

## **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN SUPLETORIO DE MOGÁN**

**APROBACIÓN INICIAL  
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**



**VOLUMEN I:  
DOCUMENTOS DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO**

**TOMO V: MEMORIA DE DIAGNÓSTICO TERRITORIAL, JURÍDICO Y  
SOCIOECONÓMICO**



## ÍNDICE

<b>1. DIAGNOSTICO TERRITORIAL.....</b>	<b>5</b>
1.1. SISTEMA URBANO .....	5
1.1.1. DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN EN EL TERRITORIO.....	5
1.1.1.1. Núcleos de población .....	5
1.1.1.2. Núcleos turísticos .....	11
1.1.2. EXTENSIÓN SUPERFICIAL Y CAPACIDAD DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE .....	14
1.2. SISTEMA RURAL .....	18
1.2.1. Núcleos de población en el medio rural .....	18
1.2.2. Funcionamiento en el territorio de los asentamientos rurales.....	21
1.2.3. Las tipologías de asentamientos en suelo rústico.....	22
1.3. SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS .....	23
1.3.1. Infraestructuras básicas .....	23
1.3.1.1. Red de infraestructura viaria .....	23
1.3.1.2. Red de infraestructuras de transporte.....	24
1.3.1.3. Red de abastecimiento de agua y riego.....	24
1.3.1.3.1. Fuentes de suministro y red de transporte.....	25
1.3.1.3.2. Depósitos y garantía de suministro .....	26
1.3.1.3.3. Red de riego .....	26
1.3.1.3.4. Gestión del servicio .....	26
1.3.1.4. Red de saneamiento y pluviales .....	27
1.3.1.4.1. Vertidos al mar .....	27
1.3.1.5. Actividad extractiva y vertidos y gestión de residuos.....	29
1.3.1.5.1. Actividad de depósito .....	29
1.3.1.5.2. Canteras aptas para el depósito de tierras y escombros.....	29
1.3.1.6. Áreas aptas para el depósito de tierras y escombros .....	31
1.3.1.7. Actividad de vertido .....	31
1.3.2. El sistema de espacios libres y dotaciones .....	32
1.3.2.1. Situación de los espacios libres y zonas verdes existentes y previstos .....	33
1.3.2.2. Morfología y funcionamiento de los espacios libres.....	37
1.3.2.3. Accesibilidad y conexiones a los espacios libres .....	38
1.3.2.4. El espacio libre en el ámbito turístico .....	41
1.4. POTENCIALIDAD DEL BARRANCO DE MOGÁN EN EL DESARROLLO DEL AGROTURISMO .....	42
<b>2. DIAGNOSTICO SOCIOECONOMICO.....</b>	<b>43</b>
2.1. POBLACIÓN.....	43
2.1.1. Densidad Demográfica .....	43
2.1.1.1. Evolución histórica .....	44
2.1.1.2. Distribución territorial del poblamiento .....	44
2.1.2. Estructura demográfica .....	47
2.1.3. Población según lugar de nacimiento y nacionalidad .....	48
2.1.4. Proyección Demográfica: 2019-2030 .....	49
2.1.5. Necesidades de Vivienda.....	49

2.2. SOCIEDAD .....	50
2.2.1. Condiciones de vida de los hogares: Ingresos e Indicadores de Pobreza .....	50
2.2.2. Prestaciones de servicios sociales .....	50
2.2.3. Parque de vehículos .....	52
2.3. FORMACIÓN.....	52
2.3.1. Nivel formativo de la población.....	52
2.4. MERCADO LABORAL .....	53
2.4.1. Evolución del empleo y paro por sectores económicos .....	53
2.5. ECONOMÍA .....	54
2.5.1. Análisis general .....	54
2.5.2. Agricultura, Ganadería y Pesca.....	56
2.5.3. Industria .....	58
2.5.4. Construcción.....	59
2.5.5. Sector Servicios.....	59
2.5.6. Comercio .....	60
2.5.7. Turismo .....	60
2.5.7.1. Impacto socioeconómico del Turismo en Canarias .....	60
2.5.7.2. Impacto socioeconómico del Turismo en Mogán.....	61
2.5.7.2.1. Demanda turística .....	61
2.5.7.2.2. Oferta turística .....	63
2.5.7.2.3. Residencialización de los ámbitos turísticos.....	68
2.5.7.2.4. Planes de Modernización, mejora e incremento de la competitividad (PMM). .....	69
2.6. SÍNTESIS DEL MODELO TURÍSTICO Y APROXIMACIÓN AL POTENCIAL TURÍSTICO	70
2.6.1. Aproximación al nuevo modelo turístico.....	71
2.6.2. Implementación de medidas necesarias .....	72
2.7. SÍNTESIS AL DIAGNÓSTICO ECONÓMICO.....	74
<b>3. DIAGNOSTICO JURIDICO.....</b>	<b>76</b>
3.1. CUESTIONES PREVIAS .....	76
3.1.1. Situación de partida .....	76
3.1.2. Ejercicio del <i>ius variandi</i> .....	79
3.1.3. Patrimonialización.....	81
3.1.4. Grado de ejecución de la urbanización .....	82
3.1.5. Situación fáctica y desarrollo de la gestión .....	84
3.1.6. Desclasificaciones y modificaciones operadas por legislación y planeamiento en vigor	85
3.1.7. Estrategias y mandatos planteados por el PIO-GC y PTEOTI-GC .....	87
3.1.8. Doctrina jurisprudencial .....	92
3.2. DIAGNÓSTICO JURÍDICO ESPECÍFICO .....	93
3.2.1. La clasificación del suelo en las NNSS .....	93
3.2.2. Instrumentos de ordenación y legislación sobrevenida.....	94
3.2.3. Polígonos de las NNSS sin delimitación vigente.....	98
3.2.4. Desarrollo de los suelos .....	99
3.2.5. Gestión .....	101
3.3. RESULTADO DEL DIAGNÓSTICO EN LOS ÁMBITOS DE ORDENACIÓN .....	103

