



3

Excmo. Cabildo Insular
de
Gran Canaria

INFORME SOBRE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE MOGAN.

SEPTIEMBRE - 1.986.



*Excmo. Cabildo Insular
de
Gran Canaria*

INFORME SOBRE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL MUNICIPIO DE MOGAN.-

A.- Análisis de la clasificación de suelo y determinaciones propuestas.

Realizan las Normas una zonificación de suelo que en términos generales abarca tres apartados:

- Suelo urbano 3.805 Has.
- Suelo apto para
- urbanizar 193 Has.
- Suelo no urbanizable 12.085 Has.

De esta zonificación general se desprende una considerable contradicción con la realidad urbanística de la isla, ya que si a nivel global el suelo urbano en Gran Canaria no pasa del 3 ó 4% de la superficie, las Normas consideran como urbano un 23,2% del Municipio, equivalente a un 2,58% de la isla. En este suelo urbano podría establecerse una población, siguiendo siempre las determinaciones de las Normas, que estaría entre las 300 y 350 mil personas.

A continuación se realiza un estudio más detallado de las determinaciones que afectan a cada tipo de suelo.

1.- Suelo urbano.

Se refiere el texto de las Normas a dos tipos distintos: el "núcleo con planeamiento existente" y los "núcleos de población".

1.a.- Núcleo con planeamiento existente: contempla a su vez dos categorías:

- Planes parciales en ejecución:

Se encuadran en esta categoría un total de 2.945,3 Has., correspondientes a planes parciales cuya adecuación a la legalidad vigente es, en nuestra opinión, dudosa. y cuyas determinaciones les hacen aptos para admitir 224.397 camas turísticas.

El Equipo redactor del PEPEN elaboró en el año 1.984 un informe en el que se manifestaba la inadecuación del Plan Parcial de Orde-



Excmo. Cabildo Insular
de
Gran Canaria

nación Veneguera-Costa Canaria a la realidad actual de la isla y se ponía de relieve el fuerte impacto que, en el medio natural y en la estructura territorial y socioeconómica, produciría su desarrollo. Asimismo, la asesoría jurídica del PEPEN evacuó informe que pone de manifiesto la presunta nulidad de pleno derecho del citado Plan Parcial, al pretender desarrollarse sobre Suelo no Urbanizable, posibilidad descartada por la Ley del Suelo de 1.975. La viabilidad del Plan Parcial se intenta fundamentar en la delimitación de Suelo Urbano, aprobado el 19.12.75, instrumento al que no cabe, en el sistema legal vigente, clasificar suelo o habilitar intervenciones sobre "suelo rústico con destino turístico mediante Planes Especiales", que es la concreta habilitación para aprobar posteriormente el Plan citado que, por otra parte, ha incumplido su Plan de Etapas.

El Plan Parcial de Ordenación Veneguera-Costa Canaria prevé una población cercana a los 140.000 habitantes con una densidad de 75 habitantes por Hectarea y ocupa una superficie de 1.820 Haq., con lo que se constituye en la más importante y ambiciosa iniciativa turística prevista en Gran Canaria. La totalidad del suelo ordenado por este plan ha sido incluido en el Plan Especial de Protección de Espacios Naturales a la vista de sus valores naturales; igualmente el PEPEN propone la revisión del Plan Parcial y su descalificación en caso de que la presunción de nulidad se estime justificada.

- Planes parciales sujetos a revisión.

Contempla este apartado los Planes Parciales: Cortadores de Puerto Rico y Tauritos II; el primero de ellos se encuentra en situación similar a la del Plan Parcial Veneguera-Costa Canaria, pesando sobre él presunción de nulidad e incumplimiento del Plan de Etapas; el segundo ha incumplido su Plan de Etapas y su desarrollo no parece previsible ni conveniente, ya que se plantea como ampliación del Plan Costa Tauritos y precisaría del total desarrollo de éste (cuya ejecución acaba de comenzar) para resolver su conexión



Excmo. Cabildo Insular
de
Gran Canaria

territorial de forma adecuada. Entre ambos planes totalizan una oferta máxima de 48.578 camas turísticas.

1.b.- Núcleos de población:

Se califican como urbanos 90,4 Has. que, considerando la densidad máxima propuesta de 65 via/Ha. y un promedio de 4 personas por vivienda ó 260 Hab./Ha., podrían albergar una población de 23.500 habitantes; esto permitiría multiplicar por tres la población actual del municipio, cifrada actualmente en unas 8.000 personas.

2.- Suelo apto para urbanizar.

