerciales deben contemplar un amplio abanico de opciones que se recojan en una ordenanza de actividades permitidas en los centros comerciales, tanto en el interior de los mismos como en terraza. No entiende que se amplíe las zonas comerciales en el PMM ya que el P.P. Playa de Mogán previó un uso comercial en planta baja a las parcelas 21A y las parcelas 22A a la 22H.

3-En cuanto a la propuesta del PMM para la ordenanza XVI del P.P. Playa de Mogán: considera excesiva la edificabilidad que el PMM le aporta a las parcelas 40-A/B (Intervenciones IU07-08 del PMM) y que le hará competencia a los propietarios que aportaron los terrenos y pagaron las obras de urbanización, afectando a su vez al P.P. que ya cuenta con un centro comercial construido y dotaciones comerciales en el resto de las parcelas.

4- En cuanto a la propuesta del PMM para la parcela 19 del P.P. Playa de Mogán: esta parcela con uso parque urbano (Parque de las Gañanías) permitía un aprovechamiento máximo de 0,01 m²/m². El PMM pretende legalizar el uso comercial construido y aumentar la edificabilidad a 0,04 m²/m² de uso comercial y en 0,09 m²/m² para uso recreativo, además de permitirse el uso terciario llegando a 2,000m² construidos. Se mantienen las 390 plazas de aparcamiento que tiene el parking en la actualidad pero no aparecen las plazas necesarias para este aprovechamiento comercial.

5-En cuanto a la propuesta del PMM en el tramo que va desde el centro comercial hasta la parcela 21A del P.P. Playa de Mogán: en el Plan Parcial este tramo se concebía con un ancho de vial peatonal de 15m y dos zonas privadas de 7,5m de espacio libre privado. El PMM no cumple con lo aprobado y dejaría fuera de ordenación a parcelas ya construidas. Las parcelas 21A, 23 y las comprendidas desde la 22A a la 22H del Plan Parcial, podrán compensar las superficies que tengan que retranquearse por el vial trasero con las calles intermedias previstas anteriormente en el P.P. Se deberá constituir una comunidad de propietarios y cumplir las condiciones de superficie comercial y turística a las que tenían derecho.

Se considera lo siguiente:

1- Se procederá a rectificar las superficies de dichas parcelas definidas en el PMM dado que se debe a un error material.

3_INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTA

2-Los planes de modernización no regulan actividades, sino usos, en este caso el uso comercial y las condiciones de implantación de los parámetros urbanísticos para su desarrollo. Sin embargo, no entran a definir las actividades que se pueden desarrollar concretamente.

3/4-En relación a las IU-07/08: a petición del Ayuntamiento de Mogán se ha procedido a eliminar estas actuaciones del PMM, aunque se mantienen las determinaciones urbanísticas para la mejora del espacio público. Además el PMM mantendrá la superficie de 700m² existente actualmente sobre el parque destinada al uso terciario, para la mejora del uso y actividad del parque urbano.

5-En relación a la propuesta del PMM en el tramo que va desde el centro comercial hasta la parcela 21a del P.P. Playa de Mogán, se ha corregido el error material del retranqueo de las parcelas de la Avenida de los Marrero. En cuanto a las parcelas a las que les afecta el vial trasero propuesto en el PMM, los propietarios de dichas parcelas suscribirán convenio con el Ayuntamiento para acordar la descripción de las nuevas fincas resultantes tras el proceso de reordenación, entendiéndose mediante éste acto el acuerdo de las nuevas condiciones.

Se estiman parcialmente estas alegaciones.

- **Alegación 30**, alegan lo siguiente:

1- Respecto al abastecimiento de agua: el PMM recoge un incremento de camas en Playa de Mogán que debería ir acompañado de los servicios básicos que garanticen el abastecimiento de agua. Playa de Mogán no tiene desaladora y la parcela que propone el Plan para su posible ubicación no es de titularidad pública sino de Costa Veneguera.

2- Respecto a los aparcamientos públicos: las intervenciones IU- 05/07/16, representan la eliminación de 159 plazas que no son repuestas de manera inmediata. Propone la construcción bajo rasante de aparcamientos para compensar las pérdidas sin estudio de viabilidad. La alternativa de compensar plazas con las del aparcamiento bajo la plaza de las Gañanías no constituye una variable ya que con el proyecto de la zona comercial en el frente de la Avenida de Los Pescadores se reducen el número de plazas.

La intervención IU-12: Circuito Deportivo en la Avda. Las Artes, se ha planteado sobre suelo privado con lo que las plazas de aparcamiento ahí dispuestas no se pueden ejecutar.

3-Respecto a la intervención IU-09 "Mejora, acondicionamiento y modificación de la sección del espigón del Puerto Deportivo": entienden que es más necesario el refuerzo del espigón. Además creen que supone un riesgo para la seguridad de los turistas y residentes y consideran que la intervención debería incluir la rehabilitación y embellecimiento de todo el espigón.

4-Respecto al drenaje y embellecimiento del barranco de Playa de Mogán: entienden que el PMM debería recoger un tratamiento de mejora y embellecimiento del canal. Mejora y embellecimiento

3_INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTA

de los puentes que unen el barrio marinero con Playa de Mogán y un drenaje en el fondo del barranco.

5-Respecto al casco histórico de Playa de Mogán: consideran la necesidad de embellecer y rehabilitar el Paseo de los Pescadores.

6-Respecto a la intervención IU-02: Ordenanza estética de la edificación de Los Riscos. Consideran que es insuficiente por dejar fuera al barrio de Lomo Quiebre y por plantear una variación cromática muy reducida que debería ser similar a la de la Venecia de Canarias. Toda Playa de Mogán con el mismo cromatismo y que las cubiertas del ámbito mantengan el color teja.

7-Adopción de medidas de seguridad en la parte alta del pueblo marinero (Los Riscos): alegan la instalación de elementos de protección por encima del mirador para evitar desprendimientos.

8- Respecto a la intervención IU-01: Accesibilidad y mejoras de las vías peatonales de Los Riscos, pretenden que la intervención sea más ambiciosa y plantean la construcción de un ascensor panorámico que resuelva los problemas de accesibilidad. Rehabilitación del mirador y la instalación de un sistema neumático de recogida de residuos sólidos.

9-Respecto a la estación de bombeo: plantean la puesta en marcha de acciones para eliminar los malos olores, como el cambio de ubicación de la actual estación de bombeo.

10- Respecto a la reordenación del tráfico: plantean una gran rotonda en los alrededores al lugar previsto para la construcción de la estación de guaguas, apoyado con la construcción de un puente sobre el barranco todo ello para descongestionar el tráfico.

11- Respecto a un vial de acceso y salida alternativo: el Plan debe recoger una vía de acceso para los casos de emergencia en la zona cercana a la escuela infantil.

12- Respecto a la parcela 21 del PP Playa de Mogán, proponen la construcción bajo rasante de la estación de guaguas y aparcamientos públicos y sobre rasante un parque público y de ocio para turistas y residentes.

13-Respecto a la intervención IU-10. Club social/deportivo en el Puerto de Mogán, plantean que se suprima esta intervención y se sustituya por un museo de Pesca basado en la tradición de pueblo marinero.

14- Respecto del incremento de la nueva zona comercial, se oponen al incremento bajo rasante de la zona comercial en el parque de las Gañanías. Primero por estar cubierta la oferta comercial en materia alimenticia y porque existen locales comerciales cerrados en Playa de Mogán y un centro comercial a medio construir. Además de la carencia de zonas verdes en Playa de Mogán. Proponen la construcción de un corredor verde y circuito deportivo en la Avda de Los Marreros hasta el parque urbano de Las Gañanías.

3 INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTA

15- Respecto a la intervención IR-01. Rehabilitación del hotel Puerto de Mogán, se oponen a la ampliación de una planta más en el hotel. Instan a que sea anulada en el Plan. El incremento de camas no está aparejado con el incremento de calidad de todo lo que lo rodea.

16- Respecto a la recogida de residuos sólidos: plantean que los contenedores actuales sean sustituidos por contenedores soterrados.

17- Respecto a las paradas de taxi, debe ser objeto de alguna intervención que mejore la imagen del servicio público. Plantean una zona en sombra para la parada de taxi.

18- Respecto de los errores detectados en el Plan: en el punto 7.3.1 de la memoria de diagnóstico, Abastecimiento, solicitan la corrección de los errores en cuanto al abastecimiento de agua y las aguas depuradas.

Se hacen las siguientes consideraciones:

1- En relación al abastecimiento de agua: El PMM no recoge el incremento de camas al que se hace referencia en el escrito dado que esa previsión ya se establecía en el Plan Parcial y por tanto ya se dotó de los elementos de servicios y urbanización necesarios para la totalidad de las plazas previstas. No obstante, a petición del Ayuntamiento, se procederá a recoger, las determinaciones necesarias para viabilizar la ejecución de una desaladora en Playa de Mogán, entendemos que con los criterios de los servicios técnicos del propio Ayuntamiento. Con esto entendemos subsanado el tema de las demandas de abastecimiento alegadas.

2- A petición del Ayuntamiento de Mogán se ha procedido a eliminar las actuaciones de la intervención IU-07 del PMM, aunque se mantienen las determinaciones urbanísticas para la mejora del espacio público. En relación al resto de las intervenciones a las que se hace mención, éstas se proyectan para una mejora del espacio público, en aras de conseguir una mejor experiencia turística, objeto que persigue este plan.

Como alternativa a la eliminación de las plazas, se posibilita el uso del aparcamiento bajo la totalidad del suelo de titularidad pública, independientemente de la obligatoriedad de su inmediatez. Siguiendo los objetivos del Estudio de Movilidad Urbana anexo a este Plan, se plantea la reubicación de las plazas de aparcamiento perdidas por la restructuración de la urbanización turística. De esta forma, todas las nuevas regulaciones van encaminadas a limitar y/o moderar la oferta de aparcamiento en las áreas costeras, dando prioridad a los paseos peatonales y aceras accesibles. La reubicación de dichas plazas vienen determinadas por la potenciación de los aparcamientos disuasorios ubicados en la calle de La Maleza, actualmente con un grado de ocupación muy bajo, a excepción de eventos o días de mercadillo municipal, con capacidad para 140 vehículos, más las plazas disponibles en la vía pública, siendo aproximadamente 100 plazas. Y el aparcamiento disuasorio ubicado al norte del plan parcial junto al campo de fútbol y la GC-500. Dentro del casco, se dispondrán de nuevas plazas en los márgenes de la Avenida de Las Artes con capacidad para 25 vehículos, ya sea en línea o batería. Además, se posibilita el uso del aparcamiento bajo la totalidad del suelo de titularidad pública, tanto en parcelas de nueva

3_INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTA

construcción como en una de las parcelas del Parque Urbano de Las Gañanías un aparcamiento con capacidad de aproximadamente 180 plazas. A todo ello se suma el bajo grado de ocupación que presenta en la actualidad el "Parking Mogán S.A. situado bajo una de las parcelas del Parque Urbano de Las Gañanías con acceso desde la calle La Mina, con una ocupación media de 68 plazas en el mes de Agosto de 2011 y una punta máxima de 100 vehículos, nunca habiendo superado los 120 vehículos en los últimos 5 años. Su capacidad actual es de 390 plazas. Si todo ello no fuese suficiente para abastecer la demanda actual de aparcamiento en la zona, cabe pensar en una solución de aparcamiento prioritario para residentes dentro del casco, mediante un sistema de control de acceso desde la Avenida del Marinero a la Avenida de Las Artes, siendo el resto de plazas ubicadas en la periferia para turistas y usuarios esporádicos. Por otro lado, se deberá garantizar la reserva de estacionamiento a las personas de movilidad reducida en la trama urbana.

3-En relación a la intervención IU-09 "Mejora, acondicionamiento y modificación de la sección del espigón del Puerto Deportivo": La actuación incorpora diversas mejoras tanto en la sección del espigón, ordenación del tráfico, ordenación de la oferta complementaria náutica, etc., y, entre otras, la propuesta de un paseo elevado. No se recoge que éste deba ser metálico y podrá ser ejecutado a otra cota que garantice mejor la seguridad y resguardo de los usuarios. Las imágenes son orientativas, por lo que no vinculan directamente con la solución. Esto debe ser objeto del proyecto de ejecución que valore la mejor propuesta técnica.

4-Respecto al drenaje y embellecimiento del barranco de Playa de Mogán: El documento recoge una serie de aspectos en la documentación de información y diagnóstico referidas a todos los usos, sin embargo las determinaciones de ordenación se suscriben a la mejora del espacio turístico sin entrar en las previsiones de cuestiones como los servicios básicos, dado que no se alteran ni habitantes ni plazas turísticas. Las actuaciones de embellecimiento del cauce del barranco se encaminan a minorar la imagen de abandono y deterioro que contemplan hoy, sin entrar a cuestiones técnicas de canalizaciones ni obras en los cauces, ya que estas deben ser propuestas o autorizadas por el consejo Insular de Aguas.

5-Respecto a la necesidad de embellecer y rehabilitar el Paseo de los Pescadores: Este paseo no se considera que forme parte del lenguaje y la morfología urbana del casco histórico arquitectura tradicional, sin embargo se verá mejorada su apariencia y estética con las intervenciones en el parque urbano de Las Gañanías y su espacio público aledaño.

6-Respecto a la intervención IU-02: "Ordenanza estética de la edificación de Los Riscos". La consideración de incluir al barrio de Lomo quiebre en las determinaciones de ordenanza estética no se considera ya que la morfología urbana de este barrio y el carácter residencial del mismo no se corresponden con el barrio de Los Riscos, aunque ésta ordenanza siempre se puede hacer extensiva si el Ayuntamiento lo considera oportuno. Así mismo, se entiende que la paleta cromática propuesta es suficiente para homogeneizar la imagen del casco, consiguiendo una imagen unitaria del conjunto.

3_INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTA

7- En relación a la adopción de medidas de seguridad en la parte alta del pueblo marinero se considera que estas obras se pueden acometer sin necesidad de incorporarse a este documento.

8- Respecto a la intervención IU-01: "Accesibilidad y mejoras de las vías peatonales de Los Riscos", se considera que este Plan dota de las determinaciones urbanísticas que hacen posible todas aquellas acciones que se relatan en el escrito de alegación, dado que numerosas actuaciones inciden en el Casco Histórico. En cuanto a la propuesta del ascensor, se valoró la posibilidad de incluirlo en su día pero no teníamos la garantía de que el suelo fuese de titularidad pública con lo que no fue procedente incluirlo como una actuación pública. En relación a la recogida de basuras, se considera que estas obras a las que se hace referencia en el escrito serían de competencia municipal y no de un instrumento planeamiento urbanístico.

9-Respecto a las acciones para eliminar los malos olores, como el cambio de ubicación de la actual estación de bombeo, los PMM recogen las infraestructuras en la memoria de información y diagnóstico, aunque las propuestas se vinculan prioritariamente al desarrollo y mejora del espacio turístico sin que se incluyan intervenciones que afecten a los servicios básicos. No obstante, las previsiones de la capacidad de carga de Playa de Mogán se debió prever en la redacción del Plan Parcial, estén o no ejecutadas las mejoras o ampliación de la red.

10- Respecto al planteamiento de una rotonda en los alrededores de la estación de guaguas, se señala que las cuestiones de regulación del tráfico no requieren de un instrumento de planeamiento. Ésta regulación se puede llevar a cabo desde el propio ayuntamiento.

11- Respecto a un vial de acceso y salida alternativo: Se recogerá la opción propuesta como alternativa a tener en cuenta en el Estudio de Movilidad Urbana ya que se entiende que pueda solucionar con mayor fluidez los problemas de tráfico, aunque a sabiendas que toda intervención que afecte el cauce del barranco tiene que ser aprobada por el Consejo Insular de Aguas de Gran Canaria.

12- Respecto a la propuesta en la parcela 21 del PP Playa de Mogán. Sobre ésta parcela (Nº21 del PP Playa de Mogán) con los datos que hemos podido recabar no tenemos constancia de que sea de titularidad pública. Este instrumento de ordenación se fundamenta en objetivos relacionados con las cuestiones turísticas y las demandas de residentes tienen más encaje en el Plan General de Ordenación del municipio, sobre todo las que hacen alusión a usos sociales y plazas de aparcamiento para residentes.

13-Respecto a la intervención IU-10: "Club social/deportivo en el Puerto de Mogán". El planteamiento de la supresión del Club social y deportivo y la sustitución de éste por un museo de Pesca, será cuestión del proyecto de ejecución que sería necesario para el desarrollo de la intervención. Dado que el uso recogido como principal en las ordenanzas del PMM es el Deportivo/social, tiene cabida el proyecto al que se hace alusión. Todos estos aspectos que se alegan como posibilidad a incorporar, son más del esquema de funcionamiento y distribución de los usos de la edificación que se abordarán en la redacción del proyecto de ejecución.

3_INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTA

14- Respecto a la oposición de la zona comercial bajo el parque de las Gañanías: a petición del Ayuntamiento de Mogán se ha procedido a eliminar estas actuaciones del PMM, aunque se mantienen las determinaciones urbanísticas para la mejora del espacio público. Además el PMM mantendrá la superficie de 700m² existente actualmente sobre el parque destinada al uso terciario, para la mejora del uso y actividad del parque urbano. En cuanto a la propuesta de un corredor verde y circuito deportivo en la Avda. de Los Marreros, se considera que el corredor verde al que hace alusión ya está desarrollado en la Avenida de Los Marreros que incluye carril bici, arbolado (zonas de sombra) y paseo peatonal.

15- Respecto a la intervención IR-01." Rehabilitación del Hotel Club de Mar". En cuanto al incremento en una planta más del Hotel Club de Mar, se especifica que los PMM posibilitan la modificación de los parámetros urbanísticos de la totalidad de las parcelas en aras de una posible rehabilitación y renovación turística que posibilite el incremento la calidad del establecimiento. Los incentivos que se contemplan para los establecimientos que aumenta su categoría, son cuestiones de carácter sectorial no abordados por el presente Plan. Para los cambios de parámetros citados respecto la mejora, se concretan convenios con los propietarios de las parcelas, previo a la solicitud de licencia, para cuantificar la plusvalía correspondiente al Ayuntamiento.

En concreto ésta intervención del Hotel Club de Mar ha sido valorada en el ISA, concluyendo favorablemente los incrementos de edificabilidad y resto de parámetros urbanísticos. Estos incrementos se determinan para la totalidad del ámbito de actuación, con lo que cualquier propietario puede acogerse a ellos siempre que se justifique mediante una actuación de renovación edificatoria o transformación urbanística.

16- Respecto al planteamiento de que los contenedores actuales sean sustituidos por contenedores soterrados. Se considera que la acometida de estas obras a las que se hace referencia en el escrito sería de competencia municipal.

17- Respecto al planteamiento de una zona de espera en sombra en las paradas de taxi. El PMM contempla intervenciones respecto a un modelo que se ha desarrollado y definido, lo cual no quita que no se puedan incorporar medidas que mejoren elementos en la vía como la parada de taxi.

18- Respecto de los errores detectados en el Plan en el 7.3.1 de la memoria de diagnóstico, abastecimiento. Se han corregido los errores materiales que pudieran existir.

Se estima parcialmente esta alegación.

- **Alegación 31**, alegan las siguientes determinaciones lesivas para los intereses de Ingestur SA:

1- Referente a los retranqueos propuestos por el PMM para las parcelas 6B/C del P.P. Playa de Mogán, parcelas 18 y 19 del PMM, en el Plano PMM-O-03 se reflejan los retranqueos de 7,5m siendo espacio privado, pero de forma continua, incluidas las rotondas. Lo que se pretendía con el P.P. era tener siempre 30m libres de edificación en toda la longitud de la Avenida de Los Marrero.

3 INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTA

Donde el vial público solo alcanzaba 15m de anchura, se preveía un retranqueo de 7,5m a cada lado en las parcelas privadas. En el P.P. al llegar a las rotondas no se describe la misma forma que la rotonda para el retranqueo porque si no habría más de 30m de retranqueo, sino que sigue en línea recta para que el ancho total sea de 30m. Esto no ocurre en el PMM que el retranqueo al llegar a las rotondas, la línea discontinua sigue el dibujo de las rotondas. Lo mismo ocurre al sur del vial, ya que el suelo público tiene anchura suficiente por lo que no es necesario prever retranqueo alguno. De esta manera, el PMM coloca en situación legal de consolidación algunos usos e instalaciones del hotel. La situación legal de consolidación restringe de forma innecesaria las determinaciones que Ingestur SA ha patrimonializado con la obtención de sus licencias. Por tanto debe corregirse esta determinación en las ordenanzas 18 y 19, en el plano de ordenación pormenorizada y en el resto de planos y documentos del PMM para ajustar el retranqueo al que preveía el P.P. vigente.

2- La rehabilitación de la zona arqueológica Las Crucecitas-Lomo de los gatos. Las parcelas 6A/B del P.P. se encuentran afectadas por el BIC "Lomo de los Gatos". Ingestur SA y el Cabildo de Gran Canaria firmaron un convenio para la autorización de obras en la zona arqueológica. Consideran que el PMM debe incluir el proyecto pactado con el Cabildo y el Ayuntamiento de Mogán, que cumple las determinaciones del P.P. incluida una edificabilidad comercial de 200m². El PMM asigna nuevas determinaciones en su ordenanza nº36 contrarias al P.P.

3-En cuanto a la parcela nº53 del Plan Parcial Playa de Mogán (ordenanza III en el plano PMM-O-03) colindante al hotel de su propiedad y si bien tiene uso residencial, presenta alegaciones para que se modifique el actual uso residencial a un uso residencial pero con permisibilidad con el uso turístico alojativo para poder integrarse con el hotel. Se muestra la disposición de Ingestur SA para la suscripción de un convenio urbanístico que ultime y precise las nuevas condiciones urbanísticas de dicha parcela.

4- Otras consideraciones acerca del destino y el PMM. Se oponen a las actuaciones recogidas en el PMM que devalúan el destino bajo su criterio como son:

1) La intervención en el Hotel Puerto de Mogán, ya que rechazan el aumento en una planta más. Lo consideran una agresión intolerable y lo asemejan a una pantalla arquitectónica que limita la visión del paisaje desde el Valle y la playa. Alega que el PMM No ha incorporado el convenio urbanístico firmado con Puerto de Mogán a información pública.

2) La intervención IU-06: Ordenanza reguladora de la estética de establecimientos comerciales, sus terrazas y mercadillo al aire libre: Esta actuación contempla el traslado del mercadillo hacia la Avenida de Los Marrero, lo cual consideran gravemente perjudicial para los intereses de Ingestur SA. Consideran que es preciso que se mejore la propuesta y se opone a que se desarrolle en las proximidades del hotel.

3) Sobre la regulación del uso recreativo, el PMM contempla para las parcelas con uso mixto turístico-comercial del P.P. Playa de Mogán la posibilidad de establecer un uso recreativo, al cual

3_INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTA

se oponen al considerarlo un uso incompatible con los usos alojativos ya implantados, por ser ruidosos o molestos.

4) Sobre la intervención IU-07/08/11. Todas las actuaciones indicadas implican la conversión del actual aparcamiento en un centro comercial. Con la IU-07 se pretende modificar la ordenación vigente a través de la normativa del PMM para las parcelas 40 y 40B. Se pretende crear una gran superficie de aproximadamente 4,000m², todo ello sin estudio de la demanda de los locales de la zona ni estudio de su incidencia por el incremento del tráfico rodado, ni justificación acerca de su necesidad o conveniencia. Se oponen tajantemente tanto a esta intervención como a la IU-08 y 11. Alegan que la empresa Parking Mogán, S.A., entidad adjudicataria del concurso asumió acondicionar el espacio del parque público, la integración del acuario y un minigolf. Pedimos que el PMM contemple las actuaciones a las que está obligado el adjudicatario del concurso. En cuanto a la actuación IU-11 no se oponen a la implantación y culminación del acuario pero si a la instalación de un auditorio junto a las Suites de nuestro hotel.

5) Adecuación de los ojos de buey del cauce del barranco. En cuanto a la ejecución de los ojos de buey que dispuso la Administración resultan insuficientes y actúan como tapón provocando problemas constantes en la urbanización de Playa de Mogán. Alegan que procede por parte de la Administración que se acometan las obras necesarias y que el PMM le exija como actuación pública para garantizar las previsiones establecidas en el Plan Parcial. A si mismo se insta a que se recoja en la normativa del PMM lo recogido en la normativa del P.P. donde se contempla la ejecución de un muro perimetral de 1,25m al objeto de contribuir al aumento del cauce del barranco por lo que se solicita que se mantenga esta obligación en las ordenanzas de las parcelas colindantes con el barranco y se exija su cumplimiento.

Se realizan las siguientes consideraciones:

1- Referente a los retranqueos propuestos por el PMM a lo largo de la Avenida de Los Marrero y que afectan a las parcelas del Plan Parcial de Playa de Mogán, se procederá a corregir el error material.

2- Respecto a lo que se ha podido entender respecto a la minoración de 200 m² de uso residencial sobre la parcela 6A del PP (36 del PMM) se subsana para mantener los parámetros de la misma.

3-Dicha propiedad (parcela nº 53 del PP Playa de Mogán) se rige por la ordenanza III (Residencial - Ciudad Jardín) como se aprecia en el plano PMM -O-03. Los parámetros urbanísticos en números romanos que se aprecian en el plano de ordenación (PMM-O-03) no se alteran en la normativa del PMM. Se recogen y mantienen los vigentes en las NNSS. No obstante, el PMM pone a disposición de los propietarios la posibilidad de concretar convenios para alterar los parámetros urbanísticos de sus parcelas siempre que los cambios sugeridos vengán abalados por el titular del suelo y estén dentro de los objetivos definidos por el PMM.

3 INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTA

4- En relación al resto de consideraciones del PMM sobre las que se hace referencia en el escrito se estima lo siguiente:

-Respecto a la intervención IR-01." Rehabilitación del Hotel Club de Mar". En cuanto al incremento en una planta más del Hotel Club de Mar, se especifica que los PMM posibilitan la modificación de los parámetros urbanísticos de la totalidad de las parcelas en aras de una posible rehabilitación y renovación turística que posibilite el incremento la calidad del establecimiento. Los incentivos que se contemplan para los establecimientos que aumenta su categoría, son cuestiones de carácter sectorial no abordados por el presente Plan. Para los cambios de parámetros citados respecto a la mejora, se concretan convenios con los propietarios de las parcelas, previo a la solicitud de licencia, para cuantificar la plusvalía correspondiente al Ayuntamiento. En concreto ésta intervención del Hotel Club de Mar ha sido valorada en el ISA, concluyendo favorablemente los incrementos de edificabilidad y resto de parámetros urbanísticos. Estos incrementos se determinan para la totalidad del ámbito de actuación, con lo que cualquier propietario puede acogerse a ellos siempre que se justifique mediante una actuación de renovación edificatoria o transformación urbanística.

-En relación a la intervención IU-06: "Ordenanza reguladora de la estética de establecimientos comerciales, sus terrazas y mercadillo al aire libre": La consideración del traslado del mercadillo a la Avenida de Los Marrero es meramente orientativa. Las autorizaciones de los puestos de mercadillo y el número de autorizaciones que se concedan son competencia directa del Ayuntamiento de Mogán no del Plan de Modernización y Mejora. El PMM únicamente ordena la disposición orientativa de los puestos y ésta ordenación variará dependiendo del número de autorizaciones y de las distribución más acorde al número de ellos.

-En relación al uso recreativo como uso permitido en planta baja en las parcelas del Plan Parcial, se informa que los PMM ponen a disposición de los propietarios del suelo la posibilidad de alterar los parámetros urbanísticos de sus parcelas en aras de una mejora del espacio turístico y estas se concretan en procesos de renovación edificatoria o actuaciones de transformación urbanística. Para ello se concreta y suscribe convenio con el titular del suelo previo a la solicitud de licencia para establecer la plusvalía correspondiente.

-Sobre la intervención IU-07/08/11: "Desarrollo comercial del frente del Paseo de los Pescadores". A petición del Ayuntamiento de Mogán se ha procedido a eliminar estas actuaciones del PMM, aunque se mantienen las determinaciones urbanísticas para la mejora del espacio público. Además el PMM mantendrá la superficie de 700m² existente actualmente sobre el parque destinada al uso terciario, para la mejora del uso y actividad del parque urbano.

-En relación a la Intervención UI-11: "Equipamiento recreativo". Este uso de equipamiento recreativo, concretamente el acuario, ya estaba recogido en el Plan Parcial de Playa de Mogán y el PMM lo mantiene añadiendo los parámetros que considera oportunos para la mejora del mismo.

3_INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTA

-Adecuación de los ojos de buey del cauce del barranco: El PMM recoge una serie de aspectos en la documentación de información y diagnóstico referidas a todos los usos, sin embargo las determinaciones de ordenación se suscriben a la mejora del espacio turístico sin entrar en las previsiones de cuestiones como los servicios básicos, infraestructuras, capacidad de carga del cauce del barranco etc. No obstante, las obras a acometer sobre el dominio público hidráulico, pueden acometerse sin necesidad que un instrumento de planeamiento lo recoja, contando para ello con las previsiones de la capacidad de carga del barranco y en cualquier caso deben ser informadas, autorizadas y supervisadas por el Consejo Insular de Aguas de Gran Canaria.

Se estima parcialmente.

- **Alegación 32**, presentada por la representante del PSC-PSOE en el Ayuntamiento de Mogán, alega lo siguiente:

1- En cuanto a la intervención IU-07. Desarrollo Comercial del Frente del Paseo de Los Pescadores, en la Memoria se recoge como debilidad el exceso de oferta comercial con poco rendimiento de los centros comerciales y la escasa oferta cultural y de ocio. Sin embargo, a pesar de estas observaciones, se recoge esta intervención que incrementa la oferta comercial y no aparece ninguna intervención dirigida a mejorar la oferta cultural, ni se incluye la intervención del Yacimiento arqueológico en las actuaciones previstas. Solicita la inclusión de un centro de interpretación en el Yacimiento Arqueológico y la eliminación de la IU-07.

2-En cuanto a la intervención IU-08. Solicitan la inclusión de un espacio sombreado polivalente para la realización de eventos y actividades.

3-En cuanto a la IU-10. Club social/deportivo en el Puerto de Mogán, consideran que este local debe compatibilizar los usos deportivo y social, incluyendo también a oferta de actividades deportivas y pesqueras para los pescadores del núcleo.

4- En cuanto a la IU-06 e IU-02, solicitan que estas actuaciones sean subvencionadas por las administraciones públicas.

5-En relación a la pérdida de aparcamientos, solicitamos que se tenga en cuenta el carácter residencial de Playa de Mogán, que se facilite a los vecinos la posibilidad de tener aparcamiento gratuito cerca de sus viviendas y que se recuperen las plazas perdidas por las intervenciones del PMM.

6-Incluir una actuación que mejore la accesibilidad de las zonas altas de los Riscos.