4. CONCLUSIONES FINALES SOBRE EL DIAGNOSTICO..... 107

## 1. DIAGNOSTICO TERRITORIAL

### 1.1. SISTEMA URBANO

#### 1.1.1. DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN EN EL TERRITORIO

##### 1.1.1.1. *Núcleos de población*

Dentro de los núcleos de población del municipio cabe distinguir 3 niveles:

1. **Núcleos residenciales principales** que incluye Mogán, como capital municipal y Arguineguín, como “capital” administrativa y económica de facto en el municipio.
2. **Núcleos residenciales secundarios ubicados en la costa**, que son los núcleos residenciales vinculados al crecimiento turístico, ubicados cerca de la franja costera.
3. **Núcleos residenciales secundarios de los barrancos**, que son tanto los núcleos urbanos, como los asentamientos rurales situados en los barrancos de Arguineguín y Mogán.

**Núcleos residenciales principales;** formados por los centros administrativos y económicos del municipio, se encuentran en situaciones muy diferentes debido sobre todo a su ubicación y desarrollo.

Por un lado, en **Mogán**, la capital municipal se encuentra una población pequeña, con baja densidad y áreas potenciales de expansión, todo ello con un alto nivel de servicios y dentro de un entorno natural privilegiado, pero que, al estar tan alejado de la costa y de las vías principales de comunicación, no se encuentra dentro la zona de actividad económica principal, quedando como núcleo mayoritariamente residencial, aunque con una gran potencialidad para desarrollar el turismo rural.

El núcleo de Mogán, es el núcleo principal de población residencial en el Barranco de Mogán, ha experimentado un crecimiento poblacional en los últimos años, además de concentrar el papel de centro administrativo y económico junto con el núcleo de Arguineguín.

Por otro lado, en el núcleo de **Arguineguín-Las Lomas**, es un núcleo con un alto grado de actividad económica y administrativa, con una población grande y alta densidad, que dispone de zonas de expansión.

Dispone de un alto nivel de servicios, pero mal distribuidos, encontrándose zonas muy bien dotadas y otras que no lo están en absoluto (sobre todo las zonas de expansión en Las Lomas).

Tiene problemas de comunicación a causa del ancho de la vía de acceso. Se debe hacer un esfuerzo para dotar de servicios las zonas de expansión.

La playa y puerto hacen de éste un núcleo muy atractivo para el turismo, si bien la colmatación residencial hace difícil un desarrollo mayor del mismo.

El núcleo de Arguineguín es el núcleo principal de población residencial en la costa de Mogán, ha experimentado un crecimiento poblacional en los últimos años, además de concentrar el papel de centro administrativo y económico del municipio junto con el núcleo de Mogán Casco.

MOGÁN CASCO	
FORTALEZAS	DEBILIDADES
Centro administrativo del municipio. Cuenta con áreas de expansión para la ubicación de suelo de crecimiento residencial Entorno natural. Poca densidad de edificaciones. Alto nivel de servicios y dotaciones.	Mal comunicado con el resto de la isla. Se encuentra alejado del centro de actividad económica de la isla y el municipio. Se encuentra cerca de su techo de población. Núcleo eminentemente residencial, por lo que no ofrece atractivos turísticos alternativos al paisaje y gastronomía.
Gracias a su situación, entorno, densidad de población y nivel de dotaciones y equipamiento, se puede plantear suelo de crecimiento residencial, además de potenciar el turismo rural dentro del núcleo.	

ARGUINEGUÍN-LAS LOMAS	
FORTALEZAS	DEBILIDADES
Centro de servicios y económico-administrativo del municipio. Cuenta con áreas de expansión para la ubicación de suelo de crecimiento residencial. Alto nivel de servicios y dotaciones. Dispone de playa, puerto y paseo marítimo.	Graves problemas de movilidad para el acceso y salida al núcleo así como en el interior del tejido urbano. Se encuentra cerca de su techo de población. Alta densidad de edificación. Dotaciones muy centralizadas, lo que hace que queden áreas sin suficientes servicios.
Se debe potenciar como centro a nivel municipal de dotaciones y equipamientos. Se puede plantear suelo de crecimiento residencial. Distribuir más uniformemente los equipamientos en zonas como las lomas. Se debe mejorar la movilidad en esta área, tanto para acceso y salida del núcleo hacia las principales infraestructuras, como la movilidad en el interior del núcleo, sobre todo si se plantean crecimientos residenciales en el mismo.	

**Núcleos residenciales secundarios ubicados en la costa**, como son Pueblo Tauro, Halsodalen, El Platero, Morro del Guincho, Playa de Mogán, Lomoquiebre, Los Caideros y Motor Grande.

Todos estos núcleos se desarrollaron como áreas para satisfacer la demanda de vivienda permanente junto a los núcleos turísticos de la costa.

En general son núcleos de baja densidad (con excepciones como Los Caideros), situados en su mayor parte dentro de entornos naturales o anexos a áreas turísticas.

En función de si están o no contiguos a zonas turísticas podemos distinguir dos grupos; así, los núcleos de Playa de Mogán, Lomoquiebre y Motor Grande, anexos a esas zonas, tienen un

alto nivel de dotaciones y equipamientos, siendo capaces incluso de ser proveedores de servicios a las áreas turísticas.

Por otro lado, el resto de zonas, al ser urbanizaciones aisladas, con tamaños más bien pequeños, no disponen de dotaciones ni espacios libres.

PUEBLO TAURO-HALSODALEN	
FORTALEZAS	DEBILIDADES
Áreas residenciales con buena ubicación y campo de golf anexo. Cuenta con áreas de expansión. Entorno natural. Edificaciones de baja densidad. Bien comunicado.	Puntos débiles: Urbanización sin imagen propia y en mal estado excepto zonas nuevas. Se encuentra cerca de su techo de población. Bajo nivel de dotaciones y equipamientos.
Se debería mejorar el estado de las zonas comunes, zonas ajardinadas, plazas etc... y dotar al núcleo con más servicios.	