Se delimita este suelo según las Normas con "un criterio de ampliación en torno a los núcleos de población en contrapartida al criterio restrictivo en la calificación de suelo urbano...". Siguiendo este criterio se califica un total de 193 Has., según los siguientes usos:

Uso residencial	62 Has.
Uso mixto residencial-turístico	53 Has.
Uso turístico	75 Has.
Uso industrial	4 Has.

Siguiendo siempre las determinaciones de las Normas, la suma de los habitantes previstos para cada polígono da un total que oscila entre 13 y 14 mil habitantes para el suelo de uso residencial, mientras el suelo de uso turístico admitiría entre 9.000 y 9.500 habitantes más, que hace un total comprendido entre 22.000 y 23.500 habitantes en este tipo de suelo, es decir una población equivalente a la que admitiría el suelo urbano. La no fijación en el documento de año horizonte de las Normas, ni de plazo de vigencia, ni de estudios poblacionales que fundamenten las previsiones de suelo, dificulta juzgar la idoneidad de estas previsiones.

3.- Suelo No Urbanizable.

Las determinaciones y delimitaciones de este tipo de suelo no toman en cuenta las propuestas y estudios del PEPEN, entrando en contradicción en varios puntos como es la consideración de suelo urbano para Veneguera, Cortadores de Puerto Rico y Tauritos II. Las medidas de protección propuestas para el suelo no urbanizable



Excmo. Cabildo Insular
de
Gran Canaria

no protegido son excesivamente genéricas e insuficientes, limitándose a establecer una parcela mínima de 10.000 m² y la prohibición de formar núcleo de población; en evidente contradicción con las determinaciones del PEPEN; las Normas no regulan los movimientos de tierras, apertura de pistas, aprovechamientos extractivos, vertidos, ... etc. En resumen, las Normas de Protección de suelo rústico y la delimitación de espacios protegidos resultan insuficientes y poco adecuadas a las necesidades de la Isla y del carácter turístico del municipio que ha de cuidar su paisaje con esmero.

B.- Consideraciones Generales sobre la oportunidad y adecuación de las Normas al entorno insular.

Una vez analizadas las determinaciones de las Normas Subsidiarias, es preciso plantearse la idoneidad del instrumento de planeamiento escogido; en efecto, no parece que sean las Normas el instrumento más adecuado para responder a las necesidades creadas por la ingente previsión de suelo y población previstas, tanto en lo que respecta a su justificación mediante estudios previos como en lo referente a la previsión de infraestructura y equipamiento necesarios. La despreocupación por este último aspecto es manifiesta; como única medida que afecte a la previsión de infraestructura para el techo poblacional admisible en el suelo urbano (unas 300.000 personas) se alude a la necesidad de desdoblarse la carretera C-812 desde Pasito Blanco hasta el Puerto de Mogán, obra cuyo coste exige plantearse la rentabilidad económica del desarrollo turístico previsto. Es más, la previsión de camas no mueve a los redactores a plantearse el problema de la población de servicios generada, que habrá de instalarse en el municipio con sus familias, al menos en su mayor parte. Tomando como referencia las cifras aportadas por el Plan Parcial Veneguera-Costa Canaria sobre creación de puestos de trabajo (este Plan estima la creación de unos 22.000 puestos de trabajo directos) puede deducirse que solamente este Plan induciría una población de servicios comprendida entre 45 y 80 mil personas. según el número medio de componentes por familia y de empleos por familia que se consideren), contando a las familias de los trabajadores;



Excmo. Cabildo Insular
de
Gran Canaria

extendiendo estos cálculos al resto de las urbanizaciones, llegaríamos a la conclusión de que las previsiones del plan referente a la población estable de servicios son absolutamente insuficientes; no existe un estudio serio de las repercusiones que puede tener el desarrollo turístico propuesto para el municipio, tanto a nivel territorial como socioeconómico, ni tampoco previsión de equipamiento escolar, social, sanitario, etc., para atender al techo poblacional previsto. Las Normas no han servido para determinar la oportunidad del desarrollo propuesto ni sus efectos, pero tampoco analizan adecuadamente las necesidades de dotaciones y equipamiento para la población generada ni las necesidades de infraestructura para el techo de ocupación poblacional, que supondría una población del tamaño de Las Palmas de Gran Canaria en la actualidad.