7-Añadir una ordenanza que sustituya a la Ordenanza XII de las NNSS que permita el aumento de la edificabilidad a la parcela 103 para la construcción de un Centro de Interpretación en el Yacimiento Arqueológico, en caso de ser rechazada la primera alegación.

8-Enumerar las parcelas de forma correlativa para facilitar la lectura e interpretación del planeamiento de Playa de Mogán.

3_INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTA

Se realizan las siguientes consideraciones:

1/2-En relación a la UI-07/08: "Desarrollo comercial del frente del Paseo de los Pescadores". A petición del Ayuntamiento de Mogán se ha procedido a eliminar estas actuaciones del PMM, aunque se mantienen las determinaciones urbanísticas para la mejora del espacio público, incluidas las zonas de sombra propuestas (pérgolas descritas en las intervenciones). Además, el PMM mantendrá la superficie de 700m² existente actualmente sobre el parque destinada al uso terciario, para la mejora del uso y actividad del parque urbano.

En relación al centro de interpretación del yacimiento arqueológico de Lomo los Gatos, ya existe un acuerdo entre el Cabildo de gran Canaria e Ingerursa para el desarrollo del mismo, con lo cual no se estima necesario recoger otra propuesta sobre éste asunto si ya existe una en desarrollo.

3-Respecto a la intervención IU-10: "Club social/deportivo en el Puerto de Mogán". El planteamiento de la supresión del Club social y deportivo y la sustitución de éste por un museo de Pesca, será cuestión del proyecto de ejecución que sería necesario para el desarrollo de la intervención. Dado que el uso recogido como principal en las ordenanzas del PMM es el Deportivo/social, tiene cabida el proyecto al que se hace alusión. Todos estos aspectos que se alegan como posibilidad a incorporar, son más del esquema de funcionamiento y distribución de los usos de la edificación que se abordarán en la redacción del proyecto de ejecución.

4- Las ordenanzas reguladoras, tienen la finalidad de ordenar la imagen del núcleo ofreciendo una visión homogénea y tiene el mismo carácter vinculante que las NNSS, con lo cual es un precepto más a cumplir en el momento de intervenir en el espacio privado. Este Plan no contempla la financiación de mejoras en parcelas privadas por parte de la administración.

5-Como alternativa a la eliminación de las plazas, se posibilita el uso del aparcamiento bajo la totalidad del suelo de titularidad pública, independientemente de la obligatoriedad de su inmediatez. Siguiendo los objetivos del Estudio de Movilidad Urbana anexo a este Plan, se plantea la reubicación de las plazas de aparcamiento perdidas por la restructuración de la urbanización turística. De esta forma, todas las nuevas regulaciones van encaminadas a limitar y/o moderar la oferta de aparcamiento en las áreas costeras, dando prioridad a los paseos peatonales y aceras accesibles. La reubicación de dichas plazas vienen determinadas por la potenciación de los aparcamientos disuasorios ubicados en la calle de La Maleza, actualmente con un grado de ocupación muy bajo, a excepción de eventos o días de mercadillo municipal, con capacidad para 140 vehículos, más las plazas disponibles en la vía pública, siendo aproximadamente 100 plazas. Y el aparcamiento disuasorio ubicado al norte del plan parcial junto al campo de fútbol y la GC-500. Dentro del casco, se dispondrán de nuevas plazas en los márgenes de la Avenida de Las Artes con capacidad para 25 vehículos, ya sea en línea o batería. Además, se posibilita el uso del aparcamiento bajo la totalidad del suelo de titularidad pública, tanto en parcelas de nueva construcción como una de las parcelas del Parque Urbano de Las Gañanías un aparcamiento con capacidad de aproximadamente 180 plazas. A todo ello se suma el bajo grado de ocupación que presenta en la actualidad el "Parking Mogán S.A. situado bajo una de las parcelas del Parque

3_INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTA

Urbano de Las Gañanías con acceso desde la calle La Mina, con una ocupación media de 68 plazas en el mes de Agosto de 2011 y una punta máxima de 100 vehículos, nunca habiendo superado los 120 vehículos en los últimos 5 años. Su capacidad actual es de 390 plazas. Si todo ello no fuese suficiente para abastecer la demanda actual de aparcamiento en la zona, cabe pensar en una solución de aparcamiento prioritario para residentes dentro del casco, mediante un sistema de control de acceso desde la Avenida del Marinero a la Avenida de Las Artes, siendo el resto de plazas ubicadas en la periferia para turistas y usuarios esporádicos. Por otro lado, se deberá garantizar la reserva de estacionamiento a las personas de movilidad reducida en la trama urbana.

-En relación a la accesibilidad a la parte alta de los Riscos, la intervención IU-01: "Accesibilidad y mejora de las vías peatonales de Los Riscos", tal y como se describe en la Memoria del PMM (Punto 7.4 Actuaciones en el espacio público), la intervención trata de la accesibilidad, instalación de rampas, mejora de señalética e iluminación de las vías peatonales. Aun así, será el proyecto de ejecución el que recoja los parámetros de configuración, materiales a emplear, costes, etc. de la intervención. No obstante el proyecto de ejecución de dicha intervención concretará las medidas oportunas para cada punto del mismo.

-Las parcelas que se han reenumerado son aquellas que no pertenecen al PERI y que en muchos casos son parcelas del Plan Parcial que se han unificado, reordenado o han variado sustancialmente y es por esto que se han renombrado.

Se estima parcialmente.

- **Alegación 35**, se alega que es propietario de varios apartamentos ubicados en el Puerto de Mogán, cedidos a empresas del sector para su explotación turística. Las ordenanzas que rigen el Puerto de Mogán, Ordenanzas VII y IX se definen de la siguiente manera: Ordenanza VII: uso residencial con uso permitido comercial en planta baja y hotelero-turístico y Ordenanza IX: uso residencial con un uso permitido hotelero-turístico. Bajo el abrigo de éstas ordenanzas se han otorgado autorizaciones previas hoteleras y extrahoteleras de tal modo que hoy en día el 95% del Puerto de Mogán se explota turísticamente, no en todos los casos al amparo de la legislación turística. Obviamente, Puerto de Mogán es un destino alojativo exclusivamente turístico. Sin embargo, la ambigüedad y complejidad del juego entre las NNSS que quedan vigentes y las nuevas que incorpora el PMM pueden causar un perjuicio patrimonial directo, en una situación legal de consolidación o fuera de ordenación por el uso, ya que al contar con autorización y licencia turística quede como uso residencial exclusivo sin permisibilidad del uso turístico. Por lo tanto, solicitan el mantenimiento de ambos usos o la aclaración y precisión de que todo el Puerto de Mogán se mantendrá vigente la compatibilidad de ambos usos.

En relación a la intervención IR-01, alega que el incremento en una planta más del hotel supondrá una pantalla arquitectónica para todo el Puerto y sus propiedades, ya que limita la visión del paisaje. Por lo tanto se opone de forma tajante al aumento de edificabilidad en la zona del Puerto de Mogán que altere la fisonomía actual del Puerto.

3 INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTA

Respecto a la compatibilidad de usos en Puerto de Mogán, reiteramos la contestación realizada al informe de Puerto Canarias: “Respecto al cambio de uso de los apartamentos, hay que señalar que las Normas Subsidiarias de Mogán recogen lo que ya se estableció en las Normas Subsidiarias Provinciales, aprobadas por Orden Ministerial de 31 de julio de 1973, con las que se desarrolló el Puerto de Mogán. En ellas se establecía el uso residencial para este ámbito y dentro de los usos permitidos, el de hotel turístico. El ámbito en cuestión se ha desarrollado como residencial, excepto el Hotel Club de Mar y la Venecia de Canarias que se implantaron al amparo de ese uso permitido y se ha acreditado que están en explotación turística conforme al Patronato de Turismo de Gran Canaria.

Este Plan de Modernización se limita a reconocer como uso turístico las parcelas que efectivamente se han desarrollado como turísticas y se encuentran en explotación turística. Respecto a la zona de concesión de puerto deportivo, este Plan no ha realizado ninguna modificación de usos y ocupación respecto a la normativa vigente. Sin embargo, en consonancia con lo manifestado, este Plan procederá a reconocer como uso turístico aquellas parcelas que dentro de la zona portuaria efectivamente se han desarrollado como turísticas y se encuentran en explotación turística, conforme al Patronato de Turismo de Gran Canaria. No es posible reconocer la dualidad de usos solicitada, puesto que, como se ha señalado, el uso normativo vigente es el residencial y especializar hacia el uso turístico supondría dejar en situación de fuera de ordenación todas las edificaciones residenciales existentes”.

En cuanto a la intervención IR-01, la misma ha sido objeto de evaluación ambiental, evaluándose su impacto en el paisaje, no determinándose en dicha evaluación esa sensación de pantalla arquitectónica a la que aluden.

Se estima parcialmente la alegación.

- **Alegación 36**, presentada por la empresa Mogán Negocios, S.L. que es titular del edificio de 4 plantas La Jacaranda (parcelas 35 y 36 del PERI de Mogán y la parcela 20B del P.P. Playa de Mogán) y tiene la intención de implantar un establecimiento alojativo turístico al tener una posición estratégica. Alega lo siguiente:

Que al tratarse de la agrupación de dos parcelas del PERI y una del PP, ya participa en la naturaleza turística del plan parcial. En los bajos del edificio se ubica una mampara y panel informativo del conjunto arqueológico del BIC Lomo de los Gatos. Que la intervención IU-04 de adecuación de la Avda. Varadero, es susceptible de restar vistas al edificio La Jacaranda y que esta intervención sería sobre suelo privado propiedad de Mogán Negocios, S.L., ya que no se ha iniciado expediente expropiatorio y la propiedad llega hasta la línea de DPMT, aún a sabiendas de tener que cumplir con las servidumbres que dispone la ley de costas. Por lo tanto, solicita que se corrija el documento y se proponga esta actuación como un convenio entre las Administraciones Públicas y Mogán Negocios S.L., que reconozcan este suelo como propiedad de dicha empresa y se fijen las condiciones de uso futuro.

3_INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTA

El PMM a través de sus ordenanzas tiene la intención de encauzar progresivamente hacia los usos turísticos en las distintas versiones entre los que se encuentran distintas modalidades alojativas, hoteles urbanos incluidos (art. 11 del PMM).

En cuanto a la normativa urbanística que rige el edificio y los usos:

A la parcela en cuestión se le asigna la ordenanza III: Uso principal residencial, uso permitido turístico. Sin embargo esa compatibilidad no se lleva a los planos de ordenación del PMM. Con lo cual solicitan que el PMM mantenga la permisibilidad de los usos. En este caso el residencial y el turístico, para que Mogán Negocios, S.L. pueda continuar con su proyecto de implantar un establecimiento turístico. No renuncian a explorar las vías que ofrece la Ley 2/2013 para materializar en la Jacaranda las plazas procedentes de derechos otorgados a otros propietarios por la ejecución de proyectos de renovación que no puedan materializarse en el mismo emplazamiento.

1- La actuación IU-04 "Adecuación de la Avda. varadero" no consiste en la edificación de ninguna pieza sino que se basa en la disposición elementos de descanso, esparcimiento y ocio. La actuación no modifica las condiciones de uso establecidas en el planeamiento vigente (NNSS). Además, se encuentra dentro del dominio público marítimo terrestre con las consecuencias jurídicas y administrativas que de ello se deriva.

2-Los parámetros urbanísticos en números romanos que se aprecian en el plano de Ordenación Pormenorizada (PMM-O-03) se refieren a la Normativa de las NNSS, no alterándose respecto a los que esta recogiera en la misma. En este Plano (PMM-O-03) se especifica el número de ordenanza y el uso principal sin descartar los permitidos que se recogen y mantienen de las NNSS. Con lo anterior, cabe la posibilidad de reconducir al uso turístico de hotel urbano tal y como se recoge en la legislación sectorial turística.

Se estima parcialmente la alegación.

- **Alegación 37**, presentada por CIUCA y Nueva Canarias en el Ayuntamiento de Mogán, señalan que según las declaraciones publicadas por el periódico La Provincia del 26-06-2013 en la que el Sr. Alcalde de Mogán manifiesta que solicitará a Gesplan que suprima del PMM la creación de una nueva zona comercial, por lo que solicitan acceso y copia de este escrito en el cual el Ayuntamiento de Mogán insta a Gesplan a suprimir la intervención. Se entiende que el contenido de esta alegación no tiene nada que ver con el contenido del Plan de Modernización. En cualquier caso, por si fuera de su interés, se les remite a la contestación dada en esta Memoria al informe emitido por el Ayuntamiento de Mogán. **Se desestima la alegación.**

- **Alegación 38**, el alegante adjunta una serie de folios de la Plataforma ciudadanos por Mogán con 161 firmas (sin verificar) en la que se oponen al Plan de Modernización principalmente por lo siguiente:

3_INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTA

-Considera que el documento, aunque tiene fotos, es general y técnico para que los vecinos y visitantes puedan hacerse una idea real del impacto del proyecto.

-Manifiestan su preocupación por si las intervenciones planeadas supongan una pérdida de la calidad de vida de los vecinos y visitantes.

-Lamentan que no haya habido una exposición abierta con planos y maquetas en Playa de Mogán.

-Instan a que se revise el documento estableciendo un diálogo real con la sociedad civil para garantizar las inversiones y cambios que se realicen beneficien a los ciudadanos y respondan a sus necesidades.

-Consideran los siguientes errores:

1 Excesivo énfasis en nuevas construcciones.

2 Excesivo énfasis en grandes superficies con cubiertas de cemento.

3 Utilización de mobiliario urbano incómodo, sin sombra, estéticamente fríos y poco imaginativos.

4 Vías ciclistas y peatonales que no llevan a ninguna parte.

5 Falta de imaginación e iniciativa para crear un lugar agradable para vecinos y visitantes.

-Sugiere que se interrumpa el proceso y se realice un concurso de proyectos y piden a las autoridades competentes que introduzcan métodos de toma de decisiones participativos y democráticos.

Se realizan las siguientes consideraciones:

1-El documento contiene el contenido técnico que es exigible por ley a este tipo de instrumento de planeamiento.

2-Todas las intervenciones proyectadas son en aras de una mejora del espacio público basándose en todo momento en un modelo definido para dar respuesta a situaciones que el diagnóstico ha detectado como espacios deteriorados. Todas las acciones tienen el fin de mejorar la calidad visual y urbana de distintos espacios, bien sean parcelas privadas o espacio público. Se proponen intervenciones en espacios en situación de deterioro evidente.

3- El proceso de información pública es acorde con lo que marca la ley.

4-El proceso reglamentario de información pública es el que se ha llevado a cabo.

5.1-Las construcciones que se incorporan son las que el documento recoge en un Fichero de intervenciones para viabilizar las propuestas que se recogen en el plan.

3_INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTA

5.2- Todas las imágenes de las intervenciones son a modo de recomendación, no se trata de una imagen vinculante. En cualquier caso será el proyecto de ejecución el que determinará la propuesta definitiva en cuanto a forma, materiales, configuración de espacios, etc. de cada propuesta.

5.3-El mobiliario sigue una línea o gama en cuanto a materiales y colores acordes con la identidad que se ha determinado para el modelo del ámbito. A su vez, se incluyen propuestas para espacios en sombra.

5.4-La propuesta del carril bici se recoge en el estudio de movilidad y sólo en la medida que el ámbito lo permite se pueden hacer anillos cerrados.

5.5- El PMM incorpora actuaciones que suponen una mejora objetiva respecto a la situación actual del ámbito.

6-El plan incorpora varias propuestas que conllevarán un proyecto de ejecución que puede llevar aparejado un concurso de ideas.

7- El proceso de redacción y de información pública del Plan de Modernización se ha realizado conforme a la legislación vigente al tiempo de realizarse, esto, la Ley 6/2009 de medidas urgentes, así como el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (DL1/2000) y el Reglamento de Procedimientos (Decreto 55/2006).

Se estima parcialmente la alegación.

- **Alegación 40**, presentada por los Concejales de CIUCA y Nueva Canarias del Ayuntamiento de Mogán, solicitan lo siguiente:

1- Que se habilite en las Casas Consistoriales de Mogán una oficina técnica que facilite la consulta y resuelva las dudas que genere y que canalice las propuestas para mejorar el PMM.

2- La ampliación del plazo de información pública por otros 45 días, dada la complejidad técnica y material del documento.

3- Que la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial, autora del PMM autorice al ayuntamiento de Mogán a colgar en la web municipal el documento a disposición de todos los vecinos.

Hay que señalar que esta alegación obedece no al contenido del Plan de Modernización, sino al trámite de información pública ya culminado. Se debe traer a colación la Resolución número 172 del Director General de Ordenación del Territorio, de fecha 26 de junio de 2013, por la que se resuelve la solicitud de ampliación del plazo del trámite de información pública del Plan de Modernización, en la que se resuelve no autorizar dicha ampliación al no concurrir las circunstancias establecidas en el artículo 49 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Además, el

3 INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTA

documento ha estado a disposición del público interesado en la página web del Gobierno de Canarias, especificándose en el anuncio de la información pública el enlace exacto de la misma, por lo que no se entiende la necesidad de colgar el documento en la página web municipal. **Se desestima la alegación.**

- **Alegación 41**, presentada por los Concejales de CIUCA y Nueva Canarias del Ayuntamiento de Mogán, solicitan al Ayuntamiento convocatoria de pleno extraordinario monográfico sobre el Plan de Modernización de Playa de Mogán presentando unas propuestas para adoptar en relación con el pleno monográfico solicitado:

1- Que el Ayuntamiento rechace el Proyecto del Club náutico y que se proceda a la elaboración de otro sustentado por inversión pública que permita mostrar las tradiciones marineras de la zona.

2- Que el Ayuntamiento rechace el proyecto de incremento de la zona comercial prevista en el PMM.

3- Que el Ayuntamiento inste a Gesplan a diseñar una vía alternativa de acceso a Playa de Mogán

4- Que el Ayuntamiento inste a Gesplan a la elaboración de un plan completo de las infraestructuras necesarias para garantizar la prestación de los servicios básicos.

5- Que se contemple dentro del PMM la construcción de un ascensor panorámico hasta el mirador y la creación de un camino por la parte alta del pueblo mariner.

6- Acordar la creación de una comisión municipal no permanente compuesta por un representante de cada grupo político, representantes de los empresarios y de los colectivos vecinales, así como de Gesplan para el seguimiento y control del PMM.

Se entiende que el contenido de esta alegación excede de las competencias y objetivo del PMM, correspondiendo su consideración al Ayuntamiento de Mogán. En cualquier caso, para lo que pudiera ser de su interés, se les remite a la contestación dada en esta Memoria al informe emitido por el Ayuntamiento de Mogán. **Se desestima la alegación.**

3.2.4 Consideración de los informes emitidos.

De los informes emitidos, se tratan los que han realizado alguna objeción u observación a este Plan de Modernización.

- **Puertos Canarios**, en cuanto a su informe se hacen las siguientes observaciones:

a) Respecto al paso elevado sobre el espaldón, hay que señalar que la actuación se denomina "*Mejora, acondicionamiento y modificación de la sección del espigón*", que, en el fichero urbanístico de la Normativa de este Plan sobre esta actuación, entre otras mejoras incorpora la propuesta de un paseo elevado. No se recoge que el mismo deba ser metálico y podrá ser

3_INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTA

ejecutado a otra cota que garantice mejor la seguridad y resguardo de los usuarios; las imágenes son orientativas por lo que no vinculan a que el proyecto de ejecución valore como mejor propuesta técnica.

b) Respecto al cambio de uso de los apartamentos, hay que señalar que las Normas Subsidiarias de Mogán recogen lo que ya se estableció en las Normas Subsidiarias Provinciales, aprobadas por Orden Ministerial de 31 de julio de 1973, con las que se desarrolló el Puerto de Mogán. En ellas se establecía el uso residencial para este ámbito y dentro de los usos permitidos, el de hotel turístico. El ámbito en cuestión se ha desarrollado como residencial, excepto el Hotel y Apartamentos Club de Mar y la Venecia de Canarias que se implantaron al amparo de ese uso permitido y se ha acreditado que están en explotación turística conforme al Patronato de Turismo de Gran Canaria.

Este Plan de Modernización se limita a reconocer como uso turístico las parcelas que efectivamente se han desarrollado como turísticas y se encuentran en explotación turística. Respecto a la zona de concesión de puerto deportivo, este Plan no ha realizado ninguna modificación de usos y ocupación respecto a la normativa vigente. Sin embargo, en consonancia con lo manifestado, este Plan procederá a reconocer como uso turístico aquellas parcelas que dentro de la zona portuaria efectivamente se han desarrollado como turísticas y se encuentran en explotación turística, conforme al Patronato de Turismo de Gran Canaria. No es posible reconocer la dualidad de usos solicitada, puesto que, como se ha señalado, el uso normativo vigente es el residencial y especializar hacia el uso turístico supondría dejar en situación de fuera de ordenación todas las edificaciones residenciales existentes y a la inversa. Se recoge en el plano el reconocimiento del Hotel como turístico, con la conformidad de Puertos Canarios.

c) Parcela prevista para el club náutico, consta Nota simple informativa del Registro de la Propiedad de Mogán de fecha 5 de diciembre de 2003 en la que se recoge que el Ayuntamiento de Mogán es titular del pleno dominio de la totalidad de la finca nº 12207, que es la que nos ocupa. Respecto a la idoneidad de la propuesta, el que sea un Club Náutico es una opción, ya que en el fichero urbanístico de la Normativa de esta actuación se recogen como usos principales los deportivos y sociales y como permitidos, los terciarios y recreativos, por lo que, en su caso, se podrán desarrollar otros proyectos acordes con los usos establecidos. En consonancia con lo acordado en la reunión de valoración conjunta de la propuesta del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del sector turístico de Playa de Mogán celebrada el día 28 de noviembre de 2013, según establece el artículo 8.4 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización turística de Canarias, se procede a eliminar el Club Náutico como opción a desarrollar en la referida parcela.

- **Consejería de Educación, Universidad y Sostenibilidad del Gobierno de Canarias, Dirección General de Protección de la Naturaleza**, respecto a las cuestiones de naturaleza técnica que se plantean dentro de las competencias de esta Dirección General, hay que señalar que las actuaciones propuestas entre el Parque de las Gañanías y el Paseo de los Pescadores han sido eliminadas del Plan de Modernización a petición del Ayuntamiento de Mogán. En cuanto

3_INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTA

a la evaluación del incremento en una planta del Hotel Puerto de Mogán la misma se realizó en el Informe de Sostenibilidad Ambiental que acompaña a este Plan de Modernización y que se sometieron a información pública de forma conjunta. Respecto a las especies exóticas invasivas, una vez constatado que efectivamente es así, se eliminan de las especies con las que se puede ajardinar. Por último, en cuanto a la iluminación y, entendiéndolo que no cabe el apagado total de la misma, corresponde a la ordenanza municipal que regula el alumbrado público tratar el aspecto señalado por el Director General y así se le trasladará al Ayuntamiento.

- **Consejería de Gobierno de Política Territorial, Arquitectura y Paisaje del Cabildo de Gran Canaria, Servicio de Planeamiento.** Del informe emitido, 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 y de este Plan en particular, se debe señalar que no se entra en 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 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias. En cuanto a la posible arbitrariedad en los aumentos edificatorios, se ha de aclarar que, tal y como se establece en 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 la citada Normativa, 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,

3_INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTA

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.

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 de ampliación del Puerto de Mogán (PTE-26), Plan territorial especial de patrimonio histórico (PTE-6), Plan territorial especial del paisaje (PTE-5) y Plan territorial parcial de ordenación de la costa de Taurito (PTP-16), hay que indicar que tan sólo el Plan Insular se encuentran en vigor, ya que el PTEOTI-GC y el PTE-5, aunque aprobados definitivamente, no están 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, 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"*.

Respecto a los Planes territoriales que se encuentran en tramitación, el Plan de Modernización no contempla ninguna determinación que impida su desarrollo y no cumplir con sus objetivos establecidos en el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria. En cualquier caso se debe recordar que el artículo 7.2 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo de Renovación y Modernización turística de Canarias establece lo siguiente: *"Cuando los instrumentos de ordenación territorial previstos por la normativa no existan, o no se encuentren adaptados a las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias, aprobadas por la Ley 19/2003, de 14 de abril (1), los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad podrán prever, asimismo determinaciones que no se hallen contempladas por dichos instrumentos o, en su caso, alterarlas"*.

Respecto al PTEOTI-GC, las observaciones se centran en las piezas turísticas PTTC-4M y PTTC-5M al resultar incompatible el Plan de Modernización en esas piezas con las Recomendaciones gráficas de las fichas del PTEOTI-GC, así como con los artículos 12 y 21 del mismo, al no resolver la especialización de usos o su compatibilidad. A este respecto hay que señalar que la delimitación de las zonas de especialización de usos, se plasman como recomendaciones, lo que permite al Plan de Modernización alejarse de la misma, siempre de forma motivada.

De esta manera, la pieza turística PTTC-4M, según el PTEOTI-GC es mixta al entender que existe el uso residencial. A este respecto hay que señalar que esta pieza se incluye en su totalidad dentro de la delimitación del Plan Parcial Playa de Mogán cuyo uso principal es el turístico y no contempla el uso residencial. En dicho suelo sólo se han desarrollado edificaciones con destino turístico y comercial, por lo que, en ningún caso, se considera que haya una preexistencia de uso residencial que permita considerar esta pieza turística como mixta.

3_INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTA

La pieza turística PTTC-5M, según el PTEOTI-GC es mixta al entender que existe el uso residencial residual. Las Normas Subsidiarias de Mogán recogen lo que ya se estableció en las Normas Subsidiarias Provinciales, aprobadas por Orden Ministerial de 31 de julio de 1973, con las que se desarrolló el Puerto de Mogán. En ellas se establecía el uso residencial para este ámbito y dentro de los usos permitidos, el de hotel turístico. El ámbito en cuestión se ha desarrollado como residencial, excepto el Hotel Club de Mar y la Venecia de Canarias que se implantaron al amparo de ese uso permitido y se ha acreditado que están en explotación turística conforme al Patronato de Turismo de Gran Canaria. Por tanto, no se puede entender la existencia de un uso residencial residual ya que el residencial es el uso principal.

Tal como se ha contestado a Puertos Canarios, este Plan de Modernización se limita a reconocer como uso turístico las parcelas que efectivamente se han desarrollado como turísticas y se encuentran en explotación turística. Respecto a la zona de concesión de puerto deportivo, este Plan no ha realizado ninguna modificación de usos y ocupación respecto a la normativa vigente. Sin embargo, en consonancia con lo manifestado, este Plan procederá a reconocer como uso turístico aquellas parcelas que dentro de la zona portuaria efectivamente se han desarrollado como turísticas y se encuentran en explotación turística, conforme al Patronato de Turismo de Gran Canaria.

Como se ha señalado, el uso normativo vigente en esta pieza es el residencial y especializar hacia el uso turístico supondría dejar en situación de fuera de ordenación todas las edificaciones residenciales existentes, para amparar tres parcelas que se encuentran en explotación turística. Se considera más adecuado, permitir la convivencia de estos dos usos, tal como ya existen.

En cuanto a las acciones estructurantes del Plan Insular, salvo lo dicho para las actuaciones culturales, el resto son compatibles con el Plan Insular.

En cuanto a la sección 25 Infraestructuras de Transporte, el PMM no es incompatible con sus determinaciones.

En cuanto a la sección 31 Turismo, el PMM resulta incompatible con el artículo 209.3 al permitir el uso turístico con el residencial permanente. Además se debe cumplir con la regulación relativa a la densidad de alojamiento del artículo 212 y con las reservas mínimas de dotaciones y equipamientos de los artículos 213 y 214 del Plan Insular. A este respecto nos remitimos a lo señalado en relación al PTEOTI-GC al versar sobre la compatibilidad del uso residencial y turístico. Respecto a las densidades y reservas de dotaciones y equipamientos, el Plan de Modernización procederá a incorporar las determinaciones que al respecto se señalan en el informe emitido por el Cabildo de Gran Canaria.

- **Viceconsejería de Infraestructuras y Planificación.** Se tiene en consideración este informe, procediéndose a revisar los planos del citado Plan y proceder, en su caso, a su corrección.

- **Consejo Insular de Aguas:** se recomienda una mayor canalización del barranco para evitar que se desborde, lo que no se considera viable que sea asumido por el Plan de Modernización, por

3_INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTA

razones de competencia, recomendándose que ese análisis se realice en el marco de la redacción del Plan General de Ordenación de Mogán.

- Respecto al informe del **Ayuntamiento de Mogán**, en este Plan de Modernización procede a recoger la propuesta realizada por el Concejal Delegado de Urbanismo, por la que se suprime la posibilidad de desarrollar usos comerciales y terciarios más allá de los ya existentes en el suelo público del Paseo de los Pescadores y Plaza de las Gañanías, en concreto en las siguientes actuaciones: IU-07, IU-08 e IU-11 y se establecen las condiciones que propicien la implantación de equipamientos de carácter recreativo en la planta bajo rasante de la actuación IU-11.

En cuanto al informe técnico de 12 de septiembre de 2013, resulta importante señalar que la naturaleza del Plan de Modernización es la de facilitar los procesos de renovación, rehabilitación, modernización, mejora e incremento de la calidad turística, por lo que en la Normativa del Plan se establece que, una vez en vigor, sea de aplicación 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. Como se ha señalado, una vez entre en vigor, cualquier particular que presente un proyecto englobado en las determinaciones y parámetros establecidos en el Plan, podrá solicitar licencia para el mismo. Se podrá llevar a cabo una modificación del citado Plan si se presenta alguna actuación que no tenga cabida en él.

Respecto a la solicitud que se realiza de que el Plan de Modernización regule de forma genérica distintos parámetros de todo el ámbito de actuación, recordar que el objeto de este Plan es proceder a la modernización, mejora e incremento de la calidad turística del ámbito de actuación y no regular aspectos urbanísticos que van más allá de ese objeto y que, en todo caso, deberán ser estudiados en el marco de la elaboración del Plan General de Mogán.

En cuanto al informe Departamento de Obras y Servicios públicos (Parques y Jardines) en el que sugiere la incorporación de una serie de especies vegetales para el ajardinamiento, se valorará la incorporación de aquellas que resultan conformes a las condiciones ambientales que establece este Plan de Modernización.

- Respecto al informe de la **Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar**, este Plan de Modernización, refleja en los planos la línea del deslinde del dominio público marítimo terrestre. En cuanto al documento enviado para ser informado, se ha constatado que el mismo estaba completo y diligenciado.



4_INFORMACION

4. INFORMACIÓN

4.1 DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE ESTUDIO



Playa de Mogán está situada en la costa del municipio de Mogán, en el suroeste de la isla de Gran Canaria. La localidad ocupa la cuenca sur del valle de Mogán, ubicado entre los barrancos de Veneguera y Taurito y colindante con el Parque Rural del Nublo. Es el más occidental de los núcleos turísticos del municipio, accesible únicamente mediante la GC-500 desde el resto de la zona turística del Sur de Gran Canaria. Los límites del área están claramente marcados por ambas laderas del barranco de Mogán al este y al oeste, el mar al sur, y la GC-500 al norte.