EL PLATERO Y MORRO DEL GUINCHO	
FORTALEZAS	DEBILIDADES
Áreas residenciales con buena comunicación. Cuenta con áreas de expansión. Entorno natural. Edificaciones de baja densidad.	Urbanizaciones pequeñas, sin capacidad para disponer de servicios comerciales viables.
Pueden ser áreas de expansión en un futuro, lo que permitiría dotarlos de servicios.	

PLAYA DE MOGÁN, LOMOQUIEBRE	
FORTALEZAS	DEBILIDADES
Áreas mixtas residencial-turística, con buena ubicación. Cuenta con áreas de expansión. Entorno natural. Edificaciones de baja densidad. Bien comunicado. Alto nivel de dotaciones y equipamientos.	Puntos débiles: Agotada en gran parte las posibilidades de expansión turística. Parte de los equipamientos comerciales no están funcionando.
Potencialidades y carencias del núcleo: Potenciar el desarrollo de los equipamientos que diversifiquen la oferta actual.	

MOTOR GRANDE	
FORTALEZAS	DEBILIDADES
Área mixta residencial-industrial, con buena ubicación. Cuenta con áreas de expansión. Bien comunicado. Alto nivel de dotaciones y equipamientos.	Parte de los equipamientos no están funcionando.
Potenciar el desarrollo de los equipamientos que diversifiquen la oferta actual de Puerto Rico. Se puede convertir en un centro de servicios para toda la urbanización de Puerto Rico y alrededores.	

LOS CAIDEROS	
FORTALEZAS	DEBILIDADES
Zona residencial cercana a playa.	Agotadas las posibilidades de expansión. Bajo nivel de equipamientos y servicios. Parte de los equipamientos deportivos no están funcionando.
Potenciar el desarrollo de los equipamientos que diversifiquen la oferta actual.	

**Núcleos residenciales secundarios de los barrancos**, que incluyen los núcleos urbanos y asentamientos rurales.

Los núcleos urbanos se encuentran dentro de los barrancos de Mogán y Arguineguín, en un entorno natural de alto valor.

Los núcleos del barranco de Mogán no disponen de servicios a excepción del núcleo de Casas de Veneguera, que es el único que por disponer de servicios adecuados podría desarrollar un turismo rural de calidad.

Los núcleos del barranco de Arguineguín sí suelen disponer de los servicios necesarios para su población.

Con respecto a los asentamientos rurales, se diferencian según el barranco en el que se sitúan. En general los asentamientos del Barranco de Mogán son pequeñas agrupaciones de viviendas rurales, más o menos dispersas que se disponen de forma continua a lo largo del barranco, sin que en muchos casos se distinga claramente dónde empieza uno y acaba otro.

No disponen de servicios.

En el barranco de Arguineguín las viviendas están más concentradas, quedando más definidos sus límites. Son núcleos mayores que los del Barranco de Mogán y disponen de servicios suficientes para la población, si no directamente, sí muy cerca en los suelos urbanos colindantes, por lo que es un área donde podría potenciarse el turismo rural.

En general se considera necesario favorecer el crecimiento, en los núcleos mejor ubicados en cuanto a infraestructuras y en cuanto a proximidad de núcleos principales, y para el resto limitarlo únicamente a parcelas intersticiales.

EL CERCADO	
FORTALEZAS	DEBILIDADES
Zona residencial en entorno natural, cercano al Puerto de Mogán. Baja pendiente. Edificación concentrada, aunque linealmente. Es el mayor núcleo antes de llegar al casco de Mogán. Buena comunicación respecto a la arteria principal GC1	Bajo nivel de equipamientos y servicios. Se desarrolla a lo largo de una calle muy estrecha
Colmatar parcelas intersticiales y la trama urbana del núcleo Favorecer la ampliación del núcleo dada la estratégica ubicación	

MOLINO DE VIENTO	
FORTALEZAS	DEBILIDADES
Zona residencial en entorno natural. Elemento de patrimonio etnográfico en buen estado.	Edificación concentrada en bolsas independientes. Bajo nivel de equipamientos y servicios. La zona más poblada se desarrolla sobre una pendiente muy fuerte a lo largo de una calle muy estrecha.
Colmatar parcelas intersticiales antes de favorecer la ampliación del núcleo.	

LA VISTILLA	
FORTALEZAS	DEBILIDADES
Zona residencial en entorno natural. Se encuentra muy cerca del casco de Mogán. Edificación concentrada.	Bajo nivel de equipamientos y servicios.
Colmatar parcelas intersticiales antes de favorecer la ampliación del núcleo.	

LAS CASAS DE VENEGUERA	
FORTALEZAS	DEBILIDADES
Zona residencial en entorno natural. Edificación concentrada en dos bolsas. Equipamientos y servicios suficientes para la población.	Mal comunicado/aislado.
Colmatar parcelas intersticiales antes de favorecer la ampliación del núcleo. Se puede favorecer el desarrollo de turismo rural.	

Asentamientos rurales en el barranco de Mogán: Las NNSS identificaban algunos asentamientos rurales como Las Casillas, Los Navarros, Las Burrillas y El Palmito, El Hornillo, La Humbridilla. En el caso del continuo edificadorio de El Hornillo, Palmito y Humbridilla se reconocen unos procesos edificatorios y una consolidación de su trama urbana que deberá reconsiderarse en la ordenación su clasificación reorientándolos hacia la naturaleza de urbano.

Los asentamientos rurales en el barranco de Arguineguín: Las NNSS identificaban el Codeso, Junqueral Caidero, Las Filipinas, Los Peñones, El Sao y La Majadilla.

En general todos estos asentamientos son pequeñas agrupaciones de viviendas rurales, más o menos dispersas que se disponen de forma continua a lo largo del barranco, sin que en muchos casos se distinga claramente dónde empieza uno y acaba otro.