Es preciso pues, cuestionarse la idoneidad del instrumento de planeamiento elegido y la ligereza con que se admite que la isla de Gran Canaria y el Ayuntamiento de Mogán pueden soportar un desarrollo turístico de 280.000 nuevas camas sin necesidad de plantearse seriamente cuáles han de ser los efectos inmediatos y diferidos que produzca. Tomando como referencia los efectos causados en la estructura territorial y socioeconómica de Gran Canaria por las urbanizaciones ya existentes, no son de recibo en la actualidad los planteamientos meramente desarrollistas que no atienden a otras consideraciones que la mera expansión cuantitativa de camas turísticas o que pretenden "legalizar" situaciones cuya oportunidad y soporte legal son más que discutibles.

C.- Conclusiones.

Obviando otras consideraciones que podrían objetarse a las Normas objeto de este informe -y que nada importante añadirían a lo ya expuesto- cabe expresar las siguientes conclusiones:

a.- El desarrollo previsto supera con creces la capacidad de Ordenación de las Normas Subsidiarias, ya que clasifican como urbano una cantidad de suelo que excede con mucho al suelo actual-



Excmo. Cabildo Insular

de

Gran Canaria

mente consolidado, sin ofrecer, por otra parte, un estudio de base sobre la evolución de la población, de la oferta turística, de la demanda de equipamientos y población de servicios y, en suma, sobre la necesidad de tan desproporcionada clasificación de suelo. Quizá el Plan General sea más adecuado a las características del desarrollo propuesto.

b.- No se especifica plazo de vigencia ni año horizonte que posibilite comprobar el margen de probabilidad de cumplimiento de los desarrollos previstos.

c.- Las Normas pretenden "legalizar" una serie de planes parciales de destino turístico cuya oportunidad y vigencia son hoy muy discutibles, así como su adecuación a la legalidad vigente.

d.- Se detecta incumplimiento de las prescripciones mínimas impuestas por la Ley del Suelo a las determinaciones en suelo urbano y urbanizable; no existe asignación de usos, ni reserva de suelos para equipamientos e infraestructura ni contienen un esquema indicativo de la infraestructura, equipamientos y servicios urbanos necesarios calculado para el límite de saturación de las áreas aptas para la urbanización y previsiones mínimas para centros y servicios de interés público y social para suelo urbano (art. 93.1 del Reglamento de Planeamiento).

Las normas de protección del suelo no urbanizable son excesivamente genéricas e insuficientes, limitándose en la práctica a estipular una parcela mínima de 10.000 m² para la construcción en suelo no urbanizable y aún menor, 6.000 y 2.500 m², en las áreas de protección agrícola.

e.- La clasificación de suelo propuesta difiere considerablemente de las propuestas del PEPEN de Gran Canaria, que propone como áreas de Especial Protección las clasificadas como urbanas correspondientes a los Planes Parciales Veneguera-Costa Canaria, Tauritos II y Cortadores de Puerto Rico.

f.- El cumplimiento de las previsiones de las Normas en cuanto a desarrollo turístico de Mogán provocaría un vuelco poblacional sin precedentes en Gran Canaria y efectos no determinables "a priori" en la estructura territorial y socioeconómica de la isla



Excmo. Cabildo Insular
de
Gran Canaria

incluso del Archipiélago, efectos que, en todo caso, no pueden dejarse de lado ni pueden considerarse insignificantes ni favorables o controlables sin proceder a un estudio previo.

g.- Igualmente la creación de tan alto número de camas turísticas, que prácticamente duplica las actuales, podría crear graves problemas en el mercado turístico, al expansionar fuertemente la oferta sin un previo estudio del comportamiento de la demanda.

h.- Los efectos sobre la infraestructura y dotaciones de la isla del incremento poblacional previsto serían considerables, tanto como los que pudiera tener sobre las reservas del acuífero insular, y exigiría una considerable inversión pública cuya oportunidad y rentabilidad ha de ser adecuadamente sopesada.

D.- Recomendaciones.

a.- Rechazar las Normas Subsidiarias objeto de este estudio, dada la evidente desproporción entre sus capacidades de ordenación del territorio y la complejidad de los problemas que crearía la clasificación de suelo propuesta.

b.- Empezar de inmediato el proceso de revisión y, en su caso, descalificación de los Planes Parciales que incurran en presunción de nulidad o hayan incumplido su Plan de Etapas, dado el tremendo e imprevisible desequilibrio que su desarrollo podría tener para la isla y para el mercado turístico.

c.- Empezar la redacción de una figura de planeamiento que estudie más profundamente la realidad del municipio y que conecte con la de la isla y del mercado turístico.

LA OFICINA INSULAR DE PLANEAMIENTO.

Fdo.: Walter Beltrán Espinosa.