



**GOBIERNO DE CANARIAS**  
**CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL**

**INFORME QUE EMITE LA SECCION DE SEGUIMIENTO DE PLANEAMIENTO SOBRE  
EL DOCUMENTO DE NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DEL T.M. DE MOGAN.**

**ANTECEDENTES.**

Con fecha 8 de junio del presente año fue celebrada sesión de la C.U.M.A.C., sometiéndose el documento de Normas Subsidiarias objeto de este informe para su aprobación definitiva. El acuerdo de dicha comisión fue suspender dicha aprobación a fin de que fuesen subsanadas las deficiencias detectadas, siendo necesario para la subsanación de las mismas las siguientes modificaciones:

- 1.- Adecuar la clasificación de las Areas de Suelo Urbano y Suelo Apto para Urbanizar a lo establecido en el artº 78 de la Ley del Suelo y 93.1.b y 93.2 del Reglamento de Planeamiento.
- 2.- Adecuar las Normas Urbanísticas a lo dispuesto en el Apdo 3 del Artº 40 del Reglamento de Planeamiento en aplicación a lo dispuesto en el artº 93. e de dicho Reglamento.
- 3.- Introducir esquemas de Infraestructura y Servicios de los Sistemas Generales de Comunicaciones en cumplimiento del Artº 93.f del Reglamento de Planeamiento.
- 4.- Tratar adecuadamente el suelo no urbanizable.
- 5.- Adecuar los espacios libres y zonas verdes, así como los Equipamientos, en proporción adecuada a las necesidades colectivas y características socioeconómicas de la población, según el art. 71.5 de la Ley del Suelo.



GOBIERNO DE CANARIAS  
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL

6.- Alcanzar el grado de precisión adecuado a la clase de Plan al que suplen.

Previamente a dicho acuerdo, con fecha 5 de mayo del mismo año fueron comunicados por esta Consejería los criterios básicos para la adaptación del documento, así como la solicitud de participación de la Corporación Municipal, mediante representación de la misma por la persona de su Alcalde, en la firma de Convenios Urbanísticos, que proporcionasen una viabilización de la Ordenación propuesta en el Documento, para convenir, a través de su firma la forma de gestión de los sistemas generales a introducir, a fin de crear un soporte estructural capaz de absorber el desarrollo previsto, una estructura general del término coherente con los objetivos perseguidos.

La Corporación Municipal, con fecha siete del mismo mes de mayo facultó al Alcalde para la celebración de los Convenios.

Posteriormente, en el mes de junio, y con anterioridad a la celebración de la Comisión, se alcanzaron acuerdos, ratificados mediante Convenios firmados por el Alcalde, el Consejero y los promotores implicados en las áreas propuestas por el documento, para su clasificación y desarrollo, siendo incluidas como suelo apto para urbanizar bolsas, de nueva creación, o con planeamiento sin desarrollar.

Finalmente se reelaboró el documento en subsanación de los reparos impuestos, incorporándose en el documento de las Normas, cap. III.8 de la Memoria (Pag. 25 y 26), con carácter de directrices a las que el documento se somete, el contenido urbanístico de los Convenios.



**GOBIERNO DE CANARIAS**  
**CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL**

El documento objeto de este informe fue sometido a acuerdo plenario y expuesto a su información pública en el período de un mes comprendido entre el 8 de agosto y el 8 de septiembre y remitido a este organismo, en cumplimiento del acuerdo adoptado el 28 del mismo mes por la Corporación con fecha 23 de octubre el presente documento reelaborado.

**INFORME**

Analizado el documento se ha podido comprobar que en subsanación de los reparos impuestos se han introducido las modificaciones que a continuación se relacionan:

A) En adecuación a los reparos del pto nº 1 del Acuerdo se ha adecuado la clasificación del Suelo Apto para urbanizar al desarrollo poblacional recogiendo el contenido urbanístico de los Convenios salvo en las siguientes precisiones:

a) La superficie 206 Has del sector Tauritos II, denominado Polígono 32 en las Normas, no coincide con la convenida, 90 Has, y aceptada tanto por los promotores como por el Ayuntamiento.

La superficie antes mencionada es el ámbito total en el que se va desarrollar el Plan Parcial pero la superficie urbanizable y edificable no deberá superar las 90 Has ni el número de camas el de 9000.

b) La edificabilidad destinada a equipamiento complementario, 20% de la total, no ha sido contemplada en todos los sectores con igual criterio, así aparecen sectores tales como los polígonos 10,



**GOBIERNO DE CANARIAS**  
**CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL**

74

11 y 12 en playa de Mogán y el polígono 24, Calas en Cornisa del Suroeste, en los que se contempla esa edificabilidad adicional o complementaria y luego se le vuelve a aplicar indiscriminadamente un 20% del incremento genérico que se aplica por igual a los sectores 8,10,11,12,13,14,15,16, 17,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32 y 33. Cap. VII apdo. final pag. 84 de la Memoria.

Por otra parte, dado que se ha procedido a una redistribución racional de aprovechamiento urbanístico en el conjunto del litoral del municipio; y debido a la Ley de Espacios Naturales Ley 12/87 de 19 de junio del Gobierno de Canarias, afecta a Veneguera, existe la obligación de revisar el ámbito del Plan Parcial transformando su superficie, por lo que habrá de adaptarse a lo previsto en el convenio suscrito al respecto.

Por otra parte, en el mismo sector, polígono 33, no aparece descrita la Normativa de Aplicación para el Golf, convenido, ni se grafía en los planos de Suelo Apto para Urbanizar, ni se describe su superficie.