En la última década su población residente ha aumentado de 692 (año 2000) a 928 habitantes (año 2010) (ISTAC), pudiendo estimarse su tope de crecimiento en unos 1.600 habitantes. Cuenta con más de 41.000 m² de dotaciones que equivalen a los necesarios para unos 3.000 habitantes.



La zona se caracteriza por los numerosos elementos de valor etnográfico que alberga en su interior de entre los que se destacan las zonas arqueológicas declaradas Bienes de Interés Cultural de las Crucecitas, Lomo los Gatos y la Puntilla.

Originalmente un barrio de pescadores, Playa de Mogán inicia el desarrollo de su actividad turística de manera posterior a San Bartolomé de Tirajana, durante el período de máxima bonanza del sector en los años 80, con la construcción del Puerto de Mogán, mayor foco de atracción e imagen icónica de la localidad. Este carácter turístico ha propiciado que se haya consolidado una zona comercial complementaria en las plantas bajas de la edificación residencial.

Culminado el periodo de bonanza en la actividad turística, el desequilibrio entre oferta y demanda se mantiene como una constante casi invariable, y la zona se configura como núcleo de apoyo de la actividad turística vecina, activándose en los períodos en que la demanda en los núcleos turísticos vecinos aumenta hasta superar la oferta, y manteniéndose latente el resto del tiempo a la espera de una nueva subida.

Con estas características de explotación, a pesar de tener una urbanización y edificación más reciente, ha tenido un proceso de degradación más avanzado, debido a la gran cantidad de suelo en proceso de consolidación turística.

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 destaca la Formación Traquítico-Riolítica del Ciclo I, compuesta por un potente apilamiento de unidades piroclásticas (principalmente ignimbríticas), que afloran mayoritariamente sobre las laderas del valle. Del mismo periodo constructivo, y superponiéndose a la formación anterior, se encuentran las lavas ignimbríticas y traquíticas de la Formación Fonolítica. No obstante, el sustrato de buena parte de

4_INFORMACION

la superficie del ámbito se caracteriza por materiales sedimentarios, destacando los coluviones y depósitos de ladera, los depósitos aluviales de fondos de barrancos y los depósitos de playa.

Los coluviones y depósitos de ladera se encuentran localizados en la ladera Este, presentando forma en abanicos, que tapizan parte de la ladera con un espesor reducido, y estando constituidos por la acumulación de cantos y bloques angulosos. Por su parte, los depósitos aluviales se sitúan principalmente en las partes más bajas del barranco, con una orientación NE-SW. Es uno de los afloramientos que presenta una mayor superficie, con una anchura constante comprendida entre los 250 y 300 m. Está compuesto por arena negra y cantos de diversa naturaleza y tamaño, de composición fundamentalmente básica y en menor medida sálica. Finalmente, los depósitos de playa quedan restringidos a la desembocadura del barranco, con una longitud de 190 m y una anchura media de 35 m.

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 producidas por movimientos de masas superficiales, debidas a las arroyadas concentradas y/o difusas: depósitos aluviales y depósitos de vertiente. Los depósitos aluviales son acumulaciones de cantos rodados, bloques angulosos y materiales finos localizados en el fondo del barranco, proporcionando una geomorfología plana. Los depósitos de vertiente están formados esencialmente por materiales detríticos como aluviones, coluviones y coladas de vertientes. En cuanto a la red de drenaje, destaca el barranco de Mogán, que se encuentra encauzado o canalizado en torno a los últimos 200 metros y que se ubica al pie de la ladera oeste del barranco desembocando en la playa, donde vierten las aguas de la cuenca. Finalmente, entre las formas litorales destacan los acantilados bien desarrollados, que rondan, a ambos lados de la desembocadura del barranco, el centenar de metros y que se interrumpen por la playa de Mogán.

4.1.2 Clima

La localización en el suroeste 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 22,4 °C, con una temperatura media diurna mínima de 19 °C en el mes de febrero, una máxima de 25,9 °C para los meses de agosto y septiembre y una oscilación térmica de 6,9 °C. Por su parte, los datos de precipitaciones registran unas medias anuales de 88 mm, una máxima mensual de 181 mm y una máxima diaria de 98 mm. Estas escasas precipitaciones se concentran en los meses de invierno, observándose una estación seca desde mayo a agosto.

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

4_INFORMACION

4.1.3 Vegetación

La vegetación existente en el ámbito de ordenación es el resultado de una fuerte presión antrópica sobre la cubierta vegetal, acentuada durante las últimas décadas por la actividad turística y el desarrollo urbanístico del que va de la mano. Como resultado de ello, gran parte del territorio se encuentra ocupado por comunidades de sustitución alóctonas, áreas de cultivos extensivos y eriales.

El porte predominante de las especies presentes es el arbustivo-subarbustivo, con formaciones abiertas de aspecto estepario, teniendo especial preponderancia aquí las especies autóctonas (en especial las *euphorbiaceae*). Por su parte, las de porte arbóreo se encuentran restringidas mayoritariamente a los espacios libres ajardinados, así como a los cultivos de frutales (*Magnifera indica*). Las especies tapizantes se localizan en el fondo del cauce del barranco, en el área de cultivos abandonados y en jardines (de cactus, césped, etc.).

Cabe diferenciar entre la vegetación potencial, representada por la formación del cardonal tabaibal, localizada en ambas laderas, y la vegetación alóctona representada principalmente por vegetación ornamental en el entorno del cauce del barranco y los espacios libres, aunque su propagación fuera de estos ámbitos se manifiesta indiscutiblemente en el cauce del barranco, descendiendo su presencia a medida que nos alejamos del núcleo urbano. La gran mayoría de las especies alóctonas (ficus, eucaliptos, flamboyant, araucarias, casuarinas, pino de fuego, limpiatubos, palmeras, plátano del Líbano, etc.) han sido introducidas con fines puramente ornamentales y raramente hubiesen conseguido sobrevivir a las condiciones ambientales con las que conviven si no fuese por el mantenimiento y el aporte hídrico con el que se ven beneficiadas.

4.1.4 Fauna

La fauna presente en el sur grancanario contribuye a la amplia biodiversidad insular. Incluso en las áreas costeras más áridas, como es el caso de Playa de Mogán, resaltan 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.

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 que manera el paisaje estudiado se ve influenciado por el paisaje circundante, positiva o negativamente.

4_INFORMACION

Del análisis general de los resultados obtenidos se deriva que de las 47 unidades ambientales definidas: el grueso de las unidades (22), posee una calidad visual *media*, ocupando casi el 66% del territorio. El 18,7% está ocupado por unidades de calidad visual *alta* o *muy alta* (apareciendo este último valor sólo en 3 unidades); y el 15,5% de la superficie restante se engloba dentro de los valores *bajos* o *muy bajos*, siendo testimonial este último con apenas el 0,3% de la superficie total.

En función de tales resultados, se puede afirmar que la calidad visual del espacio turístico de Playa de Mogán se encuentra marcada, por un lado, por la morfología del territorio -organizada a través de la cuenca hidrológica- y su carácter litoral, que inciden directamente y de forma determinante sobre la valoración intrínseca y extrínseca de las distintas unidades ambientales; y por otro, por las tipologías edificatorias, los espacios libres existentes y la funcionalidad de los viales, que de manera predominante no influyen negativamente sobre el territorio de ordenación, aportando las principales afecciones aquellas parcelas tendentes a completar la trama urbana, que poseen propensión a mostrar una escasa integración paisajística.

4.1.6 Patrimonio cultural

El municipio de Mogán posee una gran riqueza patrimonial a lo largo de todo su territorio, encontrándose diversas tipologías de bienes 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 8 bienes de patrimonio cultural, divididos entre las tipologías de yacimiento arqueológico y bien etnográfico. En concreto, se detecta la presencia de 2 zonas y 1 bien de carácter arqueológico, entre los que destaca la Zona arqueológica de la Cañada de los Gatos, declarada Bien de Interés Cultural y que abarca los yacimientos arqueológicos de La Puntilla, Cañada de los Gatos, Lomo de los Gatos y Las Crucecitas. En la actualidad el complejo arqueológico presenta un aspecto desolador, ya que el paisaje ha sido profundamente alterado por las nuevas edificaciones de grandes hoteles y complejos de apartamentos con fines turísticos.

Asimismo, se localizan en el ámbito 5 bienes con interés etnográfico, entre los que destacan el muelle viejo, que supone una estructura dispuesta perpendicularmente a la línea de costa, conformada por 2 diques paralelos que distan unos 6 m entre sí. Están confeccionados con sillares almohadillados de medianas dimensiones. La superficie delimitada por ambos diques fue colmada con desmontes. El dique occidental se apoya en un peñasco de 6 m de altura y tiene escaleras.

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.

4_INFORMACION

Entre los riesgos naturales, un 7,3% de la superficie del ámbito de referencia alberga potencial para desprendimientos. Las zonas de riesgo están localizadas básicamente en las laderas, asociadas en su parte baja a depósitos sedimentarios inestables (como los que se localizan a lo largo del cauce encajado y a las zonas de cultivo abandono), y en su parte alta, a las secciones con fuertes escarpes de El Castillete, Lomo Quiebre, Cañada de los Gatos o los acantilados costeros. Por su parte, el riesgo de avenidas e inundaciones se proyecta sobre el 3,7% de la superficie del ámbito de referencia, concentrándose en el cauce encajado del barranco de Mogán, la Cañada de los Gatos y en el ámbito de Lomo Quiebre. Finalmente, el riesgo por oleaje fuerte se concreta en el 3,2% de la superficie del ámbito de referencia, a lo largo de todo el frente litoral.

Por su parte, los riesgos antrópicos detectados son muy limitados, destacando la no presencia de riesgos asociados a la caída de antenas y del tendido eléctrico (asociado este hecho, a que la mayor parte del cableado se encuentra soterrado).

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 localizada en determinados puntos del ámbito, destacando el mal estado de conservación general (Centro Comercial Plaza de Mogán, Apartamento Casa Lila y el Centro Comercial en construcción localizado en la Avenida del Marinero), los tratamientos inadecuados de fachadas (edificaciones residenciales situadas al oeste y noroeste de la Plaza de Las Gañanías y de manera palpable en Los Riscos), la concentración de cartelería en fachadas (paseo marítimo) y la ubicación inadecuada por razones ambientales o paisajísticas (gasolinera que se encuentra en la entrada del ámbito).
- Impactos derivados de las infraestructuras: entre ellos destacan los derivados de la red de infraestructuras viarias: vías con excesiva sección transversal (Callejón Explanada del Castillete, Calle la Maleza y Avenida de Los Marrero), accesos a playas obsoletos o degradados (entre las playas y la Av. Varadero, y entre esta última y la calle Rivera del Carmen), falta de continuidad de calles peatonales (nexo de unión entre la Plaza de D. Rafael Neville y la Avenida Varadero, y la conexión entre la vía peatonal anexa al barranco -en el entorno del campo de fútbol- y la sección norte del ámbito), y falta de continuidad del carril bici (se limita al Paseo de Los Marrero); de la red de telecomunicaciones y alumbrado: concentración inadecuada de luminarias (a lo largo de toda la vía peatonal anexa al cauce del barranco) y tipologías inadecuadas de luminarias (espacio libre público localizado al norte de la zona de ordenación, y en el parque infantil de Lomo Quiebre; y de la red de saneamiento: elementos escasamente integrados (en la ladera este del cauce del barranco).

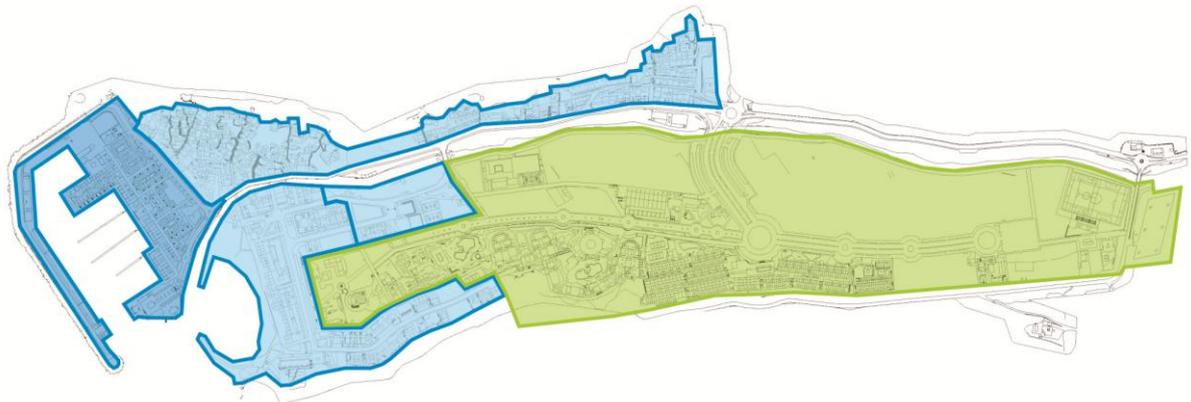
4_INFORMACION

- Impactos derivados de los elementos de los espacios libres públicos: en este grupo destacan especialmente la degradación del mobiliario urbano (en varios de los espacios libres y parques infantiles existentes en el núcleo, así como en el paseo marítimo del puerto) y falta de mantenimiento de las zonas ajardinadas (en el parque infantil de Lomo Quiebre).
- Impactos sobre el espacio no ocupado: se dan sobre todo en espacios libres no tratados, tratándose de parcelas con escasa integración paisajística (solares ubicados a lo largo del fondo del valle) y desmontes (Av. del Marinero y tramo de vía entre Lomo Quiebre y la gasolinera).
- Impactos indicadores de contaminación ambiental: entre ellos destacan los asociados a la contaminación atmosférica: gases contaminantes por tránsito rodado excesivo (Av. de Las Artes y el Callejón Explanada del Castillete) y partículas procedentes de espacios sin tratar (grandes solares); contaminación acústica: ruido por tránsito rodado excesivo (Av. de Las Artes y el Callejón Explanada del Castillete); contaminación olfativa: percepción constante de malos olores (tramo final del cauce del barranco); contaminación visual: concentración lumínica excesiva por cartelería (Av. Varadero y en el Callejón Explanada del Castillete); y contaminación por vertidos: sólidos (solares próximos a la Av. de Los Marrero, Lomo Quiebre, el mirador y la zona del puerto, así como en la zona de la Cañada de los Gatos) y líquidos (tramo final del cauce del barranco).

4.2 PLANEAMIENTO APROBADO

Son varios los instrumentos de ordenación aprobados que dividen el núcleo de Playa Mogán en varias áreas o ámbitos de ordenación:

- Normas Subsidiarias de Mogán.
- El Plan Especial de Reforma Interior de Playa de Mogán.
- El Plan Parcial Playa de Mogán.
- Normas Subsidiarias Complementarias de la provincia de Las Palmas (aprobadas por Orden Ministerial de 31 de julio de 1973) para el ámbito territorial del puerto deportivo y los terrenos ganados al mar en Playa de Mogán.



En verde, el ámbito del Plan Parcial. En azul, los cuatro polígonos del PERI (en azul oscuro, el Puerto deportivo, ordenado inicialmente por las NN.SS. Complementarias provinciales).

4_INFORMACION

4.3 TRANSFORMACIÓN DE LA TRAMA-SERIE EVOLUTIVA

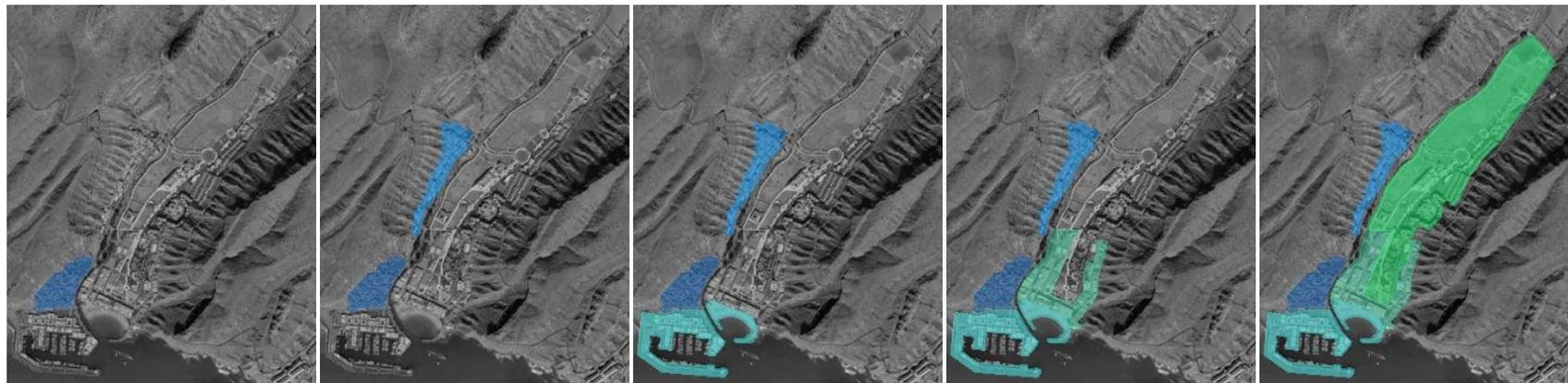
En la década de los años 60, Playa de Mogán no es más que el pueblo pesquero de los Riscos y algunas edificaciones sueltas frente a la playa de callaos. La totalidad del valle está ocupada por plantaciones agrícolas.

A finales de los 70 toma forma el núcleo de Lomoquebre, al norte del casco antiguo.

La década de los 80 supone la expansión del destino, con la ejecución del Puerto Deportivo entre 1982 y 1985. Para 1990 el Puerto está terminado, así como la nueva playa de arena artificial.

En la década de los 90 comienza el crecimiento urbano reglado con instrumentos de ordenación. El PERI (1987) ordena el Puerto, el casco antiguo los terrenos del frente de la playa y la ladera este del valle, construyéndose la primera línea y el paseo marítimo, además de las edificaciones traseras a esta.

Por último, desde el año 2000 hasta la actualidad se produce la ordenación de los terrenos agrícolas del valle a través del Plan Parcial (1990), y los destina a uso turístico, construyéndose los grandes establecimientos hoteleros, si bien queda aún una gran superficie de suelo sin construir.



Finales de los años 60

Finales de los años 70

Finales de los años 80

Finales de los años 90

Década del 2000

4.4 USOS URBANOS PORMENORIZADOS ACTUALES

- Puerto Deportivo: su uso es mixto residencial-turístico, con uso comercial en las plantas bajas de los establecimientos, y la presencia de espacios libres y zonas verdes acorde a la escala de la urbanización. Contiene además la infraestructura portuaria propia de los puertos deportivo y pesquero.
- Casco antiguo y Lomoquebre: su uso es eminentemente residencial. En el casco antiguo se localiza también uso comercial en torno a la plaza Dr. Pedro León Betancor y la Explanada del Castillete. Además, se localiza puntualmente el uso turístico en las pensiones allí localizadas.

4_INFORMACION

- Zona del PERI: su uso turístico y residencial, se complementa con el comercial en planta baja, además de usos sanitarios.
- Zona del Plan Parcial: destinada para albergar los futuros usos turísticos de la localidad, cuenta con establecimientos, hoteleros y extrahoteleros, además de un centro comercial (y otro sin acabar), deportivos (el campo de fútbol, en el extremo norte de la propuesta) y dotacional.

4.5 ELEMENTOS Y ÁREAS DE INTERÉS

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

- Casco antiguo de los Riscos – interés cultural.
- BIC de Lomo los Gatos – interés cultural.
- Puerto Deportivo – actividad económica y deportiva, borde marítimo.
- Avda. Varadero y playa de Mogán - borde marítimo.
- Mirador del Casco Antiguo – interés ambiental (No por los valores del elemento sino como punto de visualización del núcleo y su entorno).
- Cauce del barranco de Mogán – interés ambiental.

4.6 MORFOLOGÍA URBANA

Se pueden distinguir 5 ámbitos distintos de la trama urbana, bien por el planeamiento o por la evolución histórica del lugar:

- Casco antiguo (Los Riscos): núcleo residencial originario de la Playa, un barrio de pescadores situado en la falda de la ladera oeste del valle de Mogán, detrás de la urbanización del Puerto. Surgido gracias a la autoconstrucción, posee una trama urbana densa y descontrolada, adaptándose como puede al escarpado relieve. Sufre una ausencia total de calles y vías de una mínima calidad urbana y de espacios libres. A causa de la considerable pendiente de la ladera, la comunicación se resuelve a través de varias escaleras de trazado quebrado.
- Lomoquebre: el otro núcleo más antiguo de la zona, se desarrolla adosado a la ladera oeste del barranco, paralela a la carretera de acceso a Playa de Mogán. Tiene una estructura urbana algo más clara que los Riscos, con calles paralelas a la carretera que dan lugar a manzanas lineales, alternadas con otras de carácter más orgánico y con edificaciones disgregadas y un espacio libre de pequeña escala.

4_INFORMACION

- Urbanización Puerto de Mogán: desarrollada en los años 80 con planes y normativa específicos. Posee una alta homogeneidad arquitectónica y urbanística. Sus calles interiores, todas peatonales, son cómodas para los usuarios y están en equilibrio con la trama urbana. Acoge usos turísticos y comerciales.
- Zona del PERI: comprende los terrenos próximos al frente de la playa. De uso residencial con bajos comerciales, la edificación se distribuye en bloques cartesianos en la primera línea, manzanas orgánicas paralelas al cauce del barranco, y una manzana lineales en la ladera este. Cuenta con algún espacio libre de pequeña escala.
- Zona del Plan Parcial: la gran bolsa de terreno comprende desde la plaza de las Gañanías hasta el extremo norte de la localidad. Es la zona de desarrollo más reciente de Playa de Mogán, destinada a acoger los nuevos usos turísticos y dotacionales. Se distingue por sectorizar el terreno en manzanas de gran superficie y formas orgánicas. Pese a acoger los grandes establecimientos turísticos del núcleo, la gran mayoría de su suelo está sin construir o urbanizar.

4.7 ALOJAMIENTO TURÍSTICO

4.7.1 Tipología de alojamiento turístico

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

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

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

Por su escala, Playa de Mogán tiene un número de establecimientos turísticos muy acotado, diez en total: dos hoteles, cinco complejos de apartamentos que conforman la oferta extrahotelera y tres pensiones.

En la Urbanización del Puerto de Mogán se encuentran el Hotel Club de Mar, los Apartamentos Club de Mar y los Apartamentos La Venecia de Canarias. En la ladera este del valle se ubican El Hotel Cordial Mogán Playa, los Apartamentos Cordial Mogán Valle, los Apartamentos Mangueros y los Apartamentos Casa Lila. Cabe destacar la presencia de las tres pensiones integradas en la zona residencial.

4.7.2 Categoría y estado del alojamiento turístico

Los dos establecimientos hoteleros son de categoría media-alta: el Hotel Club de Mar (3 estrellas) y el Hotel Cordial Mogán Playa (4 estrellas superior). En cuanto al sector extrahotelero, la oferta

4_INFORMACION

de categorías es algo más heterogénea, con apartamentos de 1,2 y 3 llaves. Las pensiones tienen una categoría inferior de 1 llave.

La antigüedad de los establecimientos turísticos está condicionada a la zona dónde se ubica. En el casco antiguo se localiza el establecimiento más tradicional, la Pensión Playa, que data del año 1974. Un poco más reciente es la zona de Lomoquebre, dónde están las otras dos pensiones. Las tres se caracterizan por tener un estado de conservación regular, caracterizándose por su obsolescencia y deterioro.

El Hotel Club de Mar, los Apartamentos Club de Mar y los Apartamentos La Venecia de Canarias, ubicados en la Urbanización del Puerto de Mogán y construidos entre 1985 y 1990, cuentan con un buen estado de conservación. Los Apartamentos Casa Lila, de 1991, tienen un estado de conservación regular/bajo. La zona de construcción más reciente es el valle de Mogán, siendo el Hotel Cordial Mogán Playa, los Apartamentos Cordial Mogán Valle y los Apartamentos Los Mangueros, edificaciones de entre 2005 y 2010. Estos últimos tienen un estado de conservación regular, pero los dos establecimientos de la cadena Cordial, los más modernos de Playa de Mogán, tienen un muy buen estado de conservación.

4.7.3 Densidad de plazas de alojamiento

El núcleo turístico de Playa de Mogán cuenta en la actualidad con 2.386 plazas de alojamiento en explotación. La modalidad hotelera cuenta con 1.062 camas, un 44,51% del total. Los establecimientos extrahoteleros suman un total de 1.278 plazas, un 53,56% de la planta de alojamiento. Mención aparte merecen las pensiones, cuyas 46 plazas suponen el 1,93%.

En Playa de Mogán se puede decir que existe una relación directa entre el número de plazas de alojamiento de los establecimientos turísticos y la dimensión de su parcela. Los establecimientos de mayor capacidad de alojamiento, el Hotel Cordial Mogán Playa y los Apartamentos Cordial Mogán Valle, son los de mayor superficie. En la Urbanización del Puerto los tres establecimientos, cuya ocupación de suelo es acorde con la escala de la zona y posee una densidad media de plazas de alojamiento. Localizadas en la zona residencial del casco antiguo y en Lomoquebre se encuentran las pensiones, de tamaño acorde a su carácter urbano.

4.8 ESTADO Y CAPACIDAD DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

4.8.1 Sistema viario

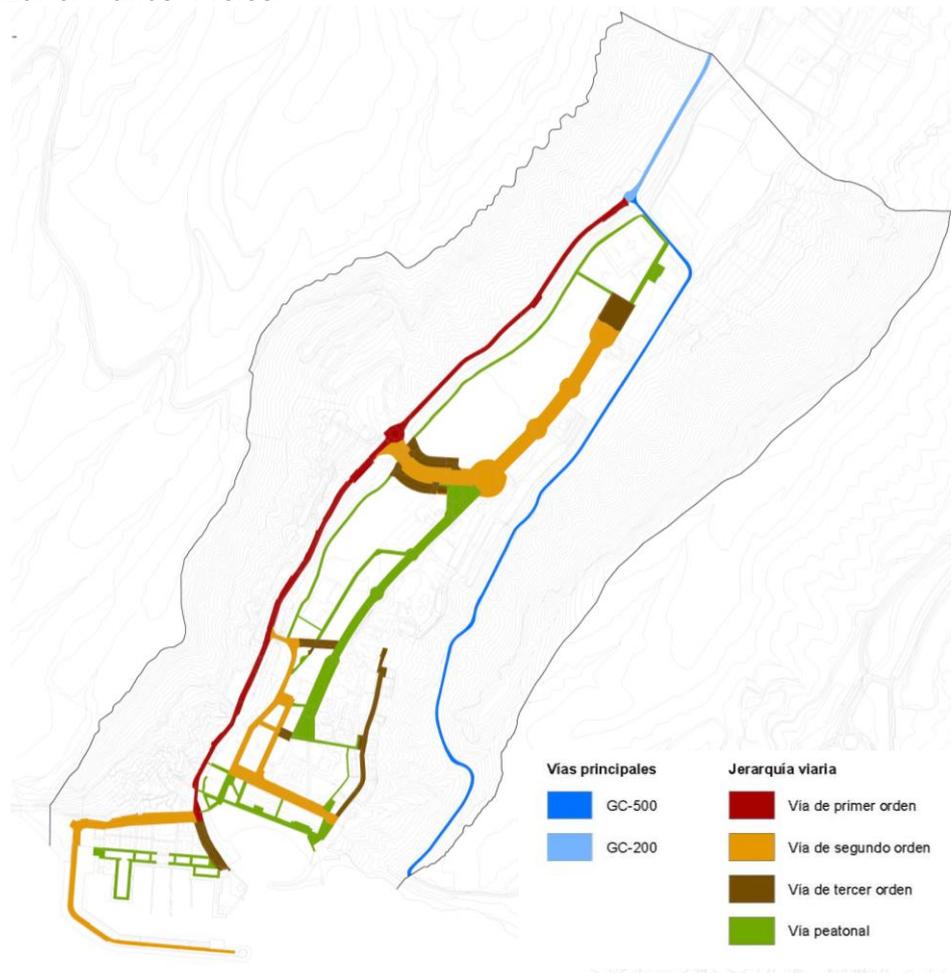
La red viaria principal, que da acceso por un único punto común al ámbito de estudio, es la conformada por:

- La GC-500, dando acceso a través del este del ámbito, es decir, desde Puerto Rico.
- La GC-200, dando acceso a través del norte del ámbito, es decir, desde Mogán Pueblo.

El acceso se realiza mediante una glorieta con tres ramales; en la que confluyen la GC-500, la GC-200 y la GC-174, denominada Avenida El Marinero, que ya pertenece al núcleo.

4_INFORMACION

Desde las vías de acceso descritas anteriormente, se estructura la red viaria interna, la cual se puede organizar en varios niveles:



Esquema de jerarquización viaria de Playa de Mogán.

Vías de primer orden:

Se caracterizan por ser las principales arterias de circulación. En Playa de Mogán, la única vía de este tipo es la GC-174, denominada Avenida El Marinero en el tramo más cercano a la glorieta de acceso al ámbito y Ribera del Carmen en la parte inferior del ámbito, más cercana a la costa. Es una vía de doble sentido de circulación vertebradora del tráfico rodado del ámbito.

Vías de segundo orden:

Generalmente son vías con menor carga de tráfico que las anteriores a pesar de poseer aproximadamente las mismas propiedades, y ramificándose a partir de las vías de primer orden. Principalmente son de doble sentido de circulación, salvo en casos especiales, donde se circula por una calle en un sentido y por otra calle paralela en el sentido contrario, Este caso se localiza en la zona más cercana a la playa.

4_INFORMACION

Vías de tercer orden:

Son vías que por sus características tipológicas no pueden clasificarse en ninguno de los grupos anteriores. Generalmente de un solo carril por sentido, se forman a partir de vías de segundo orden o a partir de las primer orden en caso de ser vías sin salida.

Vías peatonales:

Estas vías están destinadas exclusivamente al tránsito de peatones. Conexionan calles destinadas al tráfico rodado con espacios libres, paseo marítimo e incluso con el interior de algunas parcelas.

4.8.2 Red de saneamiento

Existe una red de saneamiento separativa, gestionada por la empresa Servicios del Puerto S.L., esto significa que las aguas negras de todas las parcelas se recogen independientemente de las pluviales. En la cabeza de cada ramal se encuentra una cámara de descarga de 600 litros para su limpieza. Las aguas pluviales se recogen en otra red independiente, derivando al cauce público y al mar tras pasar por unos desarenadores. En la zona costera se localiza la EDAR de Puerto de Mogán, que se encuentra en las inmediaciones del puerto deportivo, y desde ella existe un emisario submarino para la evacuación del efluente. A la EDAR llegan las aguas del ámbito y del puerto base mediante unas estaciones de bombeo, no pudiendo incorporarse nuevos caudales de otras zonas por estar casi al límite de capacidad de tratamiento.