No se considera que se deba favorecer su crecimiento, en todo caso debería ser crecimiento muy contenido y únicamente en parcelas intersticiales.

Puntos fuertes:

1. Zona en entorno natural de alto valor paisajístico.
2. Lugar de paso hacia la capital municipal al encontrarse la mayoría por debajo de la misma.

Puntos débiles:

3. Falta de calidad en muchas de las edificaciones.
4. No tienen imagen propia ni una centralidad clara.
5. Carecen completamente de servicios.

Potencialidades y carencias del núcleo:

6. Colmatar parcelas intersticiales antes de favorecer la ampliación del núcleo, pero tratando de crear bolsas definidas para mantener la permeabilidad visual.

EL HORNO	
FORTALEZAS	DEBILIDADES
Zona residencial en entorno natural. Es el mayor núcleo del municipio en el barranco de Arguineguín. Se encuentra muy cerca del núcleo de Cercados de Espino. Edificación concentrada. Equipamientos y servicios suficientes. Dispone de área de expansión.	Mal comunicado.
Colmatar parcelas intersticiales antes de favorecer la ampliación del núcleo.	

BARRANQUILLO DE ANDRÉS Y SORIA	
FORTALEZAS	DEBILIDADES
Zona residencial en entorno natural. Equipamientos y servicios suficientes. Dispone de área de expansión.	Mal comunicado. Edificación dispersa.
Colmatar parcelas intersticiales antes de favorecer la ampliación del núcleo. Potenciar turismo rural dentro de las áreas de expansión.	

En el caso del suelo urbano de Soria, dado el escaso desarrollo que ha presentado en los últimos 30 años, y la innecesaria clasificación de suelo urbano prevista en las NNSS para este núcleo, se deberá reconsiderar en el modelo del PGOs su mejor encaje como suelo rustico de asentamiento rural.

Asentamientos rurales en el barranco de Arguineguín: Incluye los asentamientos de El Sao, Los Peñones, Las Filipinas, El Junqueral, El Codeso y Las Majadillas.

En general todos estos asentamientos son agrupaciones de viviendas rurales, por lo general más compactas que en el barranco de Mogán y con un tamaño mayor.

No se considera que se deba favorecer su crecimiento, en todo caso debería ser crecimiento muy contenido y únicamente en parcelas intersticiales.

Puntos fuertes:

7. Zona en entorno natural de alto valor paisajístico.
8. Viviendas concentradas en bolsas definidas, lo que da un aspecto más natural al barranco.

Puntos débiles:

9. Falta de calidad en muchas de las edificaciones.
10. No tienen imagen propia ni una centralidad clara.
11. Tienen pocos servicios propios, pero en las cercanías está el núcleo de El Horno y Cercados de Espino, por lo estarían suficientemente dotados.

Potencialidades y carencias del núcleo:

12. Colmatar parcelas intersticiales antes de favorecer la ampliación del núcleo, pero tratando de crear bolsas definidas para mantener la permeabilidad visual.
13. Potenciar los servicios y el turismo rural.

#### **1.1.1.2. Núcleos turísticos**

##### **Playa de Mogán:**

De origen residencial, Playa de Mogán es uno de los núcleos turísticos más tradicionales del municipio. En él se compatibilizan el uso residencial, en la zona de LomoQuiebre y Casco Histórico y el turístico en el resto del núcleo, encontrándose por tanto en áreas bien diferenciadas.

Si bien se trató un Plan de modernización y mejora de la competitividad del núcleo de Playa de Mogán aprobado por medio del Decreto del Gobierno de Canarias nº 4/2014, de 23 de enero, que ordenaba detalladamente el núcleo de Playa de Mogán, con el objeto de mejorar e incrementar la competitividad del sector turístico, este Plan de Modernización ha sido anulado por sentencia del Tribunal Supremo núm. 396/2020, de 13 mayo de 2020, que confirma la anterior sentencia dictada el 12 de diciembre de 2016 por la Sala de lo Contencioso-Administrativo -Sección Segunda-, del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, como consecuencia de detectar vicios formales en su tramitación administrativa, relativos a la ausencia de informe de impacto en las Haciendas Públicas y el informe de Costas.

Además, se ha detectado problemas de congestión de vehículos en el interior del núcleo, lo que derivan en una necesidad de plantear mejoras de movilidad en el núcleo, tal y como se desarrolla en el apartado del diagnóstico de infraestructuras viarias.

**Playa del Cura:**

Se trata de una pequeña urbanización de principios de los setenta, con apenas catorce establecimientos. Surgió como un pequeño núcleo bastante controlado donde aparecen por primera vez las edificaciones escalonadas en la ladera tan características de Costa de Mogán.

Playa del Cura se desarrolla contenido entre dos laderas (a este y oeste) y estructurado por el paso de la carretera general. Es un núcleo turístico de pequeña escala, que se desarrolla en torno a la playa. En el área situada entre la carretera general y la costa se concentra la mayoría del uso turístico en explotación, con dos hoteles y un establecimiento extrahotelero de apartamentos.

Por encima de la GC-500, solo dos de las parcelas turísticas edificadas, con establecimientos extrahoteleros, se encuentran en explotación. En el primer anillo entre la Gc-500 y el borde litoral el tejido urbano desarrollado se encuentra prácticamente colmatado, donde la colmatación de la trama urbana es del 100%. Sin embargo el segundo anillo hacia el interior se encuentra con gran parte de sus parcelas vacantes sin consolidar la urbanización.

Actualmente existe población residente en este núcleo, deberá analizarse la incidencia que tiene este uso, con objeto de especializar la pieza turística hacia el uso residencial o turístico.