Independientemente ya del tema de correspondencia o no con lo establecido en los convenios y reconocido como determinaciones por las propias Normas, dentro del documento se aprecian deficiencias en su coherencia interna, ya que se manejan datos contradictorios como los que aparecen en el cuadro de Suelo Apto para Urbanizar Residencial Turístico (pag. 41 de la memoria) y la definición de polígonos (VIII.3. pag. 72), así como en el cuadro de características de polígonos (pag. 87 de la Memoria).

B) Adecuación a los reparos del pto nº 2 del acuerdo.-



**GOBIERNO DE CANARIAS**  
**CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL**

Del informe elaborado en su día por los servicios técnicos de esta Consejería, así como de las diversas reuniones con representantes de la corporación, se concluye:

a) la necesidad de dada la orografía del territorio y las formas de implantación edificatoria sobre el mismo, producidas hasta el momento por diversas actuaciones, introducir una ordenanza específica de la edificación a fin de impedir continuos edificatorios de gran volúmen aparente. Sin embargo en la normativa, ejemplar de normas generales (pag. 5.5. pto. 5.10 apdo i), se remite, erróneamente, a la redacción de un Estudio de Detalle cuando lo que, en cualquier caso, habría de recomendarse para evitar fuertes impactos edificatorios sería un Estudio de Impacto Ambiental, y aún así no parece lo mas recomendable por el grado de imprecisión que supone desde el punto de vista normativo, sino que es necesario introducir determinaciones más precisas, conforme a lo acordado con el Ayuntamiento, para lograr impedir la implantación de fuertes volúmenes aparentes sobre el territorio.

A lo largo de las carreteras del Término Municipal, si bien se limita el crecimiento por la zonificación que se establece no parece adecuada la normativa de aplicación establecida para las parcelas pero en cualquier caso por respecto a la Autonomía Municipal consideramos que la incidencia respecto al ámbito normativo no es significativa.

c) El número de plazas de aparcamientos fijados para los sectores, incumple con los estándares mínimos fijados por el artº. 10 del anexo del Reglamento de Planeamiento, a los que preceptivamente habrá de ajustarse.

C.- Como subsanación de los reparos del punto 3:





**GOBIERNO DE CANARIAS**  
**CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL**

a) A pesar de haberse introducido el esquema indicativo de sistema general de acceso, éste deberá adaptarse al trazado estudiado, por la Consejería de Obras Públicas, incorporándose dicho trazado, al documento normativo como determinaciones de las Normas.

Así mismo la carretera deberá tener una franja de protección en la zonas de nuevo desarrollo, dependiendo de las dificultades de pie de talud etc... tratando, la franja, como suelo no edificable incluido dentro de cada Plan.

b) el resto de sistemas generales aparecen dentro del esquema salvo la localización de una potabilizadora por cada Plan que establece la Ley de aguas, del Parlamento de Canarias.

D.- El suelo no urbanizable, aparece suficientemente tratado y adecuado a la Ley de Suelo Rústico del Parlamento de Canarias.

E.- Aparece un sistema de parques urbanos que convendría complementar con otro localizado en el Bco. del Lechugal, para lo cual se introducirán normas particulares en los sectores localizados en dicho Bco., a fin de obtener una única pieza de suelo situada entre el polígono 15 y 16 con arreglo a los estándares del Reglamento de Planeamiento.

Independientemente de que en los Convenios se señala la necesidad de estudiar la edificabilidad en ladera en los Planes Parciales, en la resolución de la Comisión debería plantearse una ordenanza genérica, tanto para los S.A.U. como para las urbanizaciones actuales, siempre que sea posible mantener la edificabilidad, en cuanto a edificación escalonada, longitud de la misma y volumen aparente y bajo rasante. Complementando



**GOBIERNO DE CANARIAS**  
**CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL**

con un estudio de volúmenes y regulando la forma de las parcelas en relación con la pendiente.

Así mismo se hace preciso plantearse las siguientes consideraciones:

- Para viabilizar la obtención de los sistemas generales, se hace imprescindible llevar a cabo procedimientos de concertación de la administración con la propiedad ya que los desarrollos pretendidos precisan de la implantación de dichos sistemas. Para lo cual habrá desarrollarse mediante un Plan Especial el viario de acceso que redactará la Consejería de Política Territorial en un plazo no superior a 6 meses.

- El Plan Especial determinará cuales son las aportaciones alicuotas de cada Plan Parcial condicionándose la Aprobación Definitiva de los planes a lo que el Plan Especial establezca y garantizándose la aportación mediante aval bancario que se depositará con la presentación del plan, de acuerdo con los convenios así como determinando en que fase del proyecto, interverán las aportaciones de los particulares y el Gobierno.

- Recomendar la conveniencia de que se ejecute, en plazo breve, la ordenación del litoral impuesta por el documento normativa a fin de impedir que se continuen llevando a cabo obras que no están sometidas a una concepción ordenancista global del litoral.

- Recomendar la integración de los tres polígonos planteados en playa de Mogán, ya que las características, superficiales, de afecciones de yacimientos arqueológicos etc.... recomiendan que se actúe a través de un único Plan Parcial, a fin de



**GOBIERNO DE CANARIAS**  
**CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL**

78

obtener un dimensionado de la actuación que permita que las dotaciones sean acordes con la finalidad, uso turístico de calidad, que se pretende.

Las Palmas de Gran Canaria, a 16 de noviembre de 1.987.

LA JEFE DE SECCION DE SEGUIMIENTO  
DE PLANEAMIENTO