Debido a que el Término Municipal de Mogán ha experimento un auge extraordinario en los últimos años, las instalaciones de saneamiento han quedado desfasadas por las necesidades del momento, además de un mal estado de funcionamiento de las instalaciones y con capacidad prácticamente insuficiente para el caudal que le llega en esos momentos.

4.8.3 Red de abastecimiento

Se diferencian dos redes independientes, la red de abastecimiento propiamente dicha y la red de reutilización.

La zona de Playa de Mogán, así como todos los asentamientos de la cuenca del barranco de Mogán, están abastecidos por pozos y sondeos existentes en la zona desde donde se clorifican las aguas y se impulsan hasta distintos depósitos reguladores. A partir de estos, existe una red ramificada con la que se distribuye el agua de abastecimiento a la población.

Una vez el agua en el depósito del Barranco de Veneguera, se distribuye a lo largo de toda la zona de estudio. Desde el susodicho depósito, la red de abastecimiento llega a los distintos barrios de Lomo Quiebre y El Risco, desde la parte superior de la montaña, hasta llegar a la Urbanización Puerto de Mogán. A través de la calle Paseo de Los Pescadores la red distribuye el agua al resto del núcleo, por la calle Avenida de Las Artes, La Puntilla y la Avenida de Los Marrero.

4_INFORMACION

4.8.4 Red eléctrica

La energía eléctrica llega a través de las 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 sucesivamente desde la central de Jinámar hasta las subestación de Arguineguín, de ahí parte la red hasta la nueva subestación de maniobras de Puerto Rico. De esta subestación parte el tendido eléctrico de 66 Kv hasta la subestación de Mogán, situada encima del cruce de la GC-500 con la GC-200. Con ello se ha solucionado gran parte de los problemas que subsistían en el núcleo turístico. Las líneas de Media Tensión (M.T.) se distribuyen de forma aérea hasta la periferia de las ciudades turísticas, una vez dentro de éstas la red continúa de forma subterránea. Las estaciones transformadoras se distribuyen a lo largo del área de estudio y de éstas salen las redes de baja tensión.

4.8.5 Red de telefonía y telecomunicaciones

Hoy en día la compañía de telefonía con mejor infraestructuras a nivel insular es Telefónica Nacional de España, la cual tiene conectada toda la isla en su perímetro con cables de fibra óptica. En la actualidad cuenta con centrales en el núcleo urbano de Arguineguín, Puerto Rico, Playa de Mogán y Mogán casco. No se ha podido recabar información de la existencia de otras compañías de telecomunicaciones operando en el municipio. La red de telecomunicaciones llega a Playa de Mogán a través de la Avenida de Los Marrero y transcurre a lo largo de ésta de forma subterránea bajo las aceras. De ésta calle se distribuye la red a las demás calles del núcleo turístico.

En el núcleo de Playa de Mogán existen en la actualidad seis antenas de telecomunicaciones concentradas en dos puntos concretos. En el lugar denominado como El Castillete existen una antena de telefonía móvil, dos antenas de radio y una antena de televisión. En la Punta del Castillete se ubica otra instalación de telefonía móvil.

4.8.6 Infraestructura de gestión de residuos



Plan Territorial Especial de Residuos de Gran Canaria

Actualmente el núcleo de Playa de Mogán se encuentra enmarcado dentro de la Zona VI del Plan Territorial Especial de Residuos de Gran Canaria, zona atendida por el Complejo Ambiental de Juan Grande. En el núcleo de Playa de Mogán, la recogida selectiva de residuos se realiza a través de contenedores situados en aceras, diferenciándose los de cartón, vidrio, orgánico y plástico. En la calle Explanada del Castillete y en la calle Avenida de las Artes, se encuentran dos puntos de recogida de residuos, que ayudan a que no se encuentren contenedores diseminados por las zonas de la Urbanización de Puerto de Mogán y de la parte más cercana a la playa.

En general el ámbito de estudio puede considerarse como una zona turística limpia, con un grado aceptable en cuanto a la limpieza de calles, zonas verdes y zonas de ocio y esparcimiento. Sin embargo, la distribución y el número de contenedores de los diferentes tipos dentro del ámbito es deficiente, por lo que es necesario actuar en aquellas calles o grupo de calles que carecen de ellos y en las que no existe recogida de residuos.

4_INFORMACION

4.9 ENCUESTAS

El presente epígrafe contiene la valoración y conclusiones de los resultados obtenidos con las encuestas realizadas a residentes y a turistas. Se han realizado dos tipos de encuestas, una referida a la percepción global que tiene tanto el turista, acerca del destino, como el residente sobre el núcleo en el que vive; y otra relacionada con la movilidad del turista y del residente en el núcleo.

Las encuestas de movilidad y las encuestas a residentes sobre su percepción del núcleo, son de elaboración propia desarrolladas a través de trabajo de campo; mientras que las de la percepción de los turistas acerca del destino han sido recabadas del Instituto Canario de Estadística (ISTAC), cuyos datos se obtuvieron a través de encuestas en establecimientos hoteleros y en el aeropuerto.

4.9.1 Encuestas a residentes

Se ha realizado una encuesta a la población residente de Playa de Mogán, con el objetivo de extraer por un lado, información de la percepción global que tiene el residente acerca del núcleo en el que vive y por otro, sobre aspectos de la movilidad en dicho núcleo. Se han realizado un total de 59 encuestas.

4.9.2 Valoración de los residentes sobre la percepción del núcleo

A continuación se exponen los resultados de las encuestas agrupadas por problemática y potencialidades detectadas por los residentes.

Potencialidades. Según los residentes los cinco aspectos mejor valorados son:

1. Abastecimiento de agua: el 96,61% de los encuestados considera que el abastecimiento de agua es bueno o muy bueno.
2. Medios de Transporte Público: el 84,75% está satisfecho con el transporte público.
3. Seguridad: el 79,66% de los encuestados muestra conformidad con la seguridad en el núcleo.
4. Infraestructura eléctrica: el 77,97% tiene buena opinión acerca de la infraestructura eléctrica.
5. Iluminación: el 76,27% considera que la iluminación de la zona es óptima.

Problemática. Según los residentes los cinco aspectos peor valorados son:

1. Centros de Ocio: el 86,44% de los encuestados reclama el incremento y mejora de la oferta de centros de ocio.
2. Actividades y centros culturales: el 81,36% de los residentes demanda la mejora y diversificación de la oferta comercial, considerando a la actual como escasa y obsoleta.

4_INFORMACION

3. Zonas Comerciales: los resultados de la encuesta arrojan que el 71,19% de los residentes describe las zonas comerciales como malas o muy malas.
4. Zonas verdes y parques: el 50,85% de los encuestados opina que las zonas verdes y parques del área de Playa de Mogán son insuficientes.
5. Estado del viario y aceras: el 47,46% de los encuestados reconoce que el estado del viario y las aceras es deficitario.

En lo que respecta a la opinión de los encuestados sobre el nivel de ruidos existente en la zona de Playa de Mogán, únicamente el 1,69% lo describe como “muy alto”, el 22,03% como “alto” y el 74,58% opina que es “muy bajo” (23,73%) o “bajo” (50,85%).

Asimismo se ha preguntado sobre la importancia que tiene el turismo para el residente, donde el 85,05% la ha estimado como “muy alta” no sólo para ellos en particular sino para Gran Canaria en su conjunto; el restante 13,56% sigue valorando la importancia del turismo de forma positiva, considerándola “alta”.

4.9.3 Conclusiones de los residentes sobre la percepción

Una de las preguntas del cuestionario consiste en conocer las sugerencias del residente, con el fin de poder mejorar el núcleo. Se han agrupado dichas sugerencias en 11 variables principales, de entre las cuales destacan:

1. La necesidad de mejora de las infraestructuras, donde sugieren principalmente mejorar los accesos y calles, así como la iluminación.
2. La falta de oferta de ocio y cultura se presenta como otra de las sugerencias más comentadas, especialmente el ocio dedicado a los niños y jóvenes.
3. La falta de zona de aparcamiento es otra de las demandas más solicitadas por los residentes.
4. Dentro del apartado “otros” se han agrupado diferentes comentarios de mejora, entre ellos se hace reiterativa la necesidad de crear un tanatorio y rehabilitar el centro de salud, así como la eliminación del “Todo Incluido”, que perjudica a la actividad turística de la zona.

4.9.4 Resultados de encuestas de movilidad a residentes

Por lo que respecta a las encuestas de movilidad a los residentes se expone de forma resumida las conclusiones de las diferentes cuestiones planteadas:

1. Uso de medios de transporte:

El medio de transporte más utilizado en Playa de Mogán es el vehículo propio, escogido por un 76,3% de los encuestados. Las siguientes opciones más demandadas son “a pie”

4_INFORMACION

con un 44,1% y “el bus” con un 40,7%. Lejos del resto de alternativas al transporte se encuentran la bicicleta, con un 11,9%, y el taxi, con un 10,2%.

2. Desplazamientos diarios:

El 45,7% de los encuestados realiza entre dos (23,7%) y tres (22,0%) desplazamientos diarios.

3. Usos del transporte público:

La relación existente entre los usuarios y no usuarios de transporte público es equitativa, ya que los primeros representan el 51% de los encuestados y los segundos el 49%.

Los usuarios de transporte público lo escogen por los siguientes motivos: en un 44% por motivos de ocio, en un 27% por trabajo, en un 7% por estudios. Cabe destacar que el 22% de la muestra tiene “otros” motivos distintos a los mencionados que justifican su uso.

Por otro lado se requirió a los encuestados que valoraran diferentes aspectos del servicio público de transporte, de donde se desprendió la buena consideración que tienen sobre la relación calidad/precio, los tiempos de traslado y la información que se ofrece del servicio. En su defecto, los tres aspectos peor valorados por los encuestados son el estado de los buses, la frecuencia y la ubicación de las paradas.

4. Tiempo máximo que está caminando una persona antes de plantearse usar algún medio de transporte

Luego de tratar los datos obtenidos con las encuestas, se concluye que un residente camina una media de 21 minutos antes de plantearse usar algún medio de transporte.

5. Uso de carril bici

En Playa de Mogán existe un pequeño carril bici que transcurre a lo largo de la Avenida de los Marrero y con el fin de conocer si es utilizado regularmente por los residentes o si hubiera necesidad de ampliarlo, se ha efectuado la pregunta de “si utilizaría el carril bici”, a lo que el 46% responde que sí, mientras el 54% restante no.

4.9.5 Encuestas a turistas

Los resultados de las encuestas acerca de la percepción que tienen los turistas sobre el núcleo, 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 determinan las valoraciones y conclusiones que se muestran en los próximos epígrafes.

Por otro lado se han realizado 72 encuestas de movilidad a turistas, teniendo en cuenta que el turista no la realizara en el día cero de su estancia vacacional, puesto que en tal caso la información no tendría validez para el estudio.

4_INFORMACION

Las encuestas se han realizado en tres idiomas, castellano, inglés y alemán, para poder adaptarlas a los distintos tipos de turistas. Las 72 encuestas cumplimentadas del grupo de turistas han seguido la siguiente distribución:

- Turistas nacionales \approx 24% de la muestra.
- Turistas alemanes \approx 22% de la muestra.
- Turistas ingleses \approx 17% de la muestra.
- Turistas belgas \approx 17% de la muestra.
- Otras nacionalidades \approx 21% de la muestra.

4.9.6 Valoración de los turistas sobre la percepción del destino

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 Playa de Mogán con su pareja (60,18%) y en segundo lugar lo hace en familia (20,40%). Atendiendo a los datos del viaje familiar en 2.006 (17,04%) con respecto a 2.010 (20,40%), se puede concluir por un lado, una ligera tendencia creciente de este tipo de turismo y por otro, la consolidación del núcleo como destino para parejas.

Gasto medio del turista en origen y destino: El gasto medio por turista y día en Mogán asciende a 113,63€, donde la mayor parte es desembolsado en el país de origen del visitante antes de llegar al municipio (75,53€), por lo que sólo 38,1€ corresponde al gasto en destino, es decir, al consumo directamente en el término municipal de Mogán.

Tiempo de ocio: Los turistas otorgaron unas calificaciones medias a diversos factores del destino como son los alojativos, medioambientales, de servicios e infraestructuras y actividades de ocio y tiempo libre, donde éstas últimas fueron las peor valoradas. Dichas calificaciones oscilaron entre 6,82 y 6,99, calificaciones mínima y máxima correspondientes a “actividades culturales” y “recreo para niños” respectivamente. El resto de aspectos valorados se movieron dentro del intervalo de referencia y fueron, por orden de importancia: “calidad y variedad del comercio” y “parques de ocio”.

Servicios generales e infraestructuras: Los turistas otorgaron una calificación media de entre 7,63 y 8,41 a los servicios generales y de infraestructuras, destacando como mejor y peor valorado el servicio de taxi y el alquiler de vehículos respectivamente; el resto de los servicios valorados obtuvo una puntuación dentro del intervalo de referencia, que por orden de importancia fueron: “seguridad”, “servicio de guaguas” y “estado de las carreteras”.

Fidelidad: El grado de fidelidad del turista se mide por el número de veces que vuelve al destino. Teniendo en cuenta que alrededor del 84% de los visitantes repite su experiencia, mientras que aproximadamente el 16% no lo hace, se concluye que el turista de Playa de Mogán es muy fiel al destino; destaca que en torno a un 44% del total, vuelve a Playa de Mogán más de tres veces al año.

4_INFORMACION

Valoración general del destino: La valoración que el turista hace del destino está condicionada por su satisfacción final. En torno al 91,5% de los turistas que visitaron Playa de Mogán valoraron su experiencia como buena o muy buena, en torno al 7,5% consideró que fue normal y a menos del 1% le pareció mala o muy mala.

4.9.7 Conclusiones de los turistas sobre la percepción del destino

- El turista que visita Playa de Mogán es hombre o mujer indistintamente, aunque desde 2.008 fueron ellas las que dejaron un mayor número de visitas. En cuanto a la edad, se consolida un turista mayor de 44 años, seguido muy de cerca de los situados entre los 16 y 44 años de edad. Su nacionalidad es británica principalmente y en segundo lugar son los españoles quienes más visitan Playa de Mogán. Por último, según los datos disponibles, son los trabajadores activos los que visitan en su mayoría el destino, de lo que se desprende un poder adquisitivo, al menos, medio.
- Los principales motivos por los cuales el turista escoge Playa de Mogán como destino son, por orden de importancia: el clima, la tranquilidad, descanso y relax, las playas, los paisajes, el precio y conocer nuevos lugares
- Los turistas viajan a Playa de Mogán principalmente en pareja (60,18%), aunque la demanda de las familias va adquiriendo importancia.
- El turista que visita Playa de Mogán es un turista fiel al destino, ya que alrededor del 84% vuelve, mientras el 16% no lo hace.
- La satisfacción del turista que visita Playa de Mogán es muy alta en el 91,5% de los casos.
- Desde el punto de vista de los visitantes, Playa de Mogán tiene las siguientes potencialidades:
 - El clima
 - El servicio de taxi
 - Las zonas de baño
 - El trato en el alojamiento
 - La hospitalidad
- Desde el punto de vista de los visitantes, Playa de Mogán tiene la siguiente problemática:
 - Las actividades culturales
 - La calidad y variedad del comercio
 - Los parques de ocio
 - El recreo para niños
 - El precio en los restaurantes

4_INFORMACION

4.9.8 Resultados encuestas de movilidad a turistas

1. Medios de transporte más usado

El 66,67% de los turistas reconoce que se desplazan por el núcleo a pie “bastante” o “siempre”. En cuanto a los transportes más usados se encuentran el taxi, el bus y el rent a car.

2. Medio de transporte preferido

Los turistas prefieren ir a pie para desplazarse por el núcleo, de hecho el 40,28% de los encuestados se decanta por esta opción; el 36,11% elige como medio de transporte locomotor el rent a car, superando la opción del bus, el cual es usado por el 26,39% de los turistas encuestados. La bicicleta, por su parte se presenta como el medio de transporte menos preferido por los turistas para sus traslados, con sólo un 2,78%.

Los factores que más valoran los turistas para elegir un medio de transporte son: la comodidad (51,39%), la rapidez (51,39%) y una buena relación calidad/precio (36,11%).

3. Medio de transporte menos preferido

Entre los medios de transporte menos utilizados durante las vacaciones por los turistas se encuentran el taxi (43,06) y la bicicleta (41,67%).

Los factores a tener en cuenta por los turistas para descartar un medio de transporte son: una mala relación calidad/precio (43,1%), la incomodidad (40,3%) y la lentitud del transporte (29,2%).

4. Paseo por Playa de Mogán

Los turistas dedican a pasear por el núcleo una media de 29 minutos.



5 DIAGNOSIS

5. DIAGNÓSIS

5.1 DIAGNÓSTICO AMBIENTAL



Delimitación del ámbito de actuación del PMM de Playa de Mogán.

Con algo más de 2.300 plazas de alojamiento, Playa de Mogán no es el mayor núcleo turístico del municipio de Mogán, pero, sin embargo, resulta ser uno de sus lugares más conocidos. Gran parte de su atractivo se lo debe a su pintoresco Puerto deportivo, y también el hecho de ser el destino más occidental de todo el Sur de Gran Canaria, el último que los visitantes encuentran al final de la carretera GC-500. Localizada en la desembocadura del barranco de Mogán, el núcleo tal y como se conoce hoy no despegó hasta mediados de los años 80, cuando se comienza a construir el Puerto junto al asentamiento pesquero situado en la ladera oeste del cauce, seguido de la urbanización del frente de la playa rocosa, hoy sustituida por una playa de arena artificial. Aún así, su reciente crecimiento como destino turístico, con menos de 30 años de existencia, no ha evitado que adolezca de una serie de problemas en el pequeño ámbito territorial que ocupa.

En comparación con otros destinos del Sur de Gran Canaria, Playa de Mogán posee una escala urbana y territorial mucho menor y más acotada físicamente, en la que resulta más sencillo desenvolverse para su estudio y diagnosis. Por lo tanto, el ámbito de actuación de este PMM engloba la totalidad del núcleo urbano y turístico.

Este ámbito extenso de actuación queda delimitado físicamente al norte por encima de la carretera GC-500, al este y al oeste por ambas laderas del valle de Mogán, y al sur por el mar y el dominio público marítimo-terrestre.

5.1.1 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.

5_DIAGNOSIS

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 colmatar 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 12 unidades ambientales de esta tipología. Se encuentran emplazadas preferentemente al sur, ocupando el territorio más próximo al frente litoral y priorizando el fondo del valle a las laderas.

Es importante diferenciar entre los núcleos residenciales localizados en ladera (Los Riscos y Lomo Quiebre) del resto del espacio edificado del ámbito, dado que la afección del relieve –negativa o positivamente- repercute de manera innegable sobre la fisonomía urbana que poseen. Del mismo modo, es necesario destacar las diferencias en la relación del espacio edificado con los espacios libres o ajardinamientos, dado que se detecta una mejor proporción de los mismos en aquellas zonas con un predominante uso turístico (franja urbana litoral y unidades que acogen los grandes complejos turísticos) que en las áreas residenciales.

El segundo gran grupo de unidades ambientales, las pertenecientes al **soporte territorial**, presentan un total de 35 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, por un lado, las principales vías periurbanas (GC-500 y Av. de Los Marineros), las vías de distribución interna (Av. de Los Marrero: sección rodada y peatonal), y los grandes espacios públicos areales (P.U. de Las Gañanías y P.U. localizado al norte de Playa de Mogán) y, por otro, las grandes parcelas destinadas a la colmatación de la trama urbana que se localizan al norte (alejadas del límite costero y de los

5_DIAGNOSIS

principales núcleos de actividad económica). Entre las unidades con dominio de elementos naturales o grandes ejes ambientales, destaca la dominancia de los elementos abióticos (el relieve de manera preponderante) y bióticos (formaciones vegetales del cardonal-tabaibal) sobre los antrópicos. Éstos últimos, aparecen puntualmente representados por actividades agrícolas; afección de las infraestructuras viarias e hidráulicas o, con una menor alteración del medio, se detecta la influencia de bienes patrimoniales (en las unidades de la ladera este).

5.1.2 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, tratamientos de fachadas inadecuados, 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 y presencia de 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.

5.1.3 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.

5_DIAGNOSIS

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 de las 43 unidades ambientales definidas en el ámbito de actuación: el 20,9% de las unidades (9) -que suponen el 18% del territorio-, poseen una calidad para la conservación “muy baja”; otras 6 unidades, tienen un valoración “baja” (ocupando el 15,4% del territorio); 13, que constituyen del 30,2% de las unidades (y representan algo más el 28% del territorio), ostentan una valoración “media”; casi un 26% de las unidades ambientales (11), que ocupan más del 35,5% de la superficie, gozan de una calidad para la conservación “alta”; mientras que solamente 1 unidad, con una ocupación del 2,7% del ámbito de ordenación, posee una valoración “muy alta”.

Se puede concluir que la calidad para la conservación del espacio de Playa de Mogán, se encuentra muy condicionado por la calidad visual de las unidades ambientales y por los bienes patrimoniales presentes en las mismas. De tal modo, se detecta una cierta polarización: en la que la calidad alta y muy alta predominan en el frente litoral, las grandes vías de conectividad interna, y las unidades urbano-turísticas y de dominio de elementos naturales ubicados en la ladera este; y las unidades de calidad media, baja y muy baja, prevalecen en la ladera oeste -tanto en el espacio edificado como en los ejes ambientales- y el área periurbana de transformación, donde la baja calidad visual, la degradación ambiental y la nula presencia de bienes de interés cultural, hacen de estas unidades las zonas menos valiosas a la hora de restringir actuaciones sobre las mismas.

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 26% de la superficie del ámbito de actuación 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.

5_DIAGNOSIS

- **Limitaciones de uso derivadas de la calidad para la conservación**

Corresponde a aquellas unidades ambientales –del soporte territorial, con predominio de los elementos naturales- con una calidad para la conservación significativa debido a los importantes valores ecológicos, paisajísticos y científico-culturales que poseen, considerándolos como factores limitantes. Son en estos espacios -de vital relevancia para el ámbito y la actividad turística-, en los que se debe actuar con especial precaución para no alterar negativamente los valores existentes.

- **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 el P.U. de Las Gañanías y la Av. de Los Marrero, se constituyen como el espacio urbano-turístico vertebrador 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, elevada. 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 zonas de aparcamientos infrautilizados, en la calle La Maleza, que por su proximidad al Centro Comercial Plaza de Mogán, a la rambla peatonal

5_DIAGNOSIS

y a los grandes complejos turísticos existentes, podrían facilitar el funcionamiento y accesibilidad de los usos del entorno.

- **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 (cauce encajado revestido, mirador y espacio peatonal de Los Riscos), o carecen de tratamiento alguno (parcelas urbanas sin edificar) que permita explotarlos como recurso turístico, por lo que se hace necesario una intervención que reconvierta los usos actuales de acuerdo a la demanda existente, mejorando la calidad estética de dichos espacios y aportando un recurso complementario de calidad.

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

Litoral no tratado, junto con otras áreas con potencial natural y recreativo, como es el cauce del barranco de Mogán, se muestran como espacios con recursos viables para la oferta de actividades complementarias para el sector turístico.

Asimismo, también se detecta un espacio libre público obsoleto, al norte del ámbito de actuación, que no se encuentra en funcionamiento probablemente debido al efecto pantalla que genera la GC-500 y a la lejanía del espacio litoral. Es necesario generar medidas que permitan revitalizar y revalorizar este espacio 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 área arqueológica infrautilizada del BIC de “Lomo de Los Gatos”, constituye uno de los elementos esenciales y de mayor potencial de atracción de actividades turísticas culturales de la zona. 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.

5.2 EVALUACIÓN DE DEBILIDADES Y POTENCIALIDADES DEL ÁMBITO

De la información obtenida y del diagnóstico realizado se concluye que los problemas urbanísticos, socioeconómicos y ambientales que actualmente presenta Playa de Mogán son consecuencia principalmente de los siguientes factores:

- **Estructura urbana fallida**

Playa de Mogán adolece muchos problemas de conexión y articulación urbana, resultado bien de la evolución de la trama histórica o de su planeamiento. Entre otros, el paseo marítimo ha quedado aislado de la Plaza de las Gañanías y sus alrededores al contar con accesos de dimensiones mínimas y sin relación visual con aquel. Las enormes parcelas sin edificar en la zona

5_DIAGNOSIS

del Plan Parcial dan un aspecto desolador e inacabado a la zona, evidenciando la falta de conexión entre los grandes establecimientos turísticos y el resto del núcleo.

- **Carencia de una imagen urbana potente y homogénea**

Playa de Mogán posee un elemento identificativo muy conocido y distintivo: su Puerto. Sin embargo, no se está aprovechando al máximo su influencia para dotar de una identidad más clara y contundente al resto de la localidad.

- **Ausencia total de zonas de sombra y estancia**

Tanto los espacios libres como las calles adolecen de una falta grave de zonas de estancia y elementos de sombra, ya sean vegetales o artificiales, que permitan disfrutar de los mismos y realizar con mayor comodidad las actividades propias de la vida urbana, agravado por el hecho de ser el municipio de la Isla con mayor soleamiento.

- **Espacios libres públicos sin mantenimiento e indebidamente tratados**

El conjunto de espacios libres públicos de Playa de Mogán carece de estructura interna que facilite la comunicación entre ellos. Muchos de ellos, como la plaza del Dr. Pedro Betancor León, no cumplen su función articuladora entre distintos ámbitos, y la gran mayoría presenta una imagen descuidada por la heterogeneidad del mobiliario urbano, pavimentación, tratamiento vegetal, etc.

- **Baja oferta recreativa y cultural y en general equipamiento complementario**

La oferta de ocio, cada vez más demandada por los turistas, se limita prácticamente a actividades marinas y acuáticas. La oferta cultural, recreativa o de ocio nocturno es deficiente y obliga al turista a buscarla fuera de Playa de Mogán.

- **Obsolescencia parcial de la planta de alojamiento**

En Playa de Mogán, la obsolescencia de la planta de alojamiento no es crítica, pero sí se detecta que la antigüedad y estado de conservación de los establecimientos turísticos está condicionada por su ubicación, evidenciándose un desequilibrio. Las pensiones, la oferta de más baja calidad, están obsoletas y deterioradas. Los establecimientos del Puerto, de calidad media-alta y buena conservación, tienen la dificultad de no poder ampliarse y adaptarse a los estándares turísticos. Los establecimientos más novedosos, que son los de mayor calidad, no presentan este problema.

- **Ganancia de capacidad de alojamiento turístico**

Algunos complejos residenciales de Playa de Mogán se han reconvertido en establecimientos turísticos (fenómeno opuesto a la residencialización del tejido turístico, muy común en el Sur de Gran Canaria). Esta mayor explotación turística del núcleo supone un aumento en la demanda de nuevas dotaciones y servicios para el turista, para los cuales no está preparada la localidad.

5_DIAGNOSIS

- **La mezcla de usos**

La coexistencia de los usos residencial y turístico en Playa de Mogán genera una imagen poco atractiva y desordenada del ámbito de actuación, ya que el residente y el turista conviven en un espacio donde sus necesidades y usos se entremezclan y generan conflicto.

- **Escaso rendimiento de los centros comerciales**

De los dos centros comerciales que existen en Playa de Mogán, el Plaza de Mogán presenta múltiples deficiencias, como su ubicación o estado de conservación entre otras, que impiden que funcione eficientemente y sea rentable. El otro se encuentra inconcluso y en estado de abandono.

- **Excesiva heterogeneidad de la oferta comercial**

Se manifiesta una gran cantidad de locales comerciales destinados al uso de hostelería y restauración, concentrados entre la calle Explanada del Castillete, el Puerto de Mogán y el paseo marítimo. Se caracterizan a excepción de los locales del Puerto de Mogán, por una falta de integración estética homogénea que dé una imagen de conjunto al lugar. Además aun habiendo gran número de establecimientos destinados a la oferta de restauración, dicha competencia no deriva en una disminución de los precios. Para el resto de establecimientos que nos son los anteriores existe poca diversificación de la oferta comercial.

- **Nivel de servicio muy denso.**

La principal y única vía de acceso al puerto de Mogán, la calle Ribera del Carmen, presenta un nivel de servicio muy denso y saturado debido a la excesiva limitación de velocidad de la carretera (20km/h). Además, la Avenida de las Artes, presentan un nivel de servicio muy denso, siendo esta la entrada y salida del interior del núcleo hacia la playa. A ello se une una falta de jerarquización del viario y señalización peatonal.

- **Incumplimiento de las condiciones básicas de accesibilidad.**

En cumplimiento del reglamento de la Ley 8/1995 de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas, se califican los espacios y calles atendiendo a sus niveles de accesibilidad. De esta manera se puede decir que el núcleo turístico de Playa de Mogán no tiene ninguna acera ni acceso peatonal adaptado por la inexistencia de desniveles, pintura antideslizante y franjas de pavimento táctil indicador de dirección y advertencia en los pasos para peatones, así como anchuras libres de paso no inferior a 1,80 metros en muchas de sus calles por interferencia de obstáculos continuados.

- **Diferencias entre escenario diario y puntual.**

La presencia del mercadillo los viernes de cada semana establece una situación viaria puntual distinta a la desarrollada a lo largo de la semana, generándose una masificación tanto peatonal como motorizada en el núcleo, ocupando el aforo máximo de plazas de aparcamiento, mayor

5_DIAGNOSIS

tránsito de vehículos de transporte público, ubicación de una parada de guaguas temporal sin condiciones de seguridad, etc.

- **Discontinuidad peatonal.**

El núcleo turístico presenta varios puntos de discontinuidad en los itinerarios peatonales, siendo la conexión entre la playa y el puerto insuficiente a través de la pasarela sobre el barranco así como la conexión entre la urbanización Puerto de Mogán y el dique de abrigo del puerto inexistente, con una acera inadaptada y con obstáculos continuados.

- **Nivel de iluminación deficiente.**

Muchas de las calles del núcleo turístico presentan una deficiente iluminación. De esta forma, tanto las calles Explanada del Castillete, de acceso a la playa como la Avenida de Las Artes, La Mina y el Paseo de los Pescadores, así como el tramo rodado de la Avenida Los Marrero, presentan unas características de la vía, un tipo de luminaria y una vegetación que provocan la escasa luminosidad de la vía. Además, el resto de las vías del ámbito lucen un nivel de iluminación regular, siendo la Avenida Varadero y las calles de la Urbanización Puerto de Mogán las que presentan un nivel de iluminación bueno.

- **Gasto medio turístico inferior a la media insular.**

El gasto medio del turista que visita Playa de Mogán (113,6 €) es inferior al gasto medio del turista a nivel insular (125,73€). Cabe destacar que el gasto derivado del consumo del turista en Playa de Mogán es inferior al gasto en origen, suponiendo sólo un 33,5% del gasto total.

- **Único perfil del turista.**

Atendiendo a los resultados obtenidos con el trabajo de campo en Playa de Mogán, se determina que el núcleo es visitado por un perfil de turista homogéneo, pues en verano casi la totalidad de los visitantes son españoles, mientras en invierno se dividen equitativamente entre nórdicos y alemanes. La centralización y dependencia de determinados mercados no es beneficiosa para el destino, puesto que éste se ve directamente afectado por las circunstancias de dichos mercados.