**Puerto Rico, Patalavaca, Anfi del Mar:**

El núcleo turístico de Puerto Rico se localiza en el barranco del mismo nombre, llegando hasta su desembocadura, donde se ubica su playa en forma de concha, y el Puerto Deportivo. Éste dispone de dos dársenas bien diferenciadas: la dársena este, que alberga el Puerto Base y la dársena oeste, en la que se sitúa el Puerto Escala. Ambos espigones se encuentran conectados por un paseo marítimo. La urbanización de Puerto Rico ocupa la zona central, que es atravesada por la carretera GC-500, y se asienta en el valle que se configura en torno al barranco y sus laderas.

Puerto Rico es la mayor urbanización turística del municipio Mogán. La ejecución del binomio Playa-Puerto Deportivo (Puerto de Escala y Puerto de Base) fue el detonante para la expansión del núcleo, favoreciendo el crecimiento turístico de la zona central de la Urbanización de Puerto Rico en las cercanías del cauce del barranco.

Situado entre Arguineguín y la Playa de la Verga, el enclave de Patalavaca ofrece una importante infraestructura de establecimientos hoteleros y extrahoteleros, todos en primera línea de playa, colmatando mediante un frente lineal el espacio existente entre la costa y la carretera general. A continuación, bordeando la costa por la GC-500 en dirección noroeste, se encuentran las urbanizaciones de Aquamarina y Anfi del Mar, ambas en torno a la Playa de la Verga. A espaldas de esta urbanización, siguiendo el recorrido de la GC-500 hacia Puerto Rico, se localiza la Playa de Balito.

Las urbanizaciones turísticas de Aquamarina y Anfi del Mar nacieron originariamente como dos concesiones administrativas diferentes. Por un lado la zona de baño con la playa artificial y espigones de Aquamarina, y por otro, el puerto deportivo y la isla tropical pertenecientes a la urbanización de Anfi del Mar.

El PMM de Costa Mogán vigente, incluye dentro de su ordenación además del núcleo de Puerto Rico, lo ámbitos de Patalavaca, una parte de Lomas, y Anfi del Mar.

#### **Barranco de Taurito:**

Es un entorno reducido desarrollado en torno a la playa de Taurito y al sur de la carretera GC-500. Los establecimientos turísticos se disponen a lo largo de las laderas del barranco, con tipologías de bloque lineal y aterrazada. El cauce del barranco lo ocupan diversas áreas deportivas, entremezcladas con ajardinamiento y un gran equipamiento recreativo acuático cercano a la playa. En cuanto a la oferta complementaria y restauración existen diversos comercios y servicios vinculados al frente de los establecimientos así como alguna oferta complementaria y de restauración a pie de playa bajo el breve paseo que se desarrolla en el frente de la playa.

El desarrollo turístico de este ámbito responde a la ordenación del Centro de Interés turístico y revisión del CIT, y a la modificación puntual de las NNSS, que ordenaba pormenorizadamente el ámbito. Posteriormente se anula por Sentencia la Modificación puntual que ordenaba pormenorizadamente el ámbito, por lo que vuelve a quedar en vigor el Centro de interés turístico Costa Tauritos.

Todo este ámbito según consta en la documentación que aporta el Ayuntamiento acerca del nivel de los servicios del ámbito, posee deficiencias en la urbanización, por lo que no puede ser considerado urbano consolidado.

### 1.1.2. EXTENSIÓN SUPERFICIAL Y CAPACIDAD DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

Como conclusiones se extrae que:

- **Las NNSS estimaron una capacidad poblacional total para albergar unos 182.307 habitantes.** 36.710 habitantes en suelo residencial, entre el suelo urbano y urbanizable, 138.330 turistas entre suelo urbano y urbanizable y 7.267 habitantes en suelo mixto.

Este dato es importante ponerlo en relación con la estimación de ratio de habitantes por vivienda que se establecía en las NNSS, ya que si se tiene en cuenta que se establecía una ratio de 4 habitantes por vivienda y se divide la capacidad poblacional (182.307 habitantes) entre la superficie total de suelo urbano y urbanizable (1.933,49Has) se obtiene que se establecía una densidad bruta en las NNSS de 100 habitantes por hectárea.

- El reparto por usos y clases de suelo era el siguiente:

	SUPERFICIE	CAPACIDAD VIVIENDAS	CAPACIDAD HABITANTES/PLAZAS
TOTAL SU y SAU	1.933,49 Has	46.894	182.307
Suelo urbano	460,885 Has	18.034	72.140
Residencial	120,645	5.471	21.884
Turístico	340,24	12.563	50.256
Suelo apto para urbanizar	1.472,60	28.860	110.167
Residencial	113,26	3.708	14.826
Turístico	1.259,00	23.337	88.074
Mixto	96,244	1.815	7.267
Industrial	4,1	-	-

De los 36 suelos clasificados por las NNSS como suelos aptos para urbanizar, 34 polígonos clasificados directamente por las NNSS y otros 2 reconocidos como SAU con Planeamiento en vigor, sólo 15 de ellos han iniciado su ejecución y se encuentran en diferentes estados de transformación y desarrollo de gestión, algunos de ellos con planeamiento de desarrollo ineficaz, tal como se explica en el apartado de diagnóstico jurídico.

Estos polígonos son:

- P10, 11 y 12, Polígono Anfi del mar, P16, P20, P18, P24 y P28: Se trata de suelos en los que se han iniciado las obras de urbanización, con distintos grados de transformación, y con obligaciones de cesión pendientes.
- Amadores: Suelo apto para urbanizar anterior a las NNSS con alto grado de desarrollo y cesiones realizadas, pendiente de recibir las obras de urbanización.