- **Falta de tratamiento de la accesibilidad** para personas de movilidad reducida en calles y espacios públicos.

- **Imagen de marca de la zona turística poco potente (Costa de Mogán):** Escaso reconocimiento de la marca registrada del municipio de Mogán. Además existe una falta de estrategia única entre las diferentes administraciones públicas para la promoción del destino. Inexistencia de acciones conjuntas para la comercialización y promoción del ámbito turístico.

- **Baja proporción de establecimientos turísticos de categoría alta.** La mayoría de los establecimientos turísticos de la zona son de baja categoría, solamente existe un hotel de cuatro estrellas superior.

5 DIAGNOSIS

- **Dependencia de diferentes mercados emisores.** Alta dependencia de la afluencia del mercado británico, alemán y español.
- **Sujeción y dependencia a las condiciones de los TT.OO.**
- **Exigencias de las subvenciones inadaptadas a la realidad y desconocimiento de las mismas.** Existen varias ayudas para la renovación y rehabilitación de establecimientos de alojamiento y de actividades complementarias, que son desconocidas en sí mismas además de los propios requisitos y exigencias para su solicitud.
- **Alta estacionalidad por temporadas y semanal.** Grandes variaciones en la ocupación y en la afluencia de turistas según temporada de invierno y verano. Además el viernes de cada semana se produce un aumento de visitantes como consecuencia del mercadillo.
- La valoración que realizan los residentes en Mogán 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.

PLAYA DE MOGÁN	Muy Mala	Mala	Buena	Muy Buena
Zonas verdes y parques	15,25%	35,59%	47,46%	1,69%
Actividades y centros culturales	33,90%	47,46%	16,95%	1,69%
Centros deportivos	6,78%	30,51%	57,63%	5,08%
Centros ocio	57,63%	28,81%	10,17%	1,69%
Zonas comerciales	11,86%	59,32%	28,81%	0,00%
Seguridad	6,78%	13,56%	42,37%	37,29%
Calidad playas	5,08%	33,90%	38,98%	20,34%
Estado viario y aceras	13,56%	33,90%	45,76%	6,78%
Recogida basura	6,78%	22,03%	62,71%	3,39%
Cuidado y limpieza pública	3,39%	27,12%	62,71%	5,08%
Medios de transporte público	0,00%	15,25%	67,80%	16,95%
Abastecimiento de agua	0,00%	3,39%	86,44%	10,17%
Infraestructura eléctrica	0,00%	22,03%	69,49%	8,47%
Iluminación	3,39%	20,34%	69,49%	6,78%
Mobiliario urbano	6,78%	37,29%	49,15%	3,39%
Comunicaciones	10,17%	23,73%	54,24%	10,17%

Fortalezas

- **El Puerto deportivo y la oferta complementaria marítima y acuática que ofrece.** El desarrollo del Puerto deportivo, ha sido lo que le ha otorgado a Playa de Mogán la posibilidad de imprimir una identidad que hace identificable el destino. A ello se le suman las posibilidades de desarrollar una amplia oferta de restauración asociada a un espacio

5_DIAGNOSIS

con estas características. La gestión privada del mismo, ha contribuido a que, el estado general y la imagen que proyectan sea conjunta y cuidada.

- **Las condiciones climáticas favorables de la localidad.** Posee uno de los mejores climas, teniendo la posibilidad de disfrutar de días soleados prácticamente todo el año. Recordemos que esta es una de las principales motivaciones de elegir este destino turístico.
- **Seguridad y estabilidad política.**
- **Perfil del turista con poder adquisitivo medio-alto.** Dado que a día de hoy, los establecimientos que están activos en este ámbito tienen una categoría igual o superior a 3 estrellas, hace que el turista que elige Playa de Mogán tenga las características que se indican.
- **Alto nivel de satisfacción y consecuente fidelización del turista, donde en torno al 80% de los visitantes regresan al destino.**
- **Cercanía/conexiones a los principales mercados emisores.** Gran afluencia de vuelos internacionales y menor duración del trayecto aéreo con respecto a otros destinos.

5.3 DIAGNÓSTICO COMO DESTINO TURÍSTICO

5.3.1 Dimensiones de la calidad

La calidad del destino turístico, se analiza desde el punto de vista de la satisfacción turística. Ésta se obtiene de la comparación de las expectativas que tenían los turistas sobre diversos aspectos antes del viaje y el resultado final de cómo han satisfecho estas expectativas una vez visitado el destino.

Las dimensiones analizadas para el estudio de la satisfacción turística han sido las siguientes:

1. Imagen de la zona - Información
2. Características y singularidades
3. Saturación - Masificación
4. Accesibilidad - Lejanía
5. Servicios
6. Precios
7. Garantías

5 DIAGNOSIS

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

5.3.2 Factores de calidad



Logotipo de "Costa Mogán".

Cada una de las dimensiones de calidad anteriormente mencionada se descompone en los siguientes factores:

1. IMAGEN DE LA ZONA

- *Marca:* "Costa de Mogán"
- *Grado de conocimiento positivo:* bajo conocimiento de la marca

2. CARACTERÍSTICAS Y SINGULARIDADES

- *Clima:* árido
- *Temperatura media:* máxima 25,9°C mínima 19°C
- *Días de sol al año:* 330 días
- *Paisaje:* Parque Rural del Nublo
- *Playas:* artificial de arena blanca
- *Oferta lúdico paisajística, cultural y etnográfica:* baja
- *Vías públicas - entorno urbano y natural:* pavimento asfáltico/adoquinado (vías peatonales); estado general: bueno/regular

3. SATURACIÓN Y MASIFICACIÓN

- *Espacios abiertos:* 291.487'69 m²
- *Volumen - altura de las edificaciones:* máximo 3 plantas.
- *Tránsito rodado:* nivel de servicio denso en vías de acceso al interior del núcleo.
- *Concentración poblacional:* 14,82 hab./Ha (población censada de Mogán: 22.638 hab. Carga poblacional: 79.247 hab. Superficie municipio de Mogán: 172,44 km²).

4. ACCESIBILIDAD Y LEJANÍA

- *Distancia y medios de transporte desde aeropuerto:* 58,6 km - taxi, turismo y guagua.
- *Distancias interiores y movilidad peatonal:* distancia interior máxima: 2,5 km. Falta de continuidad peatonal.
- *Distancias a los lugares de interés turístico:* fuera del municipio (Dunas de Maspalomas, Cruz de Tejeda, parque acuático Aqualand, Karting de Tarajalillo...)
- *Información y señalización:* buena señalización viaria; pobre información direccional/turística (sólo 1 cartel de información en la plaza Rafael Neville)
- *Infraestructuras transportes:* Puerto deportivo (servicio marítimo a Puerto Rico y Arguineguín), parada de taxis, servicio de guaguas (6 líneas de Global a Mogán, Tasarte, Puerto Rico, La Aldea, San Bartolomé y Las Palmas de G.C.)

5_DIAGNOSIS

5. SERVICIOS

- *Alojamiento y tipos:* el 44'51% de las plazas alojativas son hoteleras, 53,56% extrahoteleras y 1'93% de pensiones. El 27,07% de la oferta es de categoría inferior a 3 estrellas y, además, obsoleta y homogénea.
- *Restauración:* 68,75% restaurantes, 31,25% bares y cafeterías.
- *Compras:* 1 centro comercial, 2 mercadillos semanales y tiendas repartidas por el núcleo.
- *Ocio – Deporte:* variedad de deportes acuáticos en el entorno del Puerto deportivo.
- *Médico - Hospitalario:* centro de salud de Playa de Mogán. Centro médico privado en el núcleo. Hospital más próximo: Hospital San Roque Maspalomas (26,8 km).

6. PRECIOS

- *Precios del alojamiento hotelero en el municipio de Mogán:* temporada alta 54'43€ (1, 2 y 3*), 83'44€ (4 y 5*); temporada baja 38'30€ (1, 2 y 3*), 62'72€ (4 y 5*); mayo de 2011 (mes de menor afluencia turística) 38'38€ (1, 2 y 3*), 52'72€ (4 y 5*).
- *Precio del transporte:* desde Aeropuerto a: Faro de Maspalomas 4,05€; Playa del Inglés 3,75€. A Playa de Mogán desde: Faro de Maspalomas 3,40€; Playa del Inglés 4'15€ (Global, 2011).
- *Precios de los servicios:* Submarino Amarillo: 28 € adultos, 14€ niños; Excursión en barco de 12 m de eslora con patrón: 33€/persona (medio día), 50€/persona (1 día).

7. GARANTÍAS

- *Seguridad ciudadana:* el 79,66% de los residentes opina que la localidad es segura.
- *Protección - respuestas ante reclamaciones del turista:* está a disposición tanto de los residentes como de los turistas, la Concejalía De Sanidad y Consumo del Ayuntamiento de Mogán, con sede en Arguineguín, donde procederán a la recepción, mediación y resolución, en su caso, de denuncias, quejas, consultas y reclamaciones en lo referente a consumo.
- *Información turística:* inexistencia de una oficina de información turística.
- *Profesionalidad:* Alta rotación laboral y bajo perfil formativo.

5.4 CRITERIOS Y OBJETIVOS AMBIENTALES

Partiendo de la premisa de la necesidad de intervenir en el entorno urbano-turístico de Playa de Mogán, el presente documento recoge criterios y objetivos de carácter ambiental, como ejes estructurales para el desarrollo de las actuaciones derivadas de la ordenación propuesta por el Plan de Modernización:

- a. Responder a la necesidad del municipio de abordar acciones encaminadas a la rehabilitación de su espacio urbano-turístico, en el marco ambiental, social y paisajístico de modo que repercuta en una imagen turística.

5_DIAGNOSIS

- 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 fortaleciendo las diversas actividades acuáticas ofertadas, el paisaje del barranco de Mogán, los senderos y rutas que muestran los valores de la zona y su identidad.

5.5 CRITERIOS Y OBJETIVOS SOCIOECONÓMICOS Y URBANÍSTICOS

Los criterios y objetivos socioeconómicos pretendidos a través de la propuesta de ordenación del presente Plan de Modernización son los siguientes:

- Mejorar la calidad de los establecimientos de alojamiento a través del incremento de categoría de los mismos, lo que se consigue a través de los incentivos a la renovación y rehabilitación de los mismos.
- Ampliar la oferta de alojamiento del destino de Playa de Mogán con nuevos establecimientos de tipología hotelera.
- Puesta en valor de los elementos culturales distintivos del municipio que propicien una revitalización del núcleo de El Risco, como atractivo del destino.
- Mejorar la oferta comercial a través de la diversificación y especialización, la puesta en valor de los centros comerciales y, la ampliación de las zonas comerciales abiertas y del mercadillo.
- Potenciar la oferta de ocio-recreativa vinculada a actividades deportivas centradas en las infraestructuras del puerto y la playa.
- Mejorar la funcionalidad del núcleo turístico facilitando la accesibilidad y comodidad del visitante.



6_EL MODELO TURISTICO

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 de Canarias (DOT), aprobadas por la Ley 19/2003, de 14 de abril, 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.

6_EL MODELO TURISTICO

- 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, art. 7.2, para la implantación de un nuevo modelo turístico deberá tenerse en cuenta los criterios:

1. Reorientar las iniciativas hacia la rehabilitación del espacio turístico consolidado y la renovación de la planta de alojamiento existente, ordenando e incentivando el tránsito hacia la nueva orientación.
2. La determinación de los ritmos y límites de crecimiento de la zona turística deberá realizarse en función de la capacidad de carga de cada sistema insular, armonizando la expansión de la oferta con el desarrollo del resto de los sectores económicos, con la consecución del equilibrio social y con la previa o simultánea implantación de infraestructuras, servicios y equipamientos.
3. La ordenación de la actividad turística ha de contribuir a la mejora de la calidad de vida de la población, su bienestar social y la conservación de sus signos de identidad cultural, favoreciendo la integración de la actividad en el entorno económico, cultural, social y ambiental de la isla, el municipio y el núcleo de Playa de Mogán.
4. La ocupación del suelo con destino turístico deberá contar con las infraestructuras, equipamientos y servicios con calidad y capacidad adecuadas para satisfacer las necesidades de la población y de la actividad turística, de acuerdo con las características naturales del territorio y la calidad de los productos ofertados.
5. La sostenibilidad de los establecimientos turísticos constituye un elemento esencial de la sostenibilidad del producto y del destino turístico, por lo que se fomentará y regulará la

6_EL MODELO TURISTICO

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 ESTÁNDAR DE DENSIDAD

El Decreto 10/2001, de 22 de enero (BOC, 17, de 5.2.2001), por el que se regulan los estándares turísticos, modificado parcialmente por Decreto 142/2010 (BOC, 204, de 15.10.2010), por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento, determina en su artículo 5 que el estándar mínimo de densidad del suelo turístico no podrá ser inferior a 60 metros cuadrados de superficie mínima de parcela neta por plaza de alojamiento, y a este se someterán las autorizaciones previas de los establecimientos de alojamiento turístico.

En el apartado 2 del mencionado artículo, referido a los supuestos de reducción del estándar mínimo de densidad hasta 50 metros cuadrados de superficie mínima de parcela, establece los siguientes casos:

- a. *Cuando se trate de urbanizaciones turística unitaria en la que se justifique la conveniencia de agrupar la merma de superficie necesaria por parcela para la construcción de cada plaza de alojamiento por parcela para la construcción de cada plaza de alojamiento, para destinarla a equipamiento turístico complementario o espacio libres, independientes de los mínimos obligatorios conforme a este Decreto o al planeamiento siempre que su ejecución sea previa a la de los alojamientos o quede asegurada de acuerdo con el régimen general aplicable a la urbanización.*
- b. *En suelo urbano, en núcleos turísticos sujetos a operaciones de rehabilitación, cuando la aplicación del estándar de densidad existente sea inferior a 50 metros cuadrados por plaza de alojamiento.*

Ante esta situación el estudio realizado en el ámbito de estudio, teniendo en cuenta los establecimientos de alojamiento en explotación, el estándar resultante, entendido como media de las superficies de parcelas de establecimientos de alojamiento turístico entre las plazas en explotación, es de 49,65 m² suelo/plaza para los hoteles, 37,22 m² suelo/plaza para los apartamentos y 7,07 m² suelo/plaza para las pensiones. El estándar global para el núcleo es de 42,15 m² suelo/plaza, pero no es representativo para extraer conclusiones acerca de la distancia con los nuevos criterios de calidad que exige la legislación sectorial. En playa de Mogán se puede concluir que, los establecimientos de reciente construcción cumplen prácticamente con los criterios y el resto, por la antigüedad de los mismos, se alejan de estos valores.

6_EL MODELO TURISTICO

6.3 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 del Plan del Turismo Español Horizonte 2020 recoge la estrategia a medio y largo plazo para afrontar con éxito los retos del sistema turístico español en un proceso que ha permitido construir una solución.

A este respecto se plantean, a nivel nacional una serie de retos para mejorar la competitividad en el sector turístico:

1. Mejorar las metodologías y herramientas de soporte a la planificación turística y su traslación a la ordenación territorial y urbanística.
2. Adaptar a las nuevas tendencias el diseño, desarrollo y comercialización de los productos turísticos de los nuevos destinos emergentes.
3. Adecuar los sistemas de gestión y comercialización de las empresas turísticas a las necesidades del nuevo entorno.
4. Mejorar la presencia en mercados lejanos y segmentos de valor en los mercados europeos.
5. Establecer una estrategia de retención y fidelización de la demanda actual, especialmente de los españoles.
6. Romper la fuerte estacionalidad de los flujos turísticos
7. Adaptar el modelo de gestión de recursos humanos para mejorar la capacidad de atraer y retener el talento.
8. Mejorar el entorno competitivo.

Estudiando el tipo de turismo incidente en Playa de Mogán, se observa claramente que el predominante es el turismo de sol y playa y, como consecuencia de éste, el turismo familiar. Por ello, el núcleo turístico debe afrontar los siguientes retos:

- Mejorar en aquellos aspectos que los turistas peor valoran del turismo de sol y playa: calidad paisajística y medioambiental, masificación y pérdida de identidad.



7_LINEAS ESTRATEGICAS

7. LÍNEAS ESTRATÉGICAS

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 el núcleo turístico de Playa de Mogán, teniendo el presente como punto de partida.

Evidentemente dado el marco temporal del PMM y el carácter de inmediatez de las acciones, no todas las propuestas bajo este epígrafe tienen cabida dentro del marco normativo del plan, tomando cuerpo normativo sólo aquellas que se estiman prioritarias. El resto de acciones del presente epígrafe tienen carácter indicativo y deben leerse como "hoja de ruta" a seguir en actuaciones futuras en este núcleo turístico.

7.1 APUESTA POR UNA CIUDAD TURÍSTICA CON CALIDAD E IDENTIDAD EN COHERENCIA CON EL MODELO ELEGIDO

Se apuesta por dar protagonismo al espacio público mejorando y articulando los ya existentes en Playa de Mogán. Se propone la obtención de un espacio urbano más adecuado a la realidad a la que debe servir Playa de Mogán en los próximos años, mediante el rediseño de la red de las vías públicas y la conexión de la nueva edificación 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 DE PLAYA DE MOGÁN 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 Playa de Mogán, 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 el núcleo turístico de Playa de Mogán de forma integral e integrada, por lo que las propuestas de actuación que se consideren para la mejora del destino turístico deberán efectuarse conforme a los siguientes criterios:

7.3 ORDENACIÓN Y POTENCIACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

Se pretende solventar la problemática existente en el espacio público de Playa de Mogán mediante el desarrollo de cuatro sistemas entrelazados: sistema cultural, sistema comercial y de actividad, sistema ocio- recreativo y deportivo y sistema de movilidad. El objetivo es entrelazar los distintos nodos de actividad y orientar a los visitantes dentro de la ciudad turística, configurando espacios interrelacionados mejorando la calidad del entorno de la calle e implemento de la actividad en el espacio público. Los encuentros entre los sistemas conforman lugares representativos denominados nodos, que generan actividad acogiendo dotaciones de pequeña escala para la calle y el espacio público.

7_LINEAS ESTRATEGICAS

• SISTEMA CULTURAL

Este sistema pretende reforzar los elementos preexistentes para crear un recorrido lineal enlazando la red de espacios libres de mayor identidad: El yacimiento arqueológico De Lomo Los Gatos, la plaza Dr. Pedro Betancor León y el núcleo de Los Riscos. Este recorrido se desarrolla a lo largo de la avenida Varadero, para la cual se propone una adecuación de dicho paseo, y que conecta el yacimiento arqueológico con la Plaza Dr. Pedro León. Esta plaza ejerce de charnela de toda la ciudad turística. Se propone una intervención en ella para lograr que sea un punto de encuentro de visitantes y un espacio de mayor calidad, con elementos de sombra ligera que propicien zonas de estancia, y que además distribuya los flujos peatonales del sistema por una serie de calles que recorren el núcleo de Los Riscos adaptándose a la topografía.



• SISTEMA COMERCIAL Y DE ACTIVIDAD

En este sistema se detectan los focos comerciales existentes, para los que se intenta configurar un tejido de actividad conectándolos dentro del eje principal que recorre el espacio urbano desde la avenida Los Marrero hasta el espigón del Puerto. A través de la creación de una estación de guaguas que conecta con la Avenida de Los Marrero en su tramo peatonal, se consigue la integración de los visitantes en el entramado de actividad comercial. En el desarrollo de dicho eje se enlazan espacios de actividad tales como el parque urbano de las Gañanías, la avenida de Los Pescadores, la Plaza Dr. Pedro Betancor León, la Plaza Rafael Neville y la calle Explanada del Castillete, hasta terminar en el espigón.

Entre las actividades que se desarrollarán, figura la creación de un nuevo recorrido del mercadillo ambulante al aire libre que se celebra semanalmente. El desarrollo mantendría sus localizaciones actuales del parque urbano de Las Gañanías, la calle Explanada del Castillete y el espigón del Puerto, pero ahora se expandiría hasta la avenida de Los Pescadores, la Plaza Dr. Pedro Betancor León y las vías peatonales de mayor sección de Los Riscos, para así ayudar a reforzar el sistema cultural.

7_LINEAS ESTRATEGICAS

Además, se propone estructurar toda la red de establecimientos comerciales que se localizan en el núcleo, organizando la misma según unos criterios de calidad y estética que se definirían en unos parámetros de regulación estética de los comercios y sus terrazas. Se diferenciarán tres sectores diferentes, según la imagen y el modelo que se pretenda conseguir: el Puerto de Mogán (mantener su estética actual), Playa de Mogán (lograr la imagen unitaria de los establecimientos comerciales existentes en el frente de playa), y el casco antiguo de Los Riscos (crear un modelo de establecimientos puntuales que generan una estructura comercial de pequeños nodos de actividad).



• SISTEMA OCIO-RECREATIVO DEPORTIVO

Gran parte de las intervenciones en suelo público se localizan aquí. Se caracteriza por la utilización de los recursos y espacios libres que ya posee el núcleo y que se recuperan para el uso recreativo imprimiéndolos de un carácter de identidad propio. De esta manera se pretende crear una continuidad entre ellos, y que al entremezclarse con los otros sistemas todo ello actúe de motor atractor de visitantes. En su conjunto, se trata de una suma de propuestas de pequeña y mediana escala que se apoyan en el resto de la estrategia.

Entre las intervenciones planteadas, se propone un nuevo equipamiento recreativo en el parque urbano de Las Gañanías, que ayude reactivar la actividad del mismo, pues no pasa de ser un mero lugar de tránsito. En el Puerto, se proyecta un club que actúe como elemento aglutinador de actividades sociales y deportivas, servicios a los atraques, actividades didácticas de carácter náutico y pesquero, cafetería, salones, etc. Como remate del sistema, se plantea una modificación del espigón del Puerto para dar un mayor protagonismo al peatón. La misma incluiría una pasarela de estructura metálica ligera, la cual permitiría pasear por la misma y disfrutar de vistas directas al mar y hacia el pueblo, puerto y valle.

Todo ello, junto a una serie de intervenciones de apoyo, tales como el traslado del parque infantil de la avenida Varadero a una nueva ubicación junto a la arena de la playa, y las actividades puntuales ya existentes, que configuran la oferta de ocio, recreo y deporte.

7_LINEAS ESTRATEGICAS



• SISTEMA DE MOVILIDAD

Se propone intervenir en el viario, provocando una recomposición morfológica y de diseño, mediante intervenciones en la red interior, que jerarquice las avenidas, calles e intersecciones, tratando de orientar a los usuarios tanto motorizados como a pie, dando prioridad al peatón y medios de transporte alternativos, frente al vehículo privado.

Modificación de la morfología de la red viaria

Mantendrán su sección actual la mayoría de las vías, modificándose la calle Explanada del Castillete, Avenida de Las Artes y La Mina, para darles un mayor carácter peatonal, pero sin prescindir del vehículo. Asimismo, se mantendrán los actuales sentidos de circulación. Además, se limitará la velocidad mediante la reducción de los anchos de calzada y los elementos reductores de velocidad en las vías de actuación.

Continuidad peatonal y accesibilidad

Se propone una línea de actuación peatonal clara, mediante ejes perpendiculares a la playa, que la conecten a cualquier punto del núcleo turístico, pasajes peatonales que suban por el núcleo de Los Riscos y un eje longitudinal que conecte diferentes puntos de actividad entre sí. A cada itinerario se le dará un carácter diferenciado.

En cada una de las actuaciones se dará continuidad a una red peatonal adaptada, dando prioridad al peatón frente a vehículo. Tanto en la calle Avenida de Las Artes como en la calle La Mina, se reducirá una banda de aparcamiento, creando una plataforma única con pavimento prefabricado y separando la parte rodada de la peatonal mediante mobiliario urbano y vegetación.

7_LINEAS ESTRATEGICAS

Los diferentes elementos urbanísticos se realizarán conforme a la determinación de los parámetros y exigencias establecidas con respecto a su carácter funcional y dimensional, para proporcionar a los usuarios unas condiciones de accesibilidad y comunicación óptimas por las normativas vigentes.



Aparcamientos

Se plantea una serie de aparcamientos alternativos para las plazas perdidas por la reestructuración de la urbanización turística. De esta forma, todas las nuevas regulaciones van encaminadas a limitar y/o moderar la oferta de aparcamiento, con el fin de reducir la circulación con el vehículo privado y favoreciendo la intermodalidad entre los distintos medios de transporte alternativos.

Transporte público y alternativo

La red de transporte público sufrirá una mejora con la futura estación de guaguas, ubicada en la parcela del actual ambulatorio, que creará una infraestructura mínima al servicio de los usuarios. Además, se creará un carril bici que conecte la localidad desde la zona de los grandes establecimientos turísticos hasta el mismo espigón del Puerto, atravesando todo el núcleo turístico.

Infraestructuras urbanas

Se aprovechan las intervenciones en el viario para la mejora y acondicionamiento de las redes existentes. Respecto a la red de abastecimiento, se sustituirán las conducciones existentes por unas nuevas y adecuadas a las necesidades actuales. La red de saneamiento se disgregará de la red de pluviales, y se acondicionará para el correcto funcionamiento. En lo referente a la red de alumbrado público, para la elección de los tipos de luminarias se optará siempre por el que conlleve la mejor relación de nivel lumínico junto al mínimo consumo y mantenimiento. Además, se implantarán farolas con placas fotovoltaicas.

7_LINEAS ESTRATEGICAS

7.4 LA REVITALIZACIÓN Y REHABILITACIÓN DEL ESPACIO PRIVADO

Este Plan parte de la base de la voluntad de incentivar la rehabilitación y renovación del espacio privado. Se incentivarán proyectos de sustitución, rehabilitación y reforma de establecimientos turísticos, que contribuyan a la revitalización del espacio privado, apostando por la calidad y ofreciendo usos necesarios para un núcleo turístico como es Playa de Mogán. Se fomentarán proyectos y actuaciones en espacios privados que permitan aumentar la calidad de la oferta con la ejecución de obras de rehabilitación o reforma tanto de establecimientos turísticos de alojamiento como de equipamientos complementarios.

En el caso particular de Playa de Mogán este tipo de intervenciones privadas, han incluido entre sus acciones, la posibilidad de adaptar los condicionantes urbanísticos a la normativa sectorial, dado que supone de igual modo que en los procesos de rehabilitación edificatoria, un impedimento al desarrollo e incremento de la calidad turística.

La revitalización del espacio privado se puede acompañar con propuestas de potenciación del espacio público liberando suelo ocupado por usos privados para uso público.

Para aumentar la calidad ambiental de los establecimientos y en consecuencia, la mejora del espacio turístico, se fomentará la renovación de la imagen de establecimientos comerciales, con actuaciones de integración y adecuación de los mismos, con proyectos específicos de adecuación o unificación de cartelería y actuaciones de mejora de las fachadas, que permitan crear una imagen homogénea del conjunto edificado.

Asimismo son necesarias intervenciones que permitan renovar la imagen de los espacios privados abiertos a la vía pública, mejorando elementos estéticos y armonizando el diseño y la calidad de las instalaciones.

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 Playa de Mogán, los valores naturales y ambientales de Mogán y del propio núcleo.

Debido a la hiperoferta y multiplicación continua relacionada con el sector turístico, se ha llegado a un desarrollo casi exponencial de los destinos turísticos, alojamientos y servicios, desembocando en la obsolescencia y pérdida de identidad de los mismos. Todo esto hace necesario diferenciar los productos y servicios turísticos, así como el destino, buscando no solamente los elementos de identidad y singularidad, sino incidiendo también en la transición de lo cuantitativo a lo cualitativo.

Como elemento diferenciador básico es necesario sostener una "marca" y todo lo que ella conlleva principalmente bajo criterios de emotividad y calidad, como pieza básica para dotar de valor añadido al destino turístico en toda la estructura turística de Playa de Mogán, a través de las componentes social, económica y cultural. Todo ello enfocado a la consecución de una mayor

7_LINEAS ESTRATEGICAS

competitividad, con la consecuente creación de valor, a la vez que se crea todo el marco regulador bajo criterios de calidad que ha de regir el desarrollo turístico del destino.

La marca necesita aposentarse en la emotividad, después de todo son las emociones más que el convencimiento racional las que ayudan a generar la acción en el ser humano. El componente emocional que el destino turístico ha de activar es clave a la hora de diseñar y gestionar la marca.

La marca debe convertirse en un valor que dote al destino turístico de un plus de competitividad dirigido a:

- Incrementar la llegada de turistas
- Fomentar la implantación de emprendedores
- Captar inversión

La marca es una acción estratégica de comunicación fundamental en el mundo de la información cada vez más globalizado gracias a las nuevas tecnologías.

Simple palabras asociadas a destinos turísticos tales como "Cancún" o "Las Vegas" dan cuenta de determinadas imágenes mentales que se asocian a ellos a través de su consolidación como marcas.

Las imágenes mentales surgen de las marcas y se instalan en la memoria de las gentes. Es necesario llevar del mundo físico de las cosas reales y sus símbolos al mundo mental de la marca, es decir, las percepciones y experiencias, buscando su incidencia en la emotividad.

7.6 ESTIMULAR E IMPLANTAR LA CULTURA DE LA CALIDAD EN EL CONJUNTO DEL DESTINO

Para impulsar y reactivar la competitividad de Playa de Mogán como destino turístico, no basta con una renovación superficial que se limite a mejorar algunas infraestructuras y embellecer el entorno. Aunque se trate de un destino pendiente de consolidar al completo, el freno irrecuperable en la evolución de este destino ha ocasionado, a día de hoy, que haya comenzado a encaminarse a un proceso de deterioro anticipado.

Se deben establecer las herramientas para una revitalización a tiempo de Playa de Mogán, sobre todo del espacio turístico y urbano, como garantía de posicionar este destino en el mercado bajo premisas de calidad reales.

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.

7 LINEAS ESTRATEGICAS

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 Playa de Mogán en las primeras posiciones del mercado turístico.

7.7 LA PARTICIPACIÓN DE LA SOCIEDAD EN LAS INICIATIVAS DE REHABILITACIÓN Y APUESTA DE PLAYA DE MOGÁN

El Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Playa de Mogán será el exponente de un proceso de regeneración del espacio turístico del municipio de Mogán que se encamina a un nuevo modelo sostenible de especialización turística.

Para conseguir una revalorización del núcleo turístico con un nuevo modelo con valores añadidos, se necesita que Playa de Mogán 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 empresarios y profesionales que puedan ofrecer productos y servicios innovadores, así como resaltar la calidad humana del trato y atención al cliente y el interés de la oferta.

En todo este proceso la sociedad de Mogán será la clave del éxito: los empresarios para que desarrollen negocios atractivos e innovadores, los trabajadores para que ejecuten su trabajo de forma responsable y con calidad, los ciudadanos para apoyar el Plan de Modernización y participar en su configuración, creando mejores condiciones de vida y de trabajo.

7.8 DESARROLLO DEL CLÚSTER DE LA CIUDAD TURÍSTICA

Las economías turísticas con baja productividad y capacidad competitiva se suelen sustentar en el mercado a través de la imitación con otras economías, en ellas el precio es la principal variable competitiva y las empresas mantienen bajos márgenes y salarios para poder competir.

Para dinamizar el sector en la zona y transformarlo en una economía adelantada, es necesario que se desarrolle una vigorosa competitividad local, la cual debe desplazarse de los salarios, precios y profesionalidad baja; al incremento de valor de la oferta centrada en la calidad de los servicios y la variedad de experiencias. Esto implica mayor conciencia sobre la repercusión que tiene en el conjunto del destino las acciones empresariales individuales.

La rivalidad interior tiene que evolucionar del precio bajo y el acoso al cliente, a estrategias de diferenciación de productos y servicios, buscando la especialización y complementariedad. La competencia debe desplazarse de la imitación a la innovación y de la inversión baja a la inversión elevada, no sólo en activos físicos sino especialmente en intangibles, como destrezas, tecnología, etc.

Diseñar la oferta del destino como un paquete equilibrado, supone concebir diversos circuitos de movilidad, ello implica establecer conjuntos de oferta temática con la ubicación de elementos singulares (culturales, tradicionales, arquitectónicos, artesanales, etc.) que inviten a un recorrido

7_LINEAS ESTRATEGICAS

entretenido, diverso, y atractivo. Considerando las necesidades de servicios y experiencias que un turista requiere durante los diversos momentos de la jornada y de su estancia.

Es por ello por lo que se propone el desarrollo de un clúster turístico, este término se aplica a un conjunto de empresas concentradas en un mismo entorno geográfico y que desarrollan una actividad económica similar o pertenecen a sectores relacionados entre sí. Las empresas formantes del clúster cooperan para mejorar su competitividad, para alcanzar objetivos comunes y atraer inversiones.

Los clústeres turísticos se pueden definir por servicios (alojamiento, restauración, transporte, etc.), por marco geográfico (destino, comarcas, rutas) o por temas (turismo cultural, de naturaleza, gastronómico,...).

Por tanto si se pretende mejorar la capacidad competitiva del destino, es necesario potenciar un conjunto de empresas dinamizadoras capaces de liderar una tendencia de mejora competitiva.

El riesgo que tiene cualquier empresa que acometa innovación en solitario es el de quedar diluida ante el cliente, por ello se hace necesario generar un conjunto de actividades en proximidad que permitan incrementar la identificación clara del valor de la oferta bajo, el cual se debe impulsar decididamente estimulando la cooperación y del éxito que permita disponer de nuevos modelos de referencia para toda la zona.

7.9 LAS 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 Ley 2/2013, 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 no puede limitarse a las iniciativas que voluntariamente sean impulsadas desde la iniciativa privada, por lo que en este Plan también se incluyen actuaciones de mejora en el espacio público.

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

7_LINEAS ESTRATEGICAS

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 Playa de Mogán 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 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, en caso de incremento de edificabilidad o cambio de

7_LINEAS ESTRATEGICAS

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, 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.

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 recalificación 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 turísticos sobre suelos urbanos y consolidados se necesita de una cierta flexibilidad en parámetros como la ocupación y la edificabilidad, pero siempre con la premisa de contemplar y respetar los estándares de calidad del alojamiento turístico y en el entorno urbano en el que radica. Por ello los parámetros urbanísticos, de manera general, se mantienen o se ajustan con el fin de no modificar los estándares de densidad con los que se 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

7_LINEAS ESTRATEGICAS

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 ha 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 (Sc_n)** 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

7_LINEAS ESTRATEGICAS

las unidades de alojamiento, plazas extra en las unidades de alojamiento y zonas generales conforme al anexo 2º (artículo 13.2). Esta superficie se calcula a partir de la siguiente fórmula:

$$Scn = ((Ua \times E1) + (Pe \times E2) + (Pa \times E3)) \times K^*$$

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 $0,67 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2$ y de 4* es de $0,95 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2$ s, mientras que para un establecimiento hotelero de 4* es de $0,76 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2$ y de 5* es de $0,64 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2$; 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.

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 $0,378 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2$. 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 $0,4 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2$ con respecto a la edificabilidad asignada por el planeamiento urbanístico vigente en cada caso.



8. MEDIDAS, PROGRAMAS Y ACTUACIONES

La naturaleza y la forma de concebir las distintas herramientas contenidas en el presente Plan le confieren un carácter complementario y permeable en el que desaparecen los límites entre los clásicos compartimentos estancos como son la zonificación, pormenorización de uso, normativa y gestión, necesarios para regular con precisión los usos de un suelo.

El presente Plan se considera como un instrumento que, de manera general y con una visión amplia de diferentes aspectos de problemas detectados a resolver, posibilita el logro de los objetivos de la renovación y recualificación del núcleo turístico de Playa de Mogán en un marco estratégico de mayor alcance que un instrumento de planeamiento, como marco integrado, organizativo, de planificación y ejecutivo, que incentiva y posibilita, tanto desde el punto de vista operativo como jurídico, la renovación y mejora de los establecimientos turísticos, la consiguiente recualificación de su oferta y las actuaciones de mejora del espacio urbano turístico.

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 del núcleo turístico de una forma integrada, resultando fundamental su coordinación de manera que en su conjunto aporten una imagen unitaria, coherente y adaptada a las características del entorno.

A tal fin, se establece la importancia de las diferentes intervenciones 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 de intervenciones y nuevos proyectos.

Asimismo se incorporan proyectos de iniciativa privada de tal forma que los primeros en realizarse sean aquellas iniciativas cuyos promotores tengan capacidad de inversión y que estimulen 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 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 actuaciones particulares que se han identificado como "intervenciones".

Las intervenciones constituyen un conjunto de propuestas concretas para áreas diferenciadas dentro del ámbito de actuación delimitado, y dan cuerpo a la materialización de los objetivos del Plan para la modernización, mejora e incremento de la competitividad de Playa de Mogán. El modo de ejecutar y dar cumplimiento a lo previsto en cada intervención, así como la concreción de

8 MEDIDAS, PROGRAMAS Y ACTUACIONES

su propuesta, se especifica a través de acciones aisladas, es decir, unidades urbanísticas mínimas que conforman el cuerpo propositivo de cada actuación.

8.1 INTERVENCIONES

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

1. Intervenciones en espacio privado (IR):

Intervenciones en establecimientos de alojamiento

Corresponden con actuaciones en establecimientos de alojamiento turístico, en los que se proponen acciones de sustitución, rehabilitación, reforma y/o remodelación urbanística manteniendo el uso turístico de alojamiento.

Intervenciones en parcelas turísticas sin edificar

Corresponden con actuaciones en parcelas actualmente desocupadas y de uso turístico, destinadas a modificar sus parámetros urbanísticos para superar las dificultades de viabilidad de ejecución por imposibilidad, en algunos casos de cumplir con la legislación sectorial vigente.

2. Intervenciones en espacio público (IU):

Se diferencian cuatro tipos de intervenciones en el espacio público:

Intervenciones de viario

Corresponden con actuaciones sobre suelos calificados como viario público en las que se establecen grados de intensidad en las actuaciones, que van desde la sencilla mejora de los materiales existentes hasta la modificación parcial de la sección del espacio y la renovación de las infraestructuras de servicios básicos.

La propuesta adoptada para las vías públicas se dirige según los siguientes criterios generales:

- Mejora de la accesibilidad de la totalidad de los espacios públicos
- Incremento del arbolado existente y de los elementos de sombra
- Ampliación de aceras y dimensionamiento adecuado de calzadas
- Mejora en los materiales constructivos
- Introducción de plataformas reservadas para ciclistas y optimización de los flujos de transporte público.

Intervenciones en espacios libres

Corresponden con actuaciones sobre los espacios libres existentes en la trama urbana y que están destinados a corregir una serie de deficiencias comunes en cuanto a los usos que se dan

8 MEDIDAS, PROGRAMAS Y ACTUACIONES

en ellos, su estructura, su falta de carácter estancial, su tratamiento y su conexión con la trama urbana.

Tras el diagnóstico de estos espacios libres y en especial tras analizar la ubicación actual de los mismos en Playa de Mogán, se ha procedido a reconfigurar la situación de alguno de ellos a tenor de lo siguiente:

- a) Incompatibilidad tácita con el apartado 3.a de la directriz 112 “ *Evitará la ocupación de la edificación y la urbanización de los terrenos con pendiente superior al 50%, así como aquellos que afecten a líneas de horizonte o a perfiles destacados del terreno, como lomos, conos, montañas y otros.*” De este modo se han resituado espacios libres públicos incluidos en el riesgo. Además del citado incumplimiento, en la nueva situación benefician y contribuyen a la mejora del espacio turístico, uno de los objetivos principales del Plan. Se han sustituido un total de 5.304 m² por un total de 9.562,30 m² en mejor situación en la trama (ver plano PMM-O3 Ordenación Pormenorizada). Cabe decir que además de la reubicación se ha incrementado en 4.258,30 m² el suelo dedicado a este uso.
- b) Adaptación a lo que la directriz 115 establece para los entornos de núcleos turísticos en aras a la regeneración ambiental y paisajística de los espacios residuales.
- c) Dentro de los objetivos operativos que se establecen en la Ley 6/2.009 de Medidas Urgentes, se establece la necesidad de establecer un programa de actuaciones que rediseñen el espacio público, así como definir un modelo de ciudad turística acorde con el destino. La nueva ubicación de algunos de los espacios públicos inviables, facilita la posibilidad de cualificar este tipo de suelos públicos y que colaboren a la mejora del espacio turístico.

Intervenciones ocio-deportivas

Corresponden con actuaciones en espacios con unas características ambientales particulares y que requieren de un tratamiento de adecuación, además de la posibilidad de albergar usos deportivos, recreativos o de ocio que no afecten su entorno ni dinámica natural.

Intervenciones en suelo público con posibilidad de obtener beneficios otorgando concesión

Se corresponden con iniciativas localizadas en suelo público cuyo fin es la mejora y dinamización del núcleo de Playa de Mogán mediante la habilitación de propuestas de uso acordes con el impulso turístico y con la posibilidad de ser ejecutadas y gestionadas mediante una concesión. Esta fórmula incide en la posibilidad directa de que actuaciones de interés tengan la financiación necesaria.

8 MEDIDAS, PROGRAMAS Y ACTUACIONES

8.2 SISTEMATIZACIÓN DE LAS INTERVENCIONES

Las intervenciones se ordenan y sistematizan a través de un documento integrante del Plan denominado Fichero Urbanístico, que forma parte del TOMO II. NORMATIVA. Dicho Fichero contiene información gráfica y escrita correspondiente a cada una de las actuaciones propuestas en espacio privado y, en cuanto a las actuaciones en el espacio público, un ejemplo de cada sección tipo según el orden establecido en la estructura viaria.

La información gráfica de cada intervención localiza territorialmente el área comprometida sobre el parcelario de la urbanización, la identifica a través de un código y especifica la intervención propuesta.

Además se establece en cada ficha las condiciones particulares de la edificación, con determinación de los usos principales y permitidos que se proponen, y 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 de comercios. 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 INCORPORACIÓN DE NORMATIVA REGULADORA EN LA APLICACIÓN DEL MODELO Y DE LA IDENTIDAD DEL DESTINO

El fin último de este Plan es definir un modelo turístico del destino y dar cobertura a las actuaciones públicas y privadas que conlleven a una rehabilitación del espacio público y la recualificación de la oferta, siendo objeto del presente documento la organización estratégica de la rehabilitación urbana de Playa de Mogán, la determinación de los parámetros de ordenación detallada y la definición de los objetivos particulares en el ámbito de actuación conforme a los objetivos generales fijados por el Plan, siendo el principal la apuesta por una ciudad turística con calidad e identidad. Con los fines anteriormente descritos, el presente documento define un programa de actuaciones con el objeto de conseguir no sólo la transformación jurídica del suelo sino su materialización real.

La normativa de aplicación será la recogida en el presente documento y en las fichas de cada una de las actuaciones propuestas incluidas en el fichero urbanístico, así como toda la normativa sectorial competente relacionada con el planeamiento y la gestión urbanística.

Los plazos de ejecución de cada una de las actuaciones en espacio privado serán los establecidos en la normativa del Plan.

Anexo a la normativa del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Playa de Mogán se incluye un plano con las determinaciones urbanísticas correspondientes a las

8 MEDIDAS, PROGRAMAS Y ACTUACIONES

actuaciones particulares recogidas en este Plan que habrá que incorporar en el planeamiento urbanístico del municipio de Mogán.

8.4 ACTUACIONES EN EL ESPACIO PÚBLICO

El PMM de Playa de Mogán como destino turístico de primer orden, revaloriza los espacios naturales y urbanos característicos del lugar, potenciando su singularidad y haciéndolos partícipes de los diferentes entornos creados, a partir de las acciones que se describen a continuación cuyas finalidades serán las siguientes:

- Mejorar el paisaje urbano y su calidad medioambiental.
- Organizar la red viaria.
- Fomentar del transporte público y la movilidad.
- Potenciar el uso peatonal y en bicicleta.
- Propiciar el disfrute del espacio turístico interior y costero.
- Generar nuevos equipamientos de interés en suelos públicos actualmente en desuso.

Con el fin de aportar una imagen unitaria del espacio público, en el presente Plan se establecen criterios de diseño y ordenación en relación a las vías públicas, tanto rodadas, como peatonales y de bicicletas, reorganizando y limitando a su vez la presencia del automóvil, controlando la vegetación y aumentando las zonas de sombra y de estancia principalmente en las vías de mayor longitud.

En cuanto a las intervenciones, el presente Plan incorpora las siguientes propuestas en el espacio público:

8.4.1 Sistema Cultural

IU-01 Proyecto de accesibilidad y mejora de las vías peatonales de Los Riscos:

Las calles peatonales en Los Riscos se caracterizan por el mal estado del pavimento, las escasas barandillas y la inexistencia de rampas para discapacitados. La propuesta planteada consiste en la rehabilitación de dichas calles, homogeneizando pavimentos, instalando barandillas, mejorando la señalética y la iluminación, y construyendo accesos y rampas para adaptarlas a residentes y turistas.

IU-02 Ordenanza estética de la edificación de Los Riscos:

La edificación del núcleo de los Riscos carece de un criterio estético definido y presenta un estado lamentable de conservación, mostrando una imagen pobre y nada atractiva para los usuarios.

Por ello, se propone una ordenanza basada en el modelo existente en la urbanización residencial y turística del Puerto de Mogán, cuya homogeneidad estética le confiere una imagen coherente e identificable. El objetivo de esta ordenanza es garantizar la integración y la unidad estética del núcleo, mediante el saneamiento, reparación y adecuación de las fachadas de la edificación, a semejanza de las edificaciones de la urbanización del Puerto deportivo, como parte de la trama

8 MEDIDAS, PROGRAMAS Y ACTUACIONES

urbana activa en el desarrollo turístico de Playa de Mogán. Las características estéticas básicas serán las que se recogen en el Artículo 23 de la Normativa, que aporta las determinaciones constructivas y cromáticas para las fachadas de las edificaciones.

IU-03 Intervención en la Plaza Dr. Pedro Betancor León y parque infantil de la Avda. Varadero.

La plaza Dr. Pedro Betancor León, que cuenta con una superficie de 714 m², adapta sus límites a las edificaciones del núcleo de Los Riscos y se cierra hacia la calle Rivera del Carmen con un muro de mampostería que impide la conexión visual con el lado opuesto del cauce del barranco. Se puede destacar su mal estado de conservación, la carencia de zonas de sombra, la mezcla de distintos tipos de pavimentos, la heterogeneidad del mobiliario urbano y la no adaptación a la ley de accesibilidad.

Se conecta con el parque infantil de la Avenida de Varadero mediante unas pasarelas que cruzan el cauce del barranco. Este parque constituye el final del eje de dicha avenida, y se configura como un espacio triangular vallado, con mobiliario propio del uso que se desarrolla. En su lado más cercano al cauce se cierra con una pantalla vegetal de gran porte.

La intervención propuesta se puede estructurar en tres partes:

- Por un lado, la plaza Dr. Pedro Betancor León se concibe como un espacio escalonado que se adapta al desnivel de la calle Rivera del Carmen. En las plataformas que se generan se proponen áreas de estancia con elementos de sombra ligera, y se permeabiliza el perímetro hacia la calle, sustituyendo el muro de mampostería por un cerramiento vegetal, de forma que se intensifique la vinculación de la plaza con el entorno urbano. Con esta propuesta se pretende reforzar el carácter de la plaza como punto de encuentro, consolidándola como charnela entre Los Riscos y playa de Mogán.
- El actual recinto del parque infantil se convierte en un graderío orientado hacia la playa, trasladando el uso de ocio infantil a la arena. En las pequeñas plataformas que se producen por el abancalamiento del espacio se proponen diferentes tratamientos y texturas para singularizar cada uno de los planos de suelo. El borde del barranco se trata como una pieza de unión entre las pasarelas, con diversos surtidores que surgen del suelo para la aspersión de agua, de manera que refrigere el ambiente en momentos de calor seco y constante.
- Para conectar estas dos intervenciones, se plantea un redimensionado de las pasarelas que cruzan el cauce del barranco, dándoles un tratamiento neutro y ligero que dialogue con ambos espacios y dé una solución de continuidad entre el pavimento actual de la avenida Varadero y el propuesto en la plaza Doctor Pedro Betancor León.

IU-04 Intervención en la Avda. Varadero

Se trata de acondicionar el paseo de la Avenida Varadero, para lo cual se crean zonas estanciales en sombra incorporando elementos de sombra ligera sumados a las sombras blandas (vegetación) existentes a lo largo de todo su recorrido y se mejora la accesibilidad a la playa. En

8 MEDIDAS, PROGRAMAS Y ACTUACIONES

la culminación del paseo se adecúa una pequeña plaza que se acondiciona como área estancial, incluyendo sombras ligeras (a base de textiles con forma de vela) sustitución del pavimento y colocación de mobiliario urbano. Este lugar funciona además como elemento de conexión entre la playa de Mogán y la playa de la Puntilla.

8.4.2 Sistema Comercial y de actividad

IU-05 Mejora, acondicionamiento y modificación de la sección de la calle Explanada del Castillete:

La propuesta se basa en una recuperación de la sección de la calle para aceras y paseos, eliminando plazas de aparcamiento. La sección va variando a medida que se desarrollan distintos usos y actividades a lo largo de su recorrido. La actuación comienza en el extremo este de la vía, con un “boulevard” arbolado, con una anchura de 5,00 m en la acera de Los Riscos, permitiendo así el uso de terrazas. Para ello, se estrecha la calzada contando con 6,50 m de anchura en todo el recorrido y se elimina una de las filas laterales de aparcamiento, dejando sólo la opuesta al “boulevard”. Una vez pasado el tramo de actividad comercial de la vía, esta sección se invierte, y el “boulevard” transcurre por su lado sur, junto a la Urbanización Puerto de Mogán, hasta llegar al final de la calle, dónde se propone una glorieta de pequeñas dimensiones (4,00 m de diámetro interior) para posibilitar el giro de automóviles. En la calzada coexistirán el tráfico rodado y la bicicleta.

IU-06 Ordenanza reguladora de la estética de los establecimientos comerciales, sus terrazas y mercadillo al aire libre en Playa de Mogán:

El objetivo principal de reubicar los puestos del mercadillo al aire libre, es crear una conexión entre estructuras comerciales que reactiven el flujo y la actividad económica del lugar y, a su vez, dar un mayor uso a aquellos espacios libres públicos que actualmente solo se usan como espacios de tránsito, debido a su poca habitabilidad.

La propuesta del nuevo recorrido del mercadillo al aire libre, se concibe como una línea de puestos de fácil montaje y desmontaje que discurre desde la Avenida Los Marrero, pasa por la plaza de Las Gañanías, continúa por la Avda. de Los Pescadores, La Avda. Varadero, la plaza Dr. Pedro Betancor León, la calle Explanada del Castillete y el espigón. Desde la plaza Dr. Pedro Betancor León parten dos brazos secundarios que ascienden por las vías peatonales de Los Riscos. En espacios como la Plaza de Las Gañanías y la Plaza Dr. Pedro Betancor León se utilizarán las estructuras de sombra dura (pérgolas) y sombra ligera (textiles tensados), para generar espacios en sombra, para albergar parte de los puestos.

Por otro lado, la ordenanza reguladora de la estética de los establecimientos comerciales y sus terrazas pretende homogeneizar la imagen de la oferta complementaria a pie de calle de Playa de Mogán. Se divide el ámbito en tres zonas:

- Playa de Mogán: Se pretende una imagen de fachadas de locales y terrazas de uso privado en el espacio público homogéneo. De manera que tenga una estética en tonos ocres y arena. Se

8 MEDIDAS, PROGRAMAS Y ACTUACIONES

permite el uso de terrazas con toldos, cartelería, mobiliario y sombrillas en los colores definidos. No se permite publicidad ni elementos de fábrica que delimiten terrazas.

- Urbanización del Puerto de Mogán: Su ordenanza reguladora de establecimientos comerciales, en vigencia, regula la estética de las fachadas y terrazas acorde con las edificaciones de la urbanización, con un carácter marítimo ligado a la actividad del Puerto.
- Los Riscos: Se permite la aparición de pequeños nodos de actividad comercial. Su estética, similar a la de los locales del Puerto de Mogán, debe estar acorde con la de las edificaciones en las que se albergan, y los colores serán los definidos en la ordenanza para dichas edificaciones.

IU-07 Desarrollo comercial del frente del Paseo Los Pescadores (Anulada durante el proceso de información pública)

IU-08 Intervención en el parque urbano de Las Gañanías (Parcela 39 del PMM):

El parque urbano de Las Gañanías es el espacio público más importante de Playa de Mogán, y recoge los flujos peatonales de la rambla y los distribuye hacia la primera línea de playa. Al ser un espacio público degradado y heterogéneo, con vegetación de muy baja altura que no crea sombra, la intervención busca la homogeneidad, dotando al espacio de zonas de estancia con sombra dura y blanda. La propuesta también redistribuye los puestos del mercadillo y propone una mejora en sus instalaciones.

8.4.3 Sistema ocio-recreativo y deportivo

IU-09 Mejora, acondicionamiento y modificación de la sección del espigón del Puerto Deportivo:

La intervención parte de la premisa de devolver al peatón el uso y disfrute preferencial de una zona con potencial y atractivo, en detrimento del vehículo. La modificación del tramo del espigón incluye dos novedades: la primera, la reducción de ancho de la calzada, que permite crear una acera de 3'00 m de ancho que discurre por el borde interior del dique, mirando hacia el Puerto y sus embarcaciones. La segunda, una pasarela de estructura metálica ligera en tramex que corona el espigón y permite pasear por la misma y disfrutar de vistas directas al mar. Esta pasarela se ensancha donde coincide con las casetas de servicios del espigón (cuya remodelación también se contempla), y da sombra a las plazas de aparcamiento en batería bajo la misma. La calzada queda nivelada a la misma altura de las aceras, mejorando así su accesibilidad. Su anchura queda reducida a 5'00 m en todo el espigón, y su velocidad limitada a 30 km/h, permitiendo convertir la calzada en una plataforma (o "calzada verde") en la que coexistirán coches y bicicletas. Así se consigue introducir el uso de la bicicleta con fines sostenibles y de reclamo turístico en la intervención.

IU-10 Club social/deportivo en el Puerto de Mogán:

Se incorpora un cambio de uso en la Normativa referida a esta parcela pública, posibilitando el desarrollo de cualquier instalación deportiva, social o recreativa que sirva de soporte y complemento a las actividades que se desarrollan en el Puerto deportivo. Tal y como aparece en

8 MEDIDAS, PROGRAMAS Y ACTUACIONES

el Fichero de la Normativa, se ha recomendado el desarrollo de una edificación que pudiera albergar usos referidos a la actividad náutica (oficinas, salas náuticas, aulas, vestuarios, almacén) y usos más relacionados con la prestación de servicios complementarios de un puerto (salones, restaurante, biblioteca, Internet, etc.). Además de definirse el uso permitido de aparcamiento en la parcela.

Se trata de un punto vital en la trama por la diversidad de usos y flujos que se dan en el Puerto y porque a día de hoy constituye un sito de paso de todos los usuarios.

Se dan pautas para el desarrollo de la futura edificación con el fin de garantizar la continuidad estética del puerto, sin sobrepasar la línea de cornisa marcada en el resto de las edificaciones colindantes. Los materiales a utilizar en fachada serán paneles de hormigón prefabricado enfoscado con un acabado en pintura blanca y carpintería metálica con vidrio. La volumetría propuesta respeta las determinaciones urbanísticas de la ordenanza en suelo urbano IX.

IU-11 Equipamiento recreativo (Parcela 40 del PMM):

Se trata de incluir en la normativa de aplicación de esta parcela, la posibilidad de desarrollo del uso recreativo en cualquiera de sus modalidades (definidas en el TOMO II NORMATIVA) Actualmente se desarrolla el uso de acuario, pero el edificio se encuentra en abandono e inicio de deterioro. Se propone la posibilidad de una renovación edificatoria que pueda incluir nuevos parámetros que beneficien al Parque Urbano en el que se inserta.

Además se posibilita que bajo rasante se puedan desarrollar usos comercial y/o recreativo para poder dotar de actividad a esta parcela de titularidad pública.



Delimitación del área al que se refiere la actuación, cuyas determinaciones y parámetros se desarrollan en la Normativa del presente Plan.

8 MEDIDAS, PROGRAMAS Y ACTUACIONES

Se recogen algunos de los aspectos que ya existen en la normativa de las NNSS vigentes, acerca de la determinación de que, las edificaciones sean discontinuas y exista la posibilidad de que el espacio urbano penetre y se integre de mejor manera. Del mismo modo se debería propiciar el aprovechamiento de las cubiertas de los mismos con el fin de no disminuir la proporción de espacios libres de Playa de Mogán. Así pues algunas de las soluciones constructivas podrán ir en la línea de desarrollar una cubierta plana y transitable, de uso público, como continuidad del espacio libre de la parcela. Se podrá prever superficies de lámina de agua alrededor de las distintas piezas de manera que constituya un 15% de la superficie de ocupación en planta. Bajo rasante se desarrollará, además de los usos anteriormente descritos, el uso de aparcamiento para 130 plazas.

IU-12 Circuito deportivo en la calle Avenida de las Arte (Anulada durante el proceso de información pública)

IU-13 Rehabilitación paisajística de la ladera oeste del barranco de Mogán

Esta intervención propone la limpieza, desbroce, regeneración de talud y plantación de especies endémicas para la recuperación de la ladera oeste del barranco. Se considera necesaria dar una imagen general de orden y limpieza que no traslade las inconveniencias de los servicios al espacio turístico.

IU-14 Tratamiento de borde de la ladera este del barranco de Mogán

Esta intervención pretende la conformación de la ladera con bolos, la reconstrucción de zonas desmoronadas y dar un tratamiento homogéneo del murete que separa la ladera de la vía peatonal, colocando una barandilla sobre el murete existente, para que todo el borde tenga un mismo tratamiento.

8.4.4 Sistema de Movilidad

IU-15 Estación de guaguas:

Esta actuación ocupa la parcela del actual terrero y consultorio, además de parte de la actual calle La Mina. Consiste en un apeadero con 8 dársenas en espiga dispuestas en torno a una vía central de acceso. Las zonas de espera, al aire libre, ocupan una superficie de 1.210 m², y cuenta con pérgolas ligeras, de 3 m de altura, para dar sombra a los usuarios, mientras que la zona de rodadura de vehículos, en asfalto, ocupa 533 m². Además, junto a la zona de espera se plantea un espacio libre ajardinado y arbolado de 178 m². El tramo de la C/ La Mina donde actualmente se estacionan las guaguas queda reducido de 24 a 8 m de anchura. Se proponen además una pieza edificadas de una altura para venta de bonos, información y oficina.

IU-16 Mejora, acondicionamiento y modificación de la c/ Avenida de Las Artes y c/ La Mina:

La mejora y acondicionamiento de las vías Avenida de las Artes y calle La Mina da continuidad peatonal desde la futura estación de guaguas hasta el frente de la playa. La actuación consiste en

8 MEDIDAS, PROGRAMAS Y ACTUACIONES

la eliminación de una línea de aparcamiento en línea en ambas vías, ampliando la acera, y creando una plataforma única, al mismo nivel. La separación entre el tráfico peatonal y el rodado se realiza mediante cambios en el pavimento, bolardos y vegetación.

IU-17 Carril bici:

El carril bici propuesto, de doble sentido y 2 metros de anchura, tiene 1.571,71 m de longitud, da continuidad al existente en la Avda. de los Marrero, permitiendo con ello el desplazamiento a lo largo del núcleo, desde la zona del campo de fútbol hasta el frente de la playa. Está construido en mezcla asfáltica con una capa de “slurry” (mezcla homogénea de áridos y cargas minerales) en color verde.

8.5 ACTUACIONES EN EL ESPACIO PRIVADO

En este Plan, con el objetivo de la renovación y mejora del núcleo turístico de Playa de Mogán, se incluyen determinaciones urbanísticas de actuaciones privadas para incentivar y dar cobertura jurídica a proyectos de reforma y mejora de calidad de establecimientos turísticos que propicien la rehabilitación del conjunto edificado y la consiguiente recualificación de la oferta turística de alojamiento y complementaria.

Como medida fundamental se incluye una serie de actuaciones simbólicas que sirvan de ejemplo y de estímulo a otras iniciativas privadas para que se renueve de forma integral el conjunto, cuyas finalidades serán las siguientes:

- Rehabilitación de complejos hoteleros.
- Mejora de fachadas urbanas.
- Mejora de la imagen y calidad urbana y paisajística del núcleo.
- Reordenación de suelos turísticos

El presente Plan incorpora los siguientes proyectos de sustitución, rehabilitación y reforma, que contribuyen a la revitalización del espacio privado, y de mejora urbana, apostando por la calidad y ofreciendo usos necesarios para una ciudad turística como es Playa de Mogán:

8 MEDIDAS, PROGRAMAS Y ACTUACIONES

IR-01 Ampliación y rehabilitación integral del Hotel Puerto de Mogán

La renovación prevista en el Hotel, de 2 plantas en la actualidad, consiste principalmente en la construcción de una 3ª planta que aumentará su altura de 7 a 10'5 m aprox., así como en una rehabilitación integral del complejo.

IR-02 Reordenación de parcelas con uso turístico y viarios en el Plan Parcial de Playa de Mogán

Se propone la reordenación de las parcelas situadas entre el Colegio de Playa de Mogán y la avenida de Los Marrero al sur del centro comercial. Se trata de una redistribución de las parcelas de tal manera que se eliminan las vías peatonales entre parcelas y se crea una vía rodada de servicio a espaldas de la Avenida de Los Marrero.

Del mismo modo, se ha considerado dotar de alternativas de uso complementario al turístico, tal y como los objetivos del Plan persigue, con la posibilidad de desarrollar equipamiento recreativo y/o terciario (Comercial limitado a la máx. edificabilidad que le otorga P.P. Playa de Mogán) que funcione como oferta complementaria, en parcelas excepcionalmente ubicadas y que tenían escasa o nula posibilidad de desarrollo.

IR-03 Adaptación normativa de parcelas sin edificar de Playa de Mogán

Se pretende adaptar la normativa que influye a las parcelas turísticas sin edificar de Playa de Mogán para su posterior desarrollo. Se trata de una actuación que aborda el reajuste de la Normativa urbanística asignada a las parcelas que se corresponden con el Plan Parcial de Playa de Mogán, dado que la publicación correspondiente de las NNSS de Mogán se produce con posterioridad a la aprobación del citado instrumento de desarrollo. El presente Pla recoge la ordenación pormenorizada que, en dicho documento fue aprobada y conforme la cual se ejecutó el suelo. Si bien existen incompatibilidades con la legislación sectorial turística y las propias definiciones del uso turístico que le son de aplicación que hacen inejecutables dichas parcelas. Es por ello que el Plan las recoge y subsana dichas incompatibilidades para darle viabilidad a un suelo urbano turístico perfectamente apto para edificar. La comparativa entre los usos y aprovechamientos de las parcelas en el Plan Parcial y los que se recogen aquí, pueden comprobarse en el Anexo I. Cuadro comparativo de las ordenanzas de la Memoria del Plan de Modernización.

8.6 COMPATIBILIDAD DE LAS ACTUACIONES CON EL PLANEAMIENTO

La Ley 2/2013 establece en el artículo 7.2 que cuando los instrumentos de ordenación territorial previstos por la normativa no existan, o no se encuentren adaptados a las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias, aprobadas por la Ley 19/2003, de 14 de abril, el Plan de Modernización, mejora e incremento de la competitividad podrá prever, asimismo determinaciones que no se hallen contempladas por dichos instrumentos o, en su caso, alterarlas. Para el caso de que dichos instrumentos de ordenación territorial se encuentren adaptados a las

8 MEDIDAS, PROGRAMAS Y ACTUACIONES

citadas Directrices, se determina en el apartado 7, que sus determinaciones tendrán el carácter normativo de recomendación para el Plan de modernización, de forma que éstos podrán apartarse motivadamente de las mismas, siempre que sea como objeto de viabilizar operaciones de renovación urbana en los términos previstos en esta ley.

Para dar cumplimiento al artículo 11.3 del Texto Refundido de Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, se señalan a continuación las concretas alteraciones del planeamiento urbanístico vigente, realizadas por este Plan de Modernización, las cuáles se reflejan en los planos de ordenación de este Plan. En este sentido, se debe indicar que todo el contenido de este Plan de Modernización es, en sí mismo, una alteración del planeamiento urbanístico en su ámbito de actuación (Plano de ordenación PMM-01-01).

En lo que respecta a las intervenciones en viario, las actuaciones incluidas en este documento se proponen en viarios existentes de dominio público previstos en el planeamiento vigente.

En cuanto a las intervenciones en espacio privado, se encuentran determinaciones del planeamiento vigente que impedirían la ejecución de algunos proyectos de sustitución, rehabilitación y reforma que se incluyen en el presente documento.

Como ya se ha señalado en apartados anteriores de esta Memoria, las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Mogán se aprobaron definitivamente el 17 de noviembre de 1987 y, aunque el acuerdo de aprobación definitiva se publicó en el Boletín Oficial de Canarias el 6 de enero de 1988; las Normas no se publicaron hasta el 19 de diciembre de 2008, entrando en vigor el 9 de enero de 2009. Todo esto produce importantes consecuencias en el planeamiento desarrollado a partir de la aprobación de las Normas Subsidiarias entre 1987 y 2009, ya que, al haberse aprobado en desarrollo de un documento no vigente, o haberse modificado el mismo, estos desarrollos y alteraciones no pueden causar efectos, es decir, no son título suficiente para legitimar actos de ejecución de los mismos. En concreto, para el ámbito de aplicación de este Plan de Modernización, afecta el Plan Parcial Playa de Mogán, instrumento aprobado el 27 de noviembre de 1990 y, entre otros, modificado respecto a los Polígonos 10, 11 y 12 en el mes de abril del año 2000. Se trata de un suelo cuya urbanización ha sido ejecutada y, según consta en **las certificaciones municipales emitidas** (ver anexo I adjunto), cuenta con todos los servicios que el artículo 51 del Texto Refundido de la Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (DL1/2000) exige para la consideración de un suelo como urbano consolidado. En este sentido, este Plan de Modernización, desde el reconocimiento de la situación fáctica del suelo que formaba el Plan Parcial Playa de Mogán, parte de su consideración de suelo urbano consolidado y procede a establecer unas nuevas ordenanzas que establezcan una ordenación actual y coherente con la realidad.

Respecto a los usos recogidos en el planeamiento vigente, este Plan de Modernización introduce y actualiza para el ámbito de actuación del Plan y en concreto para el ámbito de suelo urbano "10.- Playa de Mogán" de las Normas vigentes, la definición, clasificación y regulación de los usos recreativos, terciarios, turísticos y de infraestructuras, entendiendo que el resto de usos contemplados las Normas Subsidiarias vigentes no necesitan tal actualización. Para ello, se

8 MEDIDAS, PROGRAMAS Y ACTUACIONES

establece en la Normativa de este Plan que el régimen de los usos terciarios, recreativos, turísticos y de infraestructuras, aplicable a las actuaciones desarrolladas al amparo de este Plan será el que se recoge en la citada Normativa.

En el uso turístico, este Plan de Modernización se limita a recoger la regulación sectorial vigente en la actualidad, que difiere de la que se plasmó en las Normas Subsidiarias. Esto significa que el uso de una parcela será el turístico con independencia del tipo de establecimiento, lo que permitirá modificar la tipología sin necesidad de iniciar un procedimiento de alteración del planeamiento. En este sentido, desaparecen los conceptos de hotel-apartamento, bungalows, chalet y pensión, regulados en las Normas Subsidiarias vigentes. Respecto a la actividad turística complementaria, se define como aquella que comprende 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, desarrollados en espacios o instalaciones adaptadas. Por último, se establece de forma genérica la prohibición de que en parcelas calificadas con uso de alojamiento turístico se desarrolle el uso residencial definido por el planeamiento municipal vigente.

En cuanto a los usos permitidos en establecimientos turísticos de alojamiento, como norma general, se admitirán todos los que, según la legislación turística, comprenden la actividad turística complementaria, exigiendo que se acredite la vinculación de dichos usos al servicio del establecimiento turístico de alojamiento en el que se desarrolle, debiendo ser gestionados de forma conjunta, bajo el principio de unidad de explotación, según lo previsto en la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, sin poder desvincular en ningún caso los establecimientos de alojamiento con los elementos de oferta complementaria.

El uso comercial se modifica respecto al regulado por el planeamiento vigente. La modificación se encamina a adecuar los conceptos de los usos relacionados con la actividad terciaria. En las Normas Subsidiarias vigentes, por ejemplo, no se contempla el uso terciario, regulándose el uso comercial dentro del uso de dotaciones, aspecto que hoy en día da lugar a diferentes interpretaciones que dificultan su aplicación; el contenido del uso de hostelería, en las Normas vigentes se regula como uso social. Todo ello hace preciso una nueva regulación más específica y concreta que permita su aplicación sin necesidad de realizar interpretaciones. Para ello, se clasifica el uso terciario en comercial, hostelería y oficinas, estableciéndose los tipos de establecimientos y locales que pueden albergar cada uno de estos usos. Además, se introduce la posibilidad de que, en todo el ámbito de este Plan de Modernización, se puedan localizar cualquiera de los establecimientos comerciales que se regulan en la Normativa de este Plan, cumpliendo las condiciones que se especifican.

El uso recreativo se introduce como tal, queriéndolo diferenciar del uso social y por tanto desligado del uso Dotaciones, como así se recoge en el planeamiento municipal vigente, lo que va a evitar problemas de interpretación, al tener su propia regulación. En este sentido, se define el uso recreativo como aquel que comprende las actividades de carácter lucrativo y permanente, cuyo objeto es el ocio, el esparcimiento y la diversión con afluencia de público, introduciendo,

8 MEDIDAS, PROGRAMAS Y ACTUACIONES

como clasificación del mismo, un listado de los locales e infraestructuras que podrán acoger este uso y que definirán su finalidad.

El uso de infraestructuras se introduce como nuevo, ya que este uso no estaba contemplado en las Normas Subsidiarias vigentes, por lo que de forma genérica se acudía al uso administrativo para darle cobertura. Así, en este Plan se define como el uso propio de los espacios ocupados por instalaciones materiales, que proveen servicios básicos para la organización del territorio en su conjunto, como suministro energético, tratamiento de residuos, transporte, abastecimiento, saneamiento, telecomunicaciones, y otros, necesarios para el desarrollo del resto de los usos. En concreto, por el tipo de servicios que prestan, los usos de infraestructuras que se recogen en este Plan son: Infraestructuras de energía, Infraestructuras de gestión de residuos, Infraestructuras portuarias, Infraestructuras viarias y de transporte terrestre, Infraestructuras hidráulicas, Infraestructuras de saneamiento e Infraestructuras de telecomunicaciones. Se regula que, de manera excepcional, siempre que el planeamiento no haya previsto la implantación de este uso de forma específica y las necesidades básicas así lo requieran, podrá permitirse su implantación en suelo público, adecuándose la infraestructura al destino de dicho suelo.

Se introduce como novedad la posibilidad del desarrollo, bajo la rasante de los suelos de propiedad municipal, del uso de aparcamiento, como complementario del principal.

Se posibilita el aumento de una planta de altura en los establecimientos turísticos de alojamiento, como materialización del incremento de la edificabilidad prevista en este Plan de Modernización, respecto al número máximo de plantas sobre rasante permitido en el planeamiento vigente y cumpliendo con el resto de parámetros, en los siguientes supuestos:

- a) En el ámbito del Puerto de Mogán, en las parcelas colindantes con edificaciones ya existentes con una altura superior a tres plantas, siempre sometidos a la autorización de Puertos Canarios.
- b) En el ámbito del Plan Parcial Playa de Mogán, en las parcelas colindantes con edificaciones ya existentes con una altura superior a tres plantas.

Esto se produce como resultado de la existencia en esos ámbitos de edificaciones de altura superior y que, por tanto, permiten ese aumento de una planta más, sin que se produzca un deterioro en la imagen del núcleo turístico. En este sentido, las zonas en las que este aumento de altura no se permite, queda justificado precisamente por ser zonas en las que está consolidada la imagen de edificaciones de dos alturas y que por su situación en primera línea de puerto, presentan una mayor fragilidad.

En cumplimiento del informe emitido por el Cabildo de Gran Canaria en el periodo de información, se introduce en la Normativa de este Plan de Modernización las determinaciones tendentes a cumplir con la regulación relativa a la densidad de alojamiento del artículo 212 y con las reservas mínimas de dotaciones y equipamientos de los artículos 213 y 214 del Plan Insular.

8 MEDIDAS, PROGRAMAS Y ACTUACIONES

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 operativo para la implantación de la calidad en las actividades públicas y privadas.

Impulsar el compromiso con la calidad, implica promover un plan integral de divulgación de sus utilidades, así como un programa subvencionado que permita estimular el arranque en los procesos de certificación, normalización y mejora de los modelos de gestión, que revierte de forma directa en la mejora percibida de la calidad.

A. Programa de mejora de la calidad en Playa de Mogán

1. Programa de divulgación de la estrategia de calidad de Playa de Mogán.
 - Necesidad de mejora de la calidad.
 - Riesgos de la no calidad.
 - Programa de asesoramiento de la calidad en la oferta.
2. Constitución de la oficina de orientación a la calidad
 - Soporte digital de calidad
 - Modelos de procedimientos para los diversos grupos de servicios.
 - Modelos de gestión del sistema de calidad.
 - Servicios de auditoría de cumplimientos y propuestas de mejora continúa.
3. Constitución de la oficina de atención al cliente y acuerdos de mediación y resolución de quejas de los clientes.
 - Acuerdos de mediación voluntaria.
 - Salvaguarda de los intereses de los clientes.
 - Cartel de garantía en la atención al turismo.
4. Plan de divulgación de los servicios y garantías de calidad turística destinado a la población y visitantes.
5. Elaboración de guías y ordenanzas de calidad en los servicios públicos.
 - Ocupación del espacio público.
 - Cartelería y señalética en el término municipal.
 - Carta de servicios de atención al turista.

8 MEDIDAS, PROGRAMAS Y ACTUACIONES

B. Programa de certificación de calidad en los servicios

- Acuerdos de subvención a la estimulación de la certificación en Playa de Mogán.
- Programa de certificación de calidad en comercio.
- Programa de certificación de calidad ISO 9001.
- Programa de certificación medioambiental ISO 14001.
- Programa de certificación en la Q turística.
- Programa de impulso a las cartas de servicios.
- Plan de certificación en la calidad en los servicios públicos municipales.

C. Acuerdos de cooperación institucional para el impulso de la calidad en Playa de Mogán

- Convenio con el Gobierno de Canarias.
- Consejería de Industria y Comercio para el impulso de la calidad en comercio.
- Subvención a la certificación en la calidad del comercio.
- Apoyo y subvención a la constitución de la oficina de atención al cliente y a la de orientación a la calidad.
- Plan de estímulo a la formación en la calidad de servicios.
- Subvención de la Consejería de turismo para el impulso de la calidad turística.
- Convenio de cooperación con la Cámara de Comercio y Asociaciones Empresariales y Sindicales, para el impulso de la formación en la calidad de servicios.

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 Playa de Mogán:
 - Establecer un órgano de gestión.
2. Elaborar un plan director de actividades comerciales y de servicios integrado, que establezca diversas opciones para el desarrollo del nuevo modelo de turístico que marque criterios sobre:
 - Densidad de oferta, circuitos y recorridos, momentos y estrategias de actividad.
 - Percepción de la oferta y valoración de la misma por los clientes así como identificación de carencias.
 - Actividades obsoletas que requieren reconversión definiendo tipo de transformación.
 - Actividades dinamizadoras que se deben potenciar y tipo de regulación que la estimule.
 - Detección de potenciales de éxito que permita priorizar la implantación de las medidas.

8 MEDIDAS, PROGRAMAS Y ACTUACIONES

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: Playa de Mogán.
 - Diseño de imagen integrado con la marca y vinculado al mobiliario urbano y elementos de sombra, señalética y cartelería.
 - Promoción de la renovación interior de establecimientos.
 - Propuestas de mejora de los comercios, la restauración y los servicios.
5. Jornadas para la mejora de calidad de los servicios por especialidad, abarcando temas como:
 - Modelos de éxito en zonas turísticas.
 - Modelos de éxito en la calidad en el servicio, amabilidad y aportación de valor por la profesionalidad de los RRHH.
 - Modelos de gestión eficiente.
6. Programas de consultoría y asesoramiento en innovación individualizada por especialidad:
 - Cooperación con el programa GIE de innovación del ITC orientado a las diversas especialidades de servicios turísticos.

8.9 DESARROLLO DE INICIATIVAS DE GESTIÓN

Para el desarrollo del PMM del núcleo turístico de Playa de Mogán, 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.
- Creación de un organismo ad hoc para la gestión.



Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Playa de Mogán

8 MEDIDAS, PROGRAMAS Y ACTUACIONES

- 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

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 Ley 2/2013 al introducir la figura de los planes o programas específicos de modernización, mejora e incremento de la competitividad del sector, aprobados por el Gobierno de Canarias, prevé su tramitación recogiendo expresamente que en la misma “*se dará cumplimiento a las exigencias de la evaluación ambiental estratégica, prevista en la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, salvo que, por evidenciarse su limitada trascendencia territorial y ambiental, la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, a quien además le corresponde aprobar el informe previo a la aprobación por el Gobierno de dicho plan o programa, determine su exención en aplicación de la normativa vigente”.*

En el caso concreto de este Plan de Modernización se ha considerado que es adecuado llevar a cabo dicha evaluación ambiental estratégica, siendo la citada Comisión de Ordenación el órgano ambiental competente para la aprobación de la memoria ambiental que se redacte. En este sentido, este Plan de Modernización incorpora en su documentación el Informe de Sostenibilidad Ambiental pertinente que describe y evalúa los probables efectos significativos sobre el medio ambiente que puedan derivarse de la aplicación de este Plan, así como las alternativas, razonables técnica y ambientalmente viables, incluida la alternativa cero.

10. ANEXO I. CUADRO COMPARATIVO DE LAS ORDENANZAS

Nº Parc. P.P.	PARAMETROS URBANISTICOS PLAN PARCIAL	PROPUESTA PMM PLAYA DE MOGAN	Nº Parc. PMM
23C	<p>Uso Principal: Dotacional – Socio-cultural</p> <p>Usos no permitidos: Los restantes</p> <p>Superficie de parcela: 1.500 m²</p> <p>Superficie construida uso socio-cultural: 750 m²</p> <p>Ocupación: 25%</p> <p>Número máximo de plantas: 2</p> <p>Número mínimo de aparcamientos: 19</p>	<p>Uso Principal: Dotacional – Socio-cultural</p> <p>Usos prohibidos: Los incompatibles con el principal</p> <p>Superficie de parcela: 1.500 m²</p> <p>Superficie construida uso socio-cultural: 750 m²</p> <p>Ocupación: 25%</p> <p>Número máximo de plantas: 2</p> <p>Número mínimo de aparcamientos: 19</p>	33
23D	<p>Uso Principal: Comercial</p> <p>Usos no permitidos: Los restantes</p> <p>Superficie de parcela: 1.000 m²</p> <p>Superficie construida uso comercial: 200 m²</p> <p>Ocupación: 20%</p> <p>Número máximo de plantas: 1</p> <p>Número mínimo de aparcamientos: 5</p>	<p>Uso Principal: Comercial</p> <p>Usos prohibidos: Los incompatibles con el principal</p> <p>Superficie de parcela: 1.000 m²</p> <p>Superficie construida uso comercial: 200 m²</p> <p>Ocupación: 20%</p> <p>Número máximo de plantas: 1</p> <p>Número mínimo de aparcamientos: 5</p>	30
23E	<p>Uso Principal: Turístico</p> <p>Uso permitido: Comercial</p> <p>Usos no permitidos: Los restantes</p> <p>Superficie de parcela: 800 m²</p> <p>Superficie construida uso turístico: 200 m²</p> <p>Superficie construida uso comercial: 0 m²</p> <p>Ocupación: 25%</p> <p>Número máximo de plantas: 2</p> <p>Número mínimo de aparcamientos: 1</p>	<p>Uso Principal: Turístico</p> <p>Uso permitido: Comercial</p> <p>Usos prohibidos: Los incompatibles con el principal</p> <p>Superficie de parcela: 800 m²</p> <p>Superficie construida uso turístico: 200 m²</p> <p>Superficie construida uso comercial: 0 m²</p> <p>Ocupación: 25%</p> <p>Número máximo de plantas: 2</p> <p>Número mínimo de aparcamientos: 1</p>	31
23F	<p>Uso Principal: Turístico</p> <p>Uso permitido: Comercial</p> <p>Usos no permitidos: Los restantes</p> <p>Superficie de parcela: 4.200 m²</p> <p>Superficie construida uso turístico: 1.851 m²</p> <p>Superficie construida uso comercial: 0 m²</p> <p>Ocupación: 25%</p> <p>Número máximo de plantas: 3</p> <p>Número mínimo de aparcamientos: 12</p>	<p>Uso Principal: Turístico</p> <p>Uso permitido: Comercial</p> <p>Usos prohibidos: Los incompatibles con el principal</p> <p>Superficie de parcela: 4.200 m²</p> <p>Superficie construida uso turístico: 1.851 m²</p> <p>Superficie construida uso comercial: 0 m²</p> <p>Ocupación: 25%</p> <p>Número máximo de plantas: 3</p> <p>Número mínimo de aparcamientos: 12</p>	32
1	<p>Uso Principal: Turístico</p> <p>Uso permitido: Comercial</p> <p>Usos no permitidos: Los restantes</p> <p>Superficie de parcela: 3.260m²</p> <p>Superficie construida uso turístico: 1.396m²</p> <p>Superficie construida uso comercial: 96m²</p> <p>Ocupación: 35%</p> <p>Número máximo de plantas: 3</p> <p>Número mínimo de aparcamientos: 12</p>	<p>Uso Principal: Turístico</p> <p>Uso permitido: Comercial</p> <p>Usos prohibidos: Los incompatibles con el principal</p> <p>Superficie de parcela: 3.260m²</p> <p>Superficie construida uso turístico: 1.396m²</p> <p>Superficie construida uso comercial: 96m²</p> <p>Ocupación: 35%</p> <p>Número máximo de plantas: 3*</p> <p>Número mínimo de aparcamientos: 12</p>	17-a

Nº Parc. P.P.	PARAMETROS URBANISTICOS PLAN PARCIAL	PROPUESTA PMM PLAYA DE MOGAN	Nº Parc. PMM
2	<p>Uso Principal: Turístico Uso permitido: Comercial Usos no permitidos: Los restantes Superficie de parcela: 1.800m2 Superficie construida uso turístico: 732m2 Superficie construida uso comercial: 54m2 Ocupación: 35% Número máximo de plantas: 2 Número mínimo de aparcamientos: 6</p>	<p>Uso Principal: Turístico Uso permitido: Comercial Usos prohibidos: Los incompatibles con el principal Superficie de parcela: 1.800m2 Superficie construida uso turístico: 732m2 Superficie construida uso comercial: 54m2 Ocupación: 35% Número máximo de plantas: 2 Número mínimo de aparcamientos: 6</p>	17-b
3	<p>Uso Principal: Turístico Uso permitido: Comercial Usos no permitidos: Los restantes Superficie de parcela: 1.100m2 Superficie construida uso turístico: 448m2 Superficie construida uso comercial: 33m2 Ocupación: 35% Número máximo de plantas: 2 Número mínimo de aparcamientos: 4</p>	<p>Uso Principal: Turístico Uso permitido: Comercial Usos prohibidos: Los incompatibles con el principal Superficie de parcela: 1.100m2 Superficie construida uso turístico: 448m2 Superficie construida uso comercial: 33m2 Ocupación: 35% Número máximo de plantas: 2 Número mínimo de aparcamientos: 4</p>	17-c
4	<p>Uso Principal: Turístico Uso permitido: Comercial Usos no permitidos: Los restantes Superficie de parcela: 8.800m2 Superficie construida uso turístico: 3.803m2 Superficie construida uso comercial: 262m2 Ocupación: 35% Número máximo de plantas: 3 Número mínimo de aparcamientos: 32</p>	<p>Uso Principal: Turístico Uso permitido: Comercial Usos prohibidos: Los incompatibles con el principal Superficie de parcela: 8.800m2 Superficie construida uso turístico: 3.803m2 Superficie construida uso comercial: 262m2 Ocupación: 35% Número máximo de plantas: 3* Número mínimo de aparcamientos: 32</p>	17-d
5	<p>Uso Principal: Turístico Uso permitido: Comercial Usos no permitidos: Los restantes Superficie de parcela: 4.900m2 Superficie construida uso turístico: 1.994m2 Superficie construida uso comercial: 145m2 Ocupación: 35% Número máximo de plantas: 3 Número mínimo de aparcamientos: 17</p>	<p>Uso Principal: Turístico Uso permitido: Comercial Usos prohibidos: Los incompatibles con el principal Superficie de parcela: 4.900m2 Superficie construida uso turístico: 1.994 m2 Superficie construida uso comercial: 145m2 Ocupación: 35% Número máximo de plantas: 3 Número mínimo de aparcamientos: 17</p>	17-e
6C	<p>Uso Principal: Turístico Uso permitido: Comercial Usos no permitidos: Los restantes Superficie de parcela: 35.360 m2 Superficie construida uso turístico: 17.394m2 Superficie construida uso comercial: 300m2 Ocupación: 35% Número máximo de plantas: 3 Número mínimo de aparcamientos: 123</p>	<p>Uso Principal: Turístico Uso permitido: Comercial Usos prohibidos: Los incompatibles con el principal Superficie de parcela: 35.360 m2 Superficie construida uso turístico: 17.394m2 Superficie construida uso comercial: 300m2 Ocupación: 35% Número máximo de plantas: 3 Número mínimo de aparcamientos: 123</p>	18

Nº Parc. P.P.	PARAMETROS URBANISTICOS PLAN PARCIAL	PROPUESTA PMM PLAYA DE MOGAN	Nº Parc. PMM
6B	<p>Uso Principal: Turístico Uso permitido: Comercial Usos no permitidos: Los restantes Superficie de parcela: 48.000 m2 Superficie construida uso turístico: 23.750m2 Superficie construida uso comercial: 300m2 Ocupación: 35% Número máximo de plantas: 4 Número mínimo de aparcamientos: 166</p>	<p>Uso Principal: Turístico Uso permitido: Comercial Usos prohibidos: Los incompatibles con el principal Superficie de parcela: 48.000 m2 Superficie construida uso turístico: 23.750m2 Superficie construida uso comercial: 300m2 Ocupación: 35% Número máximo de plantas: 4 Número mínimo de aparcamientos: 166</p>	19
6A	<p>Uso Principal: Dotacional – Socio-cultural Usos no permitidos: Los restantes Superficie de parcela: 27.000 m2 Superficie construida comercial: 200m2 Ocupación: 1% Número máximo de plantas: 1 Número mínimo de aparcamientos: 0</p>	<p>Uso Principal: Dotacional – Socio-cultural Usos prohibidos: Los incompatibles con el principal Superficie de parcela: 27.000 m2 Superficie construida comercial: 200m2 Ocupación: 1% Número máximo de plantas: 1 Número mínimo de aparcamientos: 0</p>	36
29	<p>Uso Principal: Infraestructuras - Hidráulicas Usos no permitidos: Los restantes Superficie de parcela: 2.000 m2 Superficie construida uso hidráulico: 400m2 Ocupación: 20% Número máximo de plantas: 1 Número mínimo de aparcamientos: 4</p>	<p>Uso Principal: Zona Verde Usos permitidos: Los necesarios para la conservación de estos Usos prohibidos: Los incompatibles con el principal Superficie de parcela: 2.000 m2 Volumen: 0,01 m3/m2 Número máximo de plantas: 1 Número mínimo de aparcamientos: 4</p>	37 a/b
18	<p>Uso Principal: Dotacional – Socio-cultural Usos no permitidos: Los restantes Superficie de parcela: 12.000 m2 Superficie construida uso socio-cultural: 600m2 Ocupación: 5% Número máximo de plantas: 1 Número mínimo de aparcamientos: 6</p>	<p>Uso Principal: Dotacional – Socio-cultural Usos prohibidos: Los incompatibles con el principal Superficie de parcela: 12.000 m2 Superficie construida uso socio-cultural: 600m2 Ocupación: 5% Número máximo de plantas: 1 Número mínimo de aparcamientos: 6</p>	38
23B	<p>Uso Principal: Dotacional - Deportivo Usos no permitidos: Los restantes Superficie de parcela: 9.700m2 Superficie construida uso deportivo: 1.000m2 Ocupación: 10% Número máximo de plantas: 1 Número mínimo de aparcamientos: 25</p>	<p>Uso Principal: Dotacional - Deportivo Usos prohibidos: Los incompatibles con el principal Superficie de parcela: 9.700m2 Superficie construida uso deportivo: 1.000m2 Ocupación: 10% Número máximo de plantas: 1 Número mínimo de aparcamientos: 25</p>	34-A
23A	<p>Uso Principal: Dotacional - Deportivo Usos no permitidos: Los restantes Superficie de parcela: 7.750 m2 Superficie construida uso deportivo: 250m2 Ocupación: 4% Número máximo de plantas: 1 Número mínimo de aparcamientos: 6</p>	<p>Uso Principal: Dotacional - Deportivo Usos prohibidos: Los incompatibles con el principal Superficie de parcela: 7.750 m2 Superficie construida uso deportivo: 250m2 Ocupación: 4% Número máximo de plantas: 1 Número mínimo de aparcamientos: 6</p>	34-B

Nº Parc. P.P.	PARAMETROS URBANISTICOS PLAN PARCIAL	PROPUESTA PMM PLAYA DE MOGAN	Nº Parc. PMM
22	<p>Uso Principal: Turístico Uso permitido: Comercial Usos no permitidos: Los restantes Superficie de parcela: 5.825 m2 Superficie construida uso turístico: 2.565 m2 Superficie construida uso comercial: 0 m2 Ocupación: 25% Número máximo de plantas: 3 Número mínimo de aparcamientos: 17</p>	<p>Uso Principal: Turístico Uso permitido: Comercial Usos prohibidos: Los incompatibles con el principal Superficie de parcela: 5.825 m2 Superficie construida uso turístico: 2.565 m2 Superficie construida uso comercial: 0 m2 Ocupación: 25% Número máximo de plantas: 3* Número mínimo de aparcamientos: 17</p>	29
7	<p>Uso Principal: Turístico Uso permitido: Comercial Usos no permitidos: Los restantes Superficie de parcela: 9.260 m2 Superficie construida uso turístico: 3.966 m2 Superficie construida uso comercial: 273m2 Ocupación: 35% Número máximo de plantas: 3 Número mínimo de aparcamientos: 33</p>	<p>Uso Principal: Turístico Uso permitido: Comercial Usos prohibidos: Los incompatibles con el principal Superficie de parcela: 9.260 m2 Superficie construida uso turístico: 3.966 m2 Superficie construida uso comercial: 273m2 Ocupación: 35% Número máximo de plantas: 3* Número mínimo de aparcamientos: 33</p>	28
8B	<p>Uso Principal: Turístico Uso permitido: Comercial Usos no permitidos: Los restantes Superficie de parcela: 19.000 m2 Superficie construida uso turístico: 9.500 m2 Superficie construida uso comercial: 250 m2 Ocupación: 35% Número máximo de plantas: 3 Número mínimo de aparcamientos: 70</p>	<p>Uso Principal: Turístico Uso permitido: Comercial Usos prohibidos: Los incompatibles con el principal Superficie de parcela: 19.000 m2 Superficie construida uso turístico: 9.500 m2 Superficie construida uso comercial: 250 m2 Ocupación: 35% Número máximo de plantas: 3* Número mínimo de aparcamientos: 70</p>	27
8A	<p>Uso Principal: Turístico Uso permitido: Comercial Usos no permitidos: Los restantes Superficie de parcela: 15.352m2 Superficie construida uso turístico: 7.625m2 Superficie construida uso comercial: 143m2 Ocupación: 35% Número máximo de plantas: 4 Número mínimo de aparcamientos: 55</p>	<p>Uso Principal: Turístico Uso permitido: Comercial Usos prohibidos: Los incompatibles con el principal Superficie de parcela: 15.352m2 Superficie construida uso turístico: 7.625m2 Superficie construida uso comercial: 143m2 Ocupación: 35% Número máximo de plantas: 4* Número mínimo de aparcamientos: 55</p>	26-A
8A-1	<p>Uso Principal: Turístico Uso permitido: Comercial Usos no permitidos: Los restantes Superficie de parcela: 11.468m2 Superficie construida uso turístico: 5.675m2 Superficie construida uso comercial: 107m2 Ocupación: 35% Número máximo de plantas: 4 Número mínimo de aparcamientos: 40</p>	<p>Uso Principal: Turístico Uso permitido: Comercial Usos prohibidos: Los incompatibles con el principal Superficie de parcela: 11.468m2 Superficie construida uso turístico: 5.675m2 Superficie construida uso comercial: 107m2 Ocupación: 35% Número máximo de plantas: 4* Número mínimo de aparcamientos: 40</p>	26-B

Nº Parc. P.P.	PARAMETROS URBANISTICOS PLAN PARCIAL	PROPUESTA PMM PLAYA DE MOGAN	Nº Parc. PMM
9A	<p>Uso Principal: Turístico Uso permitido: Comercial Usos no permitidos: Los restantes Superficie de parcela: 21.500 m2 Superficie construida uso turístico: 10.775 m2 Superficie construida uso comercial: 191m2 Ocupación: 35% Número máximo de plantas: 4 Número mínimo de aparcamientos: 77</p>	<p>Uso Principal: Turístico Uso permitido: Comercial Usos prohibidos: Los incompatibles con el principal Superficie de parcela: 21.500 m2 Superficie construida uso turístico: 10.775 m2 Superficie construida uso comercial: 191m2 Ocupación: 35% Número máximo de plantas: 4* Número mínimo de aparcamientos: 77</p>	25
9B-4	<p>Uso Principal: Comercial Usos no permitidos: Los restantes Superficie de parcela: 1.814 m2 Superficie construida uso comercial: 968 m2 Ocupación: 60% Número máximo de plantas: 2 Número mínimo de aparcamientos: 24</p>	<p>Uso Principal: Comercial Usos prohibidos: Los incompatibles con el principal Superficie de parcela: 1.814 m2 Superficie construida uso comercial: 968 m2 Ocupación: 60% Número máximo de plantas: 2 Número mínimo de aparcamientos: 24</p>	24
9B-3	<p>Uso Principal: Comercial Usos no permitidos: Los restantes Superficie de parcela: 2.286 m2 Superficie construida uso comercial: 1219 m2 Ocupación: 60% Número máximo de plantas: 2 Número mínimo de aparcamientos: 30</p>	<p>Uso Principal: Comercial Usos prohibidos: Los incompatibles con el principal Superficie de parcela: 6.186 m2 Superficie construida uso comercial: 3.232 m2 Ocupación: 60% Número máximo de plantas: 2 Número mínimo de aparcamientos: 81</p>	23
9B-5	<p>Uso Principal: Comercial Usos no permitidos: Los restantes Superficie de parcela: 500 m2 Superficie construida uso comercial: 200 m2 Ocupación: 60% Número máximo de plantas: 2 Número mínimo de aparcamientos: 6</p>		
9B-2	<p>Uso Principal: Comercial Usos no permitidos: Los restantes Superficie de parcela: 900 m2 Superficie construida uso comercial: 480 m2 Ocupación: 60% Número máximo de plantas: 2 Número mínimo de aparcamientos: 12</p>		
9B-1	<p>Uso Principal: Comercial Usos no permitidos: Los restantes Superficie de parcela: 2.500 m2 Superficie construida uso comercial: 1.333 m2 Ocupación: 60% Número máximo de plantas: 2 Número mínimo de aparcamientos: 33</p>		

Nº Parc. P.P.	PARAMETROS URBANISTICOS PLAN PARCIAL	PROPUESTA PMM PLAYA DE MOGAN	Nº Parc. PMM
16-C	<p>Uso Principal: Turístico Uso permitido: Comercial y recreativo Usos no permitidos: Los restantes Superficie de parcela: 1.092m² Superficie construida uso turístico: 590m² Superficie construida uso comercial: 655m² Ocupación: 60% Número máximo de plantas: 2 Número mínimo de aparcamientos: 20 Condiciones de la edificación: ver Normativa</p>	<p>Uso Principal: Turístico Uso permitido Recreativo y Terciario (Uso Terciario limitado a la máx. edificabilidad que le otorga P.P. Playa de Mogán) Usos prohibidos: Los incompatibles con el principal Superficie de parcela: 1.093,51m² Superficie construida uso turístico: 590m² Superficie construida uso terciario: 655m² Ocupación: 60% Número máximo de plantas: 2 Número mínimo de aparcamientos: 20 Condiciones de la edificación: ver Normativa</p>	22-h
16-B	<p>Uso Principal: Turístico Uso permitido: Comercial y recreativo Usos no permitidos: Los restantes Superficie de parcela: 508m² Superficie construida uso turístico: 275m² Superficie construida uso comercial: 305m² Ocupación: 60% Número máximo de plantas: 2 Número mínimo de aparcamientos: 9 Condiciones de la edificación: ver Normativa</p>	<p>Uso Principal: Turístico Uso permitido Recreativo y Terciario (Uso Terciario limitado a la máx. edificabilidad que le otorga P.P. Playa de Mogán) Usos prohibidos: Los incompatibles con el principal Superficie de parcela: 509,96m² Superficie construida uso turístico: 275m² Superficie construida uso terciario: 305m² Ocupación: 60% Número máximo de plantas: 2 Número mínimo de aparcamientos: 9 Condiciones de la edificación: ver Normativa</p>	22-g
16-A	<p>Uso Principal: Turístico Uso permitido: Comercial y recreativo Usos no permitidos: Los restantes Superficie de parcela: 1.000m² Superficie construida uso turístico: 540m² Superficie construida uso comercial: 600m² Ocupación: 60% Número máximo de plantas: 2 Número mínimo de aparcamientos: 19 Condiciones de la edificación: ver Normativa</p>	<p>Uso Principal: Turístico Uso permitido Recreativo y Terciario (Uso Terciario limitado a la máx. edificabilidad que le otorga P.P. Playa de Mogán) Usos prohibidos: Los incompatibles con el principal Superficie de parcela: 1.002,m² Superficie construida uso turístico: 540m² Superficie construida uso terciario: 600m² Ocupación: 60% Número máximo de plantas: 2 Número mínimo de aparcamientos: 19 Condiciones de la edificación: ver Normativa</p>	22-f
15	<p>Uso Principal: Turístico Uso permitido: Comercial y recreativo Usos no permitidos: Los restantes Superficie de parcela: 1.400m² Superficie construida uso turístico: 756m² Superficie construida uso comercial: 840m² Ocupación: 60% Número máximo de plantas: 2 Número mínimo de aparcamientos: 26 Condiciones de la edificación: ver Normativa</p>	<p>Uso Principal: Turístico Uso permitido Recreativo y Terciario (Uso Terciario limitado a la máx. edificabilidad que le otorga P.P. Playa de Mogán) Usos prohibidos: Los incompatibles con el principal Superficie de parcela: 1.400m² Superficie construida uso turístico: 756m² Superficie construida uso terciario: 840m² Ocupación: 60% Número máximo de plantas: 2 Número mínimo de aparcamientos: 26 Condiciones de la edificación: ver Normativa</p>	22-e

Nº Parc. P.P.	PARAMETROS URBANISTICOS PLAN PARCIAL	PROPUESTA PMM PLAYA DE MOGAN	Nº Parc. PMM
14-B	<p>Uso Principal: Turístico Uso permitido: Comercial y recreativo Usos no permitidos: Los restantes Superficie de parcela: 867m² Superficie construida uso turístico: 468m² Superficie construida uso comercial: 520m² Ocupación: 60% Número máximo de plantas: 2 Número mínimo de aparcamientos: 10 Condiciones de la edificación: ver Normativa</p>	<p>Uso Principal: Turístico Uso permitido Recreativo y Terciario (Uso Terciario limitado a la máx. edificabilidad que le otorga P.P. Playa de Mogán) Usos prohibidos: Los incompatibles con el principal Superficie de parcela: 869,96m² Superficie construida uso turístico: 468m² Superficie construida uso terciario: 520m² Ocupación: 60% Número máximo de plantas: 2 Número mínimo de aparcamientos: 10 Condiciones de la edificación: ver Normativa</p>	22-d
14-A	<p>Uso Principal: Turístico Uso permitido: Comercial y recreativo Usos no permitidos: Los restantes Superficie de parcela: 1333m² Superficie construida uso turístico: 720m² Superficie construida uso comercial: 800m² Ocupación: 60% Número máximo de plantas: 2 Número mínimo de aparcamientos: 15 Condiciones de la edificación: ver Normativa</p>	<p>Uso Principal: Turístico Uso permitido Recreativo y Terciario (Uso Terciario limitado a la máx. edificabilidad que le otorga P.P. Playa de Mogán) Usos prohibidos: Los incompatibles con el principal Superficie de parcela: 1335'97m² Superficie construida uso turístico: 720m² Superficie construida uso terciario: 800m² Ocupación: 60% Número máximo de plantas: 2 Número mínimo de aparcamientos: 15 Condiciones de la edificación: ver Normativa</p>	22-c
13	<p>Uso Principal: Turístico Uso permitido: Comercial y recreativo Usos no permitidos: Los restantes Superficie de parcela: 1030m² Superficie construida uso turístico: 556m² Superficie construida uso comercial: 618m² Ocupación: 60% Número máximo de plantas: 2 Número mínimo de aparcamientos: 19 Condiciones de la edificación: ver Normativa</p>	<p>Uso Principal: Turístico Uso permitido Recreativo y Terciario (Uso Terciario limitado a la máx. edificabilidad que le otorga P.P. Playa de Mogán) Usos prohibidos: Los incompatibles con el principal Superficie de parcela: 1031'51m² Superficie construida uso turístico: 556m² Superficie construida uso terciario: 618m² Ocupación: 60% Número máximo de plantas: 2 Número mínimo de aparcamientos: 19 Condiciones de la edificación: ver Normativa</p>	22-b
12	<p>Uso Principal: Turístico Uso permitido: Comercial y recreativo Usos no permitidos: Los restantes Superficie de parcela: 870m² Superficie construida uso turístico: 470m² Superficie construida uso comercial: 522m² Ocupación: 60% Número máximo de plantas: 2 Número mínimo de aparcamientos: 16 Condiciones de la edificación: ver Normativa</p>	<p>Uso Principal: Turístico Uso permitido Recreativo y Terciario (Uso Terciario limitado a la máx. edificabilidad que le otorga P.P. Playa de Mogán) Usos prohibidos: Los incompatibles con el principal Superficie de parcela: 873'02m² Superficie construida uso turístico: 470m² Superficie construida uso terciario: 522m² Ocupación: 60% Número máximo de plantas: 2 Número mínimo de aparcamientos: 16 Condiciones de la edificación: ver Normativa</p>	22-a

Nº Parc. P.P.	PARAMETROS URBANISTICOS PLAN PARCIAL	PROPUESTA PMM PLAYA DE MOGAN	Nº Parc. PMM
11-B	<p>Uso Principal: Turístico Uso permitido: Comercial y recreativo Usos no permitidos: Los restantes Superficie de parcela: 500m2 Superficie construida uso turístico: 268m2 Superficie construida uso comercial: 298m2 Ocupación: 60% Número máximo de plantas: 2 Número mínimo de aparcamientos: 9 Condiciones de la edificación: ver Normativa</p>	<p>Uso Principal: Turístico Uso permitido Recreativo y Terciario (Uso Terciario limitado a la máx. edificabilidad que le otorga P.P. Playa de Mogán) Usos prohibidos: Los incompatibles con el principal Superficie de parcela: 500m2 Superficie construida uso turístico: 268m2 Superficie construida uso terciario: 298m2 Ocupación: 60% Número máximo de plantas: 2 Número mínimo de aparcamientos: 9 Condiciones de la edificación: ver Normativa</p>	21-a
11-A	<p>Uso Principal: Turístico Uso permitido: Comercial Usos no permitidos: Los restantes Superficie de parcela: 130m2 Superficie construida uso turístico: 70m2 Superficie construida uso comercial: 78m2 Ocupación: 60% Número máximo de plantas: 2 Número mínimo de aparcamientos: 0</p>	<p>Uso Principal: Turístico Uso permitido Recreativo y Terciario (Uso Terciario limitado a la máx. edificabilidad que le otorga P.P. Playa de Mogán) Usos prohibidos: Los incompatibles con el principal Superficie de parcela: 130m2 Superficie construida uso turístico: 70m2 Superficie construida uso terciario: 78m2 Ocupación: 60% Número máximo de plantas: 2 Número mínimo de aparcamientos: 0</p>	21-b
10	<p>Uso Principal: Turístico Uso permitido: Comercial Usos no permitidos: Los restantes Superficie de parcela: 1.200m2 Superficie construida uso turístico: 488m2 Superficie construida uso comercial: 35m2 Ocupación: 35% Número máximo de plantas: 2 Número mínimo de aparcamientos: 4</p>	<p>Uso Principal: Turístico Uso permitido: Comercial Usos prohibidos: Los incompatibles con el principal Superficie de parcela: 1.200m2 Superficie construida uso turístico: 488m2 Superficie construida uso comercial: 35m2 Ocupación: 35% Número máximo de plantas: 2 Número mínimo de aparcamientos: 4</p>	20
19	<p>Uso principal: parque urbano Usos permitidos: comercial, recreativo y aparcamientos. Usos prohibidos: los restantes Superficie de la parcela: 5690.97 m2 Ocupación: 24%. Número máximo de plantas: 1</p>	<p>Uso principal: parque urbano Usos permitidos: comercial y recreativo sobre rasante. Bajo la superficie destinada a la edificación del acuario delimitada en la intervención IU-11 se permite los usos recreativo y/o comercial y bajo la rasante de toda la parcela se permitirá aparcamiento. Usos prohibidos: Los incompatibles con el principal Edificabilidad: 024 m2/ m2 para el uso recreativo, siempre que se garanticen espacios alternativos de similar superficie destinados al uso estancial que haga compatible el uso permitido con el principal. Ocupación: 24%. Bajo el parque urbano se podrá ocupar el 100%. Número máximo de plantas: 1 (4,5m para el uso recreativo) Número mínimo de aparcamientos: 390</p>	39

Nº Parc. P.P.	PARAMETROS URBANISTICOS PLAN PARCIAL	PROPUESTA PMM PLAYA DE MOGAN	Nº Parc. PMM
19 Ordenanza XVI (Nº parc. NNSS)	<p>Uso principal: parque urbano, zona verde y peatonal Usos permitidos: comercial (kiosko no permanente) y aparcamientos. Usos prohibidos: los restantes Superficie de la parcela: 12139,48 m2 Nº max : 3 Kioskos Superficie de Kiosko: 8m2 cada uno</p> <p>Número máximo de plantas: 1</p>	<p>Uso principal: parque urbano Usos permitidos: comercial (lo existente). Bajo la superficie destinada a parque urbano delimitada en la intervención IU-08 de este plan, se permitirá aparcamientos Usos prohibidos: Los incompatibles con el principal Edificabilidad: 0,022 m2/ m2 para el uso comercial Ocupación: 3% Bajo el parque urbano se podrá ocupar el 100%. Número máximo de plantas: 1 (máximo de 3 m para uso comercial) Número mínimo de aparcamientos: 300</p>	40
17-A	<p>Uso Principal: Socio-cultural Usos no permitidos: Los restantes Superficie de parcela: 6.000m2 Superficie construida uso socio-cultural: 3.550m2 Ocupación: 30% Número máximo de plantas: 2 Número mínimo de aparcamientos: 89</p>	<p>Uso Principal: Dotacional – Socio-cultural Usos prohibidos: Los incompatibles con el principal Superficie de parcela: 8.500 m2 Superficie construida uso socio-cultural: 4.550m2 Ocupación: 30% Número máximo de plantas: 2 Número mínimo de aparcamientos: 114</p>	35
17-B	<p>Uso Principal: Socio-cultural Usos no permitidos: Los restantes Superficie de parcela: 2.500m2 Superficie construida uso socio-cultural: 1.000m2 Ocupación: 30% Número máximo de plantas: 2 Número mínimo de aparcamientos: 25</p>		

Nº Parc. N.N.S.S..	PARAMETROS URBANÍSTICOS N.N.S.S.	PROPUESTA PMM PLAYA DE MOGAN	Nº Parc. PMM
Ordenanza XI	Uso principal: Deportivo Usos permitidos: Viv. Vigilante Usos prohibidos: los restantes Edificabilidad: 0,18 m2/ m2. Ocupación: 20%. Número máximo de plantas: 1 (4m)	Uso principal: infraestructura de transporte. Usos permitidos: los necesarios para el funcionamiento del uso principal. Usos prohibidos: Los incompatibles con el principal Edificabilidad: 0,18 m2/ m2. Ocupación: 20%. Número máximo de plantas: 1 (4m)	41
Ordenanza IX	Uso principal: Residencial Usos permitidos: Turístico Usos prohibidos: los restantes Edificabilidad: 1,50 m2/ m2. Ocupación: 70%. Número máximo de plantas: 2.	Uso principal: deportivo y social. Usos permitidos: terciario y recreativo y aparcamiento. Usos prohibidos: Los incompatibles con el principal Edificabilidad: 1,50 m2/ m2. Ocupación: 70%. Número máximo de plantas: 2.	42

(*)Se trata de la altura máxima permitida en el caso de justificar las condiciones que se establecen en la Normativa

Las Condiciones de la Edificación a las que se refiere las ordenanzas 22-a / 22-b / 22-c / 22-d / 22-e / 22-f / 22-g / 22-h / 21-a del presente cuadro serán las que se definen en Normativa en el Artículo 22, en ambos casos, Plan parcial y Plan de Modernización, parten de las descritas en el Plan Parcial, salvo las que se amplían para mejorar y adaptar a los criterios de calidad del presente

11. ANEXO II. DATOS PARA ESTUDIO ECONÓMICO

Siglas	Tipo de intervención	Descripción de la intervención propuesta	Localización de la intervención	Parcelas	Edificabilidad Planeamiento vigente	Edificabilidad actual (m2)	Edificabilidad PMM notas	Edificabilidad prevista	Incremento de edificabilidad
IU-10	Pública/Gestión por Concesión Administrativa	Club Náutico y Social en el Puerto deportivo de Mogán	C/ Explanada del Castillete, S/N	42	Superficie de 1.130 metros con una edificabilidad de 1,5	1.695,00	Igual edificabilidad	1.695,00	0
IU-11	Pública/Gestión por Concesión Administrativa	Equipamiento recreativo	Plaza de las Gañanías, S/N	39	Superficie de 5690 metros sin edificabilidad	0	Superficie de 5690 metros con una edificabilidad de 0,24	1.365,60	1.365,60
IU-15	Pública/Gestión por Concesión Administrativa	Estación de guaguas	Avda. de las Artes, S/N	41	Superficie 2094. Se permitía una edificabilidad de 0,166+ vivienda de vigilante de aproximadamente 90 metros cuadrados	347,604	Igual superficie pero con edificabilidad de 0,18, si se repercute la vivienda de vigilante quedaría igual, por lo que no existe incremento de aprovechamiento	376,92	0
IR01	Privada	Proyecto de rehabilitación y reforma del Hotel Puerto de Mogán con categoría de 3 estrellas para pasar a Hotel 4 estrellas	Avenida Explanada del Castillete, s/nº, Urbanización Puerto de Mogán	Superficie de 3.767 con una edificabilidad de 0,75	2825,25	2.825,25	Superficie de 3.767 con una edificabilidad de 1,15	4.332,05	1.506,80
IR02	Privada	Reordenación de parcelas con uso turístico y viarios en el Plan Parcial de Playa de Mogán	Avda. de Los Marrero, S/N	No existen incrementos de aprovechamiento					



Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Playa de Mogán

12. ANEXO III. CERTIFICACIÓN MUNICIPAL



ILTRE. AYUNTAMIENTO DE MOGÁN

SERVICIO DE URBANISMO
SECCIÓN FOMENTO
EXP.: 2925/2012-98
REF.: PRR/jgg

Nº REGISTRO MUNICIPAL 2350
FECHA 21/03/12 12:15
OFICINA REGISTRO MUNICIPAL

D. GESPLAN
C/ FRANCISCO GOURIE N°: 107 Pla: P03
35002 PALMAS DE GRAN CANARIA (L)

En relación a lo solicitado mediante el escrito presentado, con fecha de registro de entrada de 01 de marzo de 2.012 y número 2.925, por << Gestión y Planeamiento Territorial y Medioambiental (GESPLAN) >> en lo referente al << SAU sito en la Zona B del Valle de Mogán, polígonos 10, 11 y 12, de las Normas Subsidiarias >>, requiriendo se emita, para este ámbito territorial, << certificación municipal en la que se concreten los servicios con que específicamente cuenten los suelos referidos, a los efectos de poder determinar las circunstancias fácticas de los mismos >>; en este término municipal; adjunto tengo a bien remitir certificado indicativo de los extremos que se solicitan.

Mogán, a 12 de marzo de 2012

El Alcalde-Presidente,
P.D. El Concejal-Delegado de Urbanismo,
S/Decreto N° 1.338/2011, de 23 de junio

Fdo.: Tomás Lorenzo Martín





ILTRE. AYUNTAMIENTO DE MOGÁN

SERVICIO DE URBANISMO
SECCIÓN FOMENTO
EXP.: 2925/2012-98
REF.: PRR/jgg

**DON ANGEL SUTIL NESTA, SECRETARIO GENERAL DEL
ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE MOGÁN, (LAS PALMAS).**

CERTIFICO: En relación a lo solicitado mediante el escrito presentado, con fecha de registro de entrada de 01 de marzo de 2.012 y número 2.925, por << Gestión y Planeamiento Territorial y Medioambiental (GESPLAN) >> en lo referente al << SAU sito en la Zona B del Valle de Mogán, polígonos 10, 11 y 12, de las Normas Subsidiarias >>, requiriendo se emita, para este ámbito territorial, << certificación municipal en la que se concreten los servicios con que específicamente cuenten los suelos referidos, a los efectos de poder determinar las circunstancias fácticas de los mismos >>; en este término municipal; se ha emitido informe técnico con fecha 09/03/2012, que literalmente dice:

<< PRIMERO.- Las << Normas Subsidiarias de Planeamiento >> del Término Municipal de Mogán se aprobaron definitivamente por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias en sesión de 17 de Noviembre de 1.987, publicándose dicho acuerdo en el << Boletín Oficial de Canarias número 3, del miércoles 6 de enero de 1.988 >>, y posterior publicación del texto de su articulado en el << Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas, número 162, del viernes 19 de diciembre de 2.008 >>.

Cabe decir que las referidas << Normas Subsidiarias de Planeamiento >> no se encuentran adaptadas, al día de la firma del presente informe, entre otras, a las determinaciones del << Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias >>, en las condiciones que se establecen en su << Disposición Transitoria Segunda >>.

SEGUNDO.- En una primera vez, el Avance del << Plan General de Ordenación >>, del Término Municipal de Mogán, se aprueba con fecha de 03 de diciembre de 2.002, en sesión extraordinaria del pleno del Iltre. Ayuntamiento de Mogán (B.O.C. 2003/060 – Jueves 27 de Marzo de 2.003). Posteriormente, con



fecha 13 de enero de 2.006, el Pleno de este Ayuntamiento en sesión extraordinaria, adoptó el acuerdo de aprobar inicialmente el Plan General de Ordenación del Municipio de Mogán (Diario Canarias 7 de fecha 31.01.06; Boletín Oficial de la Provincia nº 15 de fecha 01.02.06; Boletín Oficial de Canarias nº 26 de fecha 07.02.06).

Con fecha 28 de julio de 2.010 la << Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias >> acuerda aceptar el desistimiento del procedimiento instado por el Ayuntamiento de Mogán en el expediente 039/06 (2006/0462) << Plan General de Ordenación de Mogán >> (Boletín Oficial de Canarias nº 174 de fecha 03 de septiembre de 2.010), tras lo cual, el Ilustre Ayuntamiento de Mogán, en sesión del Pleno Municipal celebrado el día 23 de diciembre de 2.010, tomó conocimiento del << Avance del Plan General de Ordenación de Mogán e Informe de Sostenibilidad Ambiental >>, acordando, tanto el someterlo a participación ciudadana, así como al trámite de consulta a determinadas administraciones (Diario La Provincia del jueves 13 de enero de 2.011; Boletín Oficial de la Provincia nº 7 del lunes 17 de enero de 2.011; Boletín Oficial de Canarias del miércoles 26 de enero de 2.011).

A la fecha de la firma del presente informe, el expediente relativo al << Plan General de Ordenación >> municipal, se encuentra, en cuanto a su tramitación, pendiente de la adopción, por parte del órgano competente, de los objetivos, criterios y parámetros conforme a los cuales deba elaborarse el instrumento que se someta, en su momento, a la aprobación inicial, todo ello en atención a lo dispuesto en el Artículo 28.8 del << Decreto Legislativo 55/2006, de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias >>.

TERCERO.- El estado de los servicios urbanos del ámbito territorial objeto de la solicitud presentada, es el que se deduce de los informes técnicos que más abajo se detallan, obrantes éstos en el expediente municipal << URB 2004-021 >>, sin resolución definitiva al día de la fecha del presente informe técnico, de << Recepción de las Obras de Urbanización del Plan Parcial Playa de Mogán, Polígono 10, 11 y 12 >>.

Los informes técnicos emitidos resultarían ser:

- 1.- El emitido por D. Daniel Quesada Quesada, en su momento, ingeniero técnico industrial de este Ayuntamiento con fecha de 05 de agosto de 2.005, en cuanto a las instalaciones de alumbrado público, media tensión, baja tensión y telefonía.



ILTRE. AYUNTAMIENTO DE MOGÁN

SERVICIO DE URBANISMO
SECCIÓN FOMENTO
EXP.: 2925/2012-98
REF.: PRR/jgg

- 2.- Los emitidos por D. Adrián Guerra Peralta, ingeniero técnico municipal de este Ayuntamiento con fechas de 25 de noviembre de 2.008 y 29 de junio de 2.009, en cuanto a la red de riego, redes pluviales y residuales, depuradora, impulsión de aguas residuales y depuradas, además de potabilizadora de ósmosis inversa.
- 3.- Los emitidos por D. Víctor Rodríguez Bueno, ingeniero industrial de este Ayuntamiento, con fechas de 01 de agosto de 2.005, 11 de agosto de 2.008 y 05 de abril de 2.010, en cuanto a la instalación contra incendio.
- 4.- Los emitidos por parte de quien suscribe el presente, con fechas de 18 de febrero de 2.005, 08 de agosto de 2.008, 22 de julio de 2.009 y 15 de abril de 2.010, en cuanto a la red viaria y espacios libres públicos.

CUARTO.- Con todo lo anteriormente expuesto y vistas las observaciones realizadas en la totalidad informes técnicos a los que se refiere el punto inmediatamente anterior, que se entenderían no sustanciales a los efectos de lo que aquí se trata, y por lo tanto sin menoscabo de lo que en última instancia pudiera resultar tras la resolución definitiva del referido expediente municipal de << Recepción de las Obras de Urbanización del Plan Parcial Playa de Mogán, Polígono 10, 11 y 12 >>, así como considerando la situación que supone la falta de adaptación de las vigentes << Normas Subsidiarias de Planeamiento >> al << Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias >>, además del estado de tramitación del instrumento de planeamiento urbanístico correspondiente al << Plan General de Ordenación >> municipal, es opinión particular de quien más abajo firma decir que, el ámbito territorial de referencia dispondría, de hecho, de la consideración de << Suelo Urbano >>, de atender a lo dispuesto en el artículo 50 << Decreto Legislativo 1/2000 >>, circunstancia esta que obviamente tomaría su eficacia de así considerarlo, en última instancia, el correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico municipal. >>



El presente certificado da fe de la existencia del informe, pero no de su contenido que es responsabilidad del que lo emite. Y para que conste y surta a los efectos oportunos, expido la presente certificación, de orden y con el visto bueno del Señor Alcalde –Presidente, en Mogán a doce de marzo de dos mil doce.

Vº Bº

El Alcalde,

P.D. El Concejal Delegado de Urbanismo
S/Decreto Nº 2-280/2007 de 26 de noviembre

Fdo. D. Tomás Lorenzo Martín

El Secretario General

Fdo. D. Angel Sutil Nesta

13. ANEXO IV. ACREDITACIÓN DE LA PROPIEDAD

13.1 ACREDITACIÓN IDENTIDAD PROPIEDAD O TITULAR DE OTROS DERECHOS REALES EN LAS ACTUACIONES PRIVADAS.

Código	Intervención	Titular propiedad cinco últimos años	Título público y/o privado o inf. catastral	Registro de la propiedad Finca	Catastro Finca	Domicilio
IR-01	Ampliación y rehabilitación integral del Hotel Puerto de Mogán	Ciotelm S.L.	Escritura de elevación a público de documento privado de cesión del derecho de uso, disfrute y explotación de un inmueble, con instalaciones, mobiliario y enseres, otorgada el 20 de marzo de 1991	Edificio nº 9 del Proyecto de Edificaciones en el Puerto Deportivo de Mogán	4970701DR2747H(0002AU)	Avenida Explanada del Castillete, urbanización Puerto deportivo de Mogán.
IR-02	Reordenación de parcelas con uso turístico y viarios en el Plan Parcial de Playa Mogán	Doña María Cristina González Marrero, Doña María Angélica González Marrero, Don Guillermo Bueno Marrero, Don Domingo Bueno Marrero, Doña María del Carmen Rosa Valido Marrero, Don Fernando Miguel Marrero Valido, Doña María Teresa Marrero Valido, Doña María del Carmen Rosa Marrero Valido, Don Adolfo Don Luis Marrero Cabrera, Don Hector Marrero Peña, Doña Maria del Pino Marrero Cabrera, Don Luis Marrero Cabrera, Don Miguel Marrero Cabrera, Don Sebastian Marrero Cabrera, Doña Delfina Cabrera Marrero, Don Pedro González Marrero, Don Juan-Francisco Lorenzo Martín, Don	Escritura de reparcelación por compensación otorgada el 13 de noviembre de 1998 y complementada por otra de 11 de diciembre de 1998 23/05/06, 02/01/91, 18/12/96, 04/07/06, 13/10/10	Nº DE FINCAS: 34942, 34138, 34140, 34142, 36485, 34144, 34146, 34148	-	Parcelas 12, 13, 14-A, 14-B, 15, 16-A, 16-B, 16-C ubicadas en el antiguo Plan Parcial Playa de Mogán.

Código	Intervención	Titular propiedad cinco últimos años	Título público y/o privado o inf. catastral	Registro de la propiedad Finca	Catastro Finca	Domicilio
		Antonio-Modesto Castillo Rabaneda, Doña María del Pino Rodríguez González, Don Aquilino Marrero Rodríguez, Don Sebastian Julio Marrero Rodríguez, Doña María del Pino Marrero Rodríguez, Doña Encarnación Marrero Rodríguez, Doña María del Rosario Cabrera González, Doña María del Rosario Marrero Cabrera, Don José Juan Marrero Cabrera, Don Sebastián Marrero Cabrera, Don Pedro Marrero Cabrera.				



Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Playa de Mogán