- P15 y P17, iniciada su urbanización, pero ha visto alterada la misma por la ejecución del ramal de la GC-1 de conexión con la GC-500.
- SAU Tauritos I y SAU P32 Tauritos II:: Dada la anulación por los Tribunales de la Modificación puntual de las NNSS que reconocía el ámbito de Barranco Taurito y el sector 32, este PGOs tendrá que dotar de seguridad jurídica a los polígonos y ámbitos que actualmente no cuentan con delimitación vigente.
- P33: Sector que ha sido desclasificado, en su mayor parte, por la Ley 6/2003 de declaración del barranco de Veneguera como Espacio Natural Protegido dejando la parte del Área Complementaria de Lomoquiebre como restante del P33 de las NNSS, y sin un instrumento que lo reconozca con la delimitación resultante de la desclasificación. Esto hace necesario que el PGOs reconozca si procede por el modelo que se plantee, el mantenimiento de la parte del suelo urbanizable resultante.

Tal y como se determina en la información jurídica, otros 12 suelos aptos para urbanizar se han desclasificado por operar sobre ellos las Disposiciones de la Ley 19/2003 y la Ley 4/2017.

El Ayuntamiento, en el ejercicio de las competencias acerca de la clasificación y categorización de los suelos necesarios para atender a las demandas municipales, podría justificadamente acordar la reclasificación de algunos de estos suelos.

Los suelos desclasificados por operar sobre ellos las Disposiciones de la Ley 19/2003 y la Ley 4/2017 son:

- P1, P2 y P3—Desclasificados a SRPN (Espacio Natural Protegido) en virtud de la Disposición Adicional (DA) 15<sup>a</sup> de la Ley 4/2017. Se sitúan en Espacio Natural Protegido, por lo que no cabría reconsiderarlos como suelo urbanizable en el PGOs, porque sólo cabría el reconocimiento del suelo urbano (DT19<sup>a</sup> Ley 4/2017).
- P7 y P8, P14 y P26 ---Desclasificados a SRPT con la DA4<sup>a</sup> de 19/2003 y ahora con la Disposición Transitoria (DT) 3<sup>a</sup> de la Ley 4/2017 pasan a SRC
- P25, P27, P29 y P13 Reclasificados a SUNS con la DA4<sup>a</sup> de 19/2003 y ahora con la DT1<sup>a</sup> de la Ley 4/2017 pasan a SRC.

A estas desclasificaciones hay que sumar que con la declaración del ENP de Veneguera, la mayor parte del P33 quedó desclasificada, quedando exclusivamente como SAU una pequeña zona en Lomoquiebre (Área complementaria del P33).

Estas desclasificaciones suponen que a las capacidades de 182.307 habitantes/plazas previstos en las NNSS, se reducen a 145.572 Habitantes/plazas, quedando aún clasificado suelo para crecimiento residencial con una capacidad para albergar 35.872 habitantes, 5.395 habitantes/plaza en suelo mixto y 104.305 plazas turísticas en suelos turísticos. (838 habitantes

menos previstos en suelos SAU residenciales desclasificados, 1.872 en suelos mixtos, y 34.025 plazas turísticas en SAU turísticos desclasificados).

	CAPACIDAD HABITANTES/PLAZAS NNSS	Capacidad HABITANTES/PLAZAS Desclasificaciones SAU Operadas con DA4ª de 19/2003 y Ley 4/2017	CAPACIDAD HABITANTES/PLAZAS RESULTANTE
<b>TOTAL SU y SAU</b>	<b>182.307</b>		<b>145.572</b>
Suelo urbano	72.140		72.140
Residencial	21.884		21.884
Turístico	50.256		50.256
Suelo apto para urbanizar	110.167		73.432
Residencial	14.826	838	13.988
Turístico	88.074	34.025	54.049
Mixto	7.267	1.872	5.395
Industrial	-	-	-

	Capacidad resultante Hab/PL con las desclasificaciones operadas
<b>TOTAL SU y SAU</b>	<b>145.572</b>
Residencial	35.872
Turístico	104.305
Mixto	5.395

Otros 10 suelos aptos para urbanizar, no cuentan con un proceso iniciado de transformación del suelo, y sobre ellos cabría cuestionar su necesidad y oportunidad de mantenerlos en el sistema urbano del modelo del PGOs. Estos suelos de cara a considerarlos en el PGOs se detallan a continuación su casuística:

- P4, P5 en Mogán Casco. Suelos de crecimiento en Mogán casco. El P5 se trata de un suelo con elevada pendiente que no es recomendable mantener de cara a la ordenación, salvo que se justifique su necesidad y conveniencia.
- P6 Molino de Viento: se trata de una bolsa de suelo desproporcionada, que de mantener estas dimensiones, supondría plantear una nueva centralidad en este núcleo que en nada tiene que ver con el papel que juega el núcleo de Molino de Viento en el barranco de Mogán actualmente.
- P9 El Cercado: se trata de una pieza de suelo estratégica, puesto que este núcleo que se presenta de transición entre el ámbito de costa y el ámbito de interior y la cercanía con la GC-1 le confiere muchísimo potencial en la estructura del barranco.

- P19 y P34 Arguineguín: suelos de crecimiento lógico residencial en Loma de Pino Seco. En la ordenación se deberá considerar la superficie que se destine a crecimiento residencial y se dimensionará la pieza acorde con las necesidades.
- P31 B. de Tauro: pieza turística sin consolidar. Se trata de un suelo con bastantes limitaciones ambientales y elevada pendiente que cabe replantearse en el modelo el oportuno mantenimiento como suelo urbanizable.
- P33 Área complementaria: pieza de suelo urbanizable que quedó sin desclasificar por la Ley 6/2003, de declaración del Espacio de Veneguera. El PGOS debe plantearse en la ordenación el destino de esta pieza visagra entre el tejido urbano y el contexto natural del barranco de Veneguera.
- P21 y P22: son suelos aptos para urbanizar.
- El P21, es un suelo de extensión susceptible de integrarse al núcleo principal de Barranquillo de Andrés, por ello, habrá que considerar en la ordenación su mantenimiento como suelo urbanizable. En el caso del P22, por el nivel de servicios y el grado de consolidación de la trama responde a un núcleo muy abierto y esponjado, en el que no ha tenido desarrollo edificatorio ni desarrollo de planeamiento urbanístico y no cumple con los criterios de suelo urbano. En la ordenación deberá valorarse su mantenimiento como suelo urbanizable, ya que responde más a las características de un asentamiento rural.

Con todo esto, de los suelos clasificados por las NNSS con uso residencial y las necesidades de vivienda al horizonte 2030 que se ha expresado en la memoria de información socioeconómica, *Apartado estimación de las necesidades de vivienda a 2030*, que ascienden a 4.713 viviendas nuevas, no se cuenta con suelo suficiente para acoger estas demandas.

De cara a prever la cantidad de suelo necesario para crecimiento residencial, se ha analizado la capacidad que tienen los suelos actualmente clasificados para acoger esas necesidades de vivienda y si las condiciones y las ubicaciones que presentan se adecúan a la distribución actual de la población. En la ordenación se establecerá por estrategia de modelo dónde y cómo se considera adecuado establecer los crecimientos residenciales y en qué núcleos reforzar o consolidar dichos crecimientos.

## 1.2. SISTEMA RURAL

### 1.2.1. Núcleos de población en el medio rural

Del análisis de los núcleos de población en el medio rural se detectan las siguientes casuísticas:

- Existen asentamientos rurales reconocidos por las Normas Subsidiarias que por su morfología y características parecen corresponderse con la clasificación de asentamiento agrícola. Este es el caso de La Majadilla.

Este núcleo presenta estructura en red de carácter claramente rural y no cuenta con el número mínimo de edificaciones ni la densidad establecidas por el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria para este tipo de asentamientos.

- Se detectan agrupaciones de edificaciones vinculadas a actividades agrarias, las cuales no estaban reconocidas por las NNSS que parecen contar con la estructura y morfología para ser asentamientos agrícolas como es el caso de: La Vistilla, Las Burrillas, El Sao y Las Filipinas.

Como se expone en el Anexo I. Fichero de Información de los asentamientos, estos núcleos parecen contar con las condiciones establecidas por la legislación vigente y el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria para incluirlos en esta categoría.

- Se detectan agrupaciones de edificaciones las cuales no estaban reconocidas por las NNSS que parecen contar con la estructura y morfología para ser asentamientos rurales como es el caso de: Hornos de la Teja-La Barrera, Los Llanos, Huertas de Soria, El Horno Y Barranco del Cura.

Como se expone en el Anexo I. Fichero de Información de los asentamientos, estos núcleos parecen contar con las condiciones establecidas por la legislación vigente y el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria para incluirlos en esta categoría.

- Núcleos que estando reconocidos por las NNSS como asentamientos rurales, por su morfología, características y servicios se asemejan más a un suelo urbano. Este es el caso de La Humbridilla y El Palmito-El Hornillo.

Los núcleos de El Palmito-El Hornillo y la Humbridilla, se localizan en el barranco de Mogán, al Norte del núcleo del Cercado. Si bien fueron clasificados como asentamientos rurales por las NNSS, y datan de la misma antigüedad que el resto de los caseríos, han evolucionado hacia procesos edificatorios propios del espacio urbano.

En concreto para estos asentamientos, las NNSS incorporan en su Anexo una Ordenanza específica de Caserío, que de manera específica asignaba parámetros urbanísticos distintos a los genéricos de su Normativa. Se justificaba esta Ordenanza

específica en la preexistencia de bastantes edificaciones previas a las NNSS del 1987, pero por estrategia municipal no se quiso plantear la implantación generalizada de núcleos urbanos en torno al eje del Barranco de Mogán en este tramo entre la Humbridilla y El Palmito. No obstante se aclara en este Anexo, que las tendencias de crecimiento residencial entorno a este núcleo son históricas, pero la estrategia municipal no fue reconocerlos como suelos urbanos sino como asentamientos, planteado bastante suelo de crecimiento y asignado una Ordenanza Específica para este Caserío.

En este sentido, y habiendo analizado los antecedentes de estos núcleos, se han consultado las NNSS y complementarias de planeamiento de Mogán del año 1975, en las que estos suelos se consideraban cascos urbanos y se reservaban suelo asociado para ampliación de los mismos.

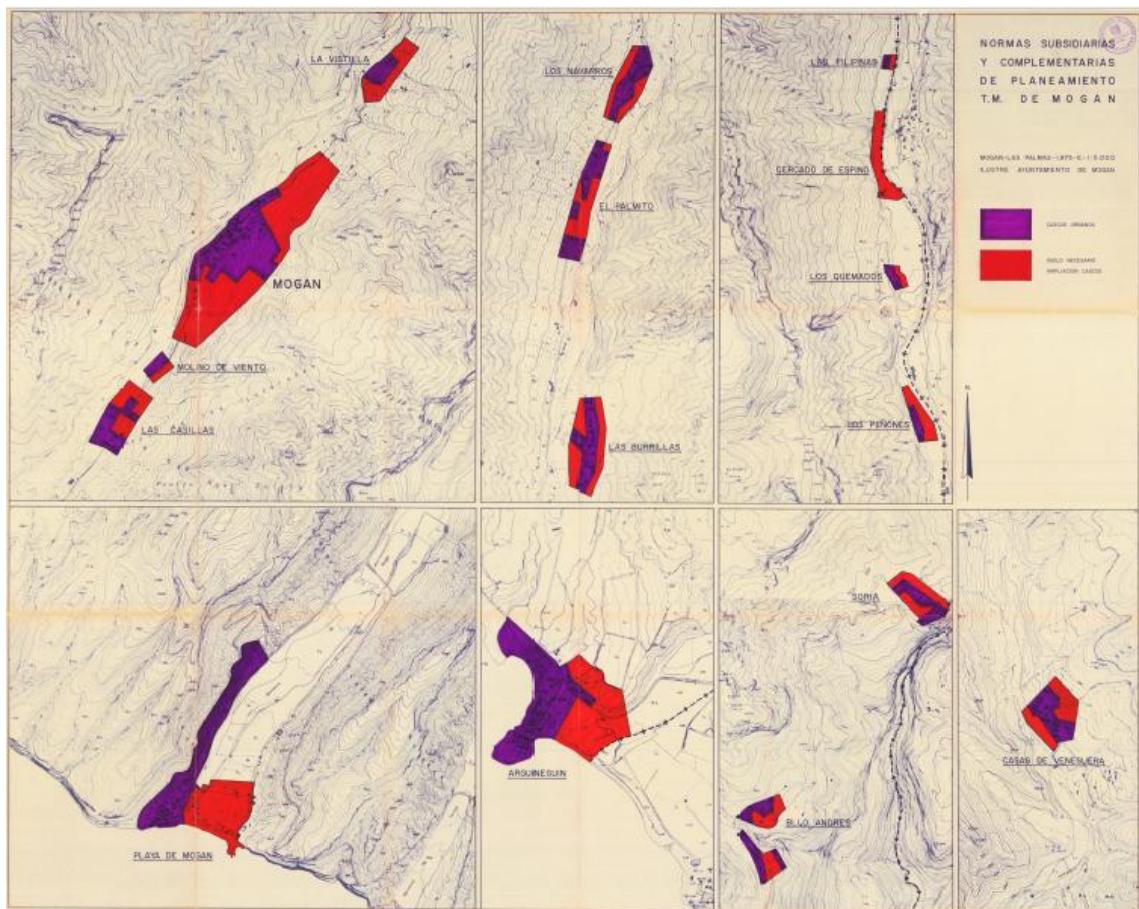


Imagen NNSS y Complementarias del año 1975

Si los estudiamos en función del estado de los servicios acreditados por el Ayuntamiento de Mogán, éste asegura que el nivel de servicios de algunos suelos es el de suelo urbano, pero este análisis de los servicios no arroja directamente la necesaria clasificación de suelo urbano. Será la combinación entre los servicios urbanísticos, la

presencia de trama urbana o su susceptibilidad de integrarse en ella, y estar consolidados por la edificación, por ocupar la misma al menos dos tercios de los espacios aptos para la misma en fases posteriores, cuando este PGOs considere su oportuna clasificación como suelo urbano. Además, como se detalla en el artículo 46 se consideran integradas en la trama urbana, cuando se hayan realizado legalmente. Por lo que cualquier parcelación irregular será podida tener en cuenta en los términos del artículo 139 de la Ley del suelo 4/2017, y previa acreditación municipal.

Respecto a la trama se trata de un continuo edificatorio con grado desigual de colmatación, ligado a la GC200, pudiendo ser tratado como único núcleo. El ritmo edificatorio de este núcleo se ha visto condicionado por el relieve, que define una plataforma urbana por encima de la GC200 y otra plataforma edificada a otra cota por debajo de la GC200. Es por lo que van apareciendo vacíos edificatorios por grandes pendientes que dificultan la formación de una trama urbana en viales secundarios que parten del vial principal GC200, o cuando la pendiente lo ha permitido apareciendo áreas de penetración a partir de la GC200, en puntos donde se ha podido conformar cierta red urbana. En estas áreas de penetración puntuales, el viario se forma en U, definiendo manzanas interiores en desarrollo de la trama urbana.

Aunque el grado de colmatación a lo largo de su longitud es desigual, el ritmo edificatorio que compone su fachada urbana hace imperceptible los límites de cada uno de los tres subnúcleos que lo componen (La Humbridilla, El Palmito y El Hornillo).

En cuanto a las tipologías edificatorias, se van alternando el predominio de la vivienda unifamiliar entre medianeras, con algunas viviendas unifamiliares aisladas y algunas edificaciones de vivienda colectiva. Predominan las dos y tres plantas de altura, esto último haría que muchas edificaciones quedaran en situación de fuera de ordenación o consolidación ya que tanto la legislación vigente como el Plan Insular de Gran Canaria no permiten más de dos plantas en los suelos rústicos.

En estos núcleos, además del uso residencial, se dan también usos complementarios como el terciario, restauración, comercial y pequeña industria.

Con todo ello, habrá que analizar toda esta documentación, en especial, el periodo transcurrido de estas edificaciones, si ya estaban en su mayoría antes de las NNSS con este carácter, la trama urbana, el grado de consolidación y el nivel de servicios acreditado por el Ayuntamiento, de cara a su consideración para la ordenación.

- Como se extrae en el diagnóstico del Sistema Urbano, se ha detectado la existencia de áreas reconocidas como Suelo Urbano y como Suelo Apto para Urbanizar, cuyo desarrollo ha sido aparentemente más acorde al de un asentamiento rural. Es el caso

del Suelo Apto para Urbanizar P31 Barranco de Tauro, del parte del suelo urbano y el Suelo Apto para Urbanizar P22 de Barranquillo de Andrés y del Suelo Urbano de Soria.

En el caso del Suelo Apto para Urbanizar P31 Barranco de Tauro, se preveía un suelo urbanizable turístico pero dicha zona cuenta con unas condiciones orográficas desfavorables así como con diversas limitaciones ambientales además de carecer de instrumento de desarrollo. A todo ello se le suma que no es acorde con el modelo territorial propuesto por lo que se propone clasificar una mínima parte que ya cuenta con edificaciones consolidadas, en el Barranco del Cura, como asentamiento rural.

En el Barranquillo de San Andrés las NNSS, preveían el desarrollo de 2 suelos urbanos y 2 suelos aptos para urbanizar. La zona sur del núcleo, donde se encuentra el P22, no presenta desarrollo ni crecimiento significativo respecto de lo existente en el momento de las NNSS. En los últimos 30 años, desde la aprobación de las NNSS, en la zona sur del núcleo sólo se ha desarrollado una vivienda más, respecto a las existentes en 1987. En tanto que carece de trama urbana y de consolidación ya que responde a un núcleo muy abierto y esponjado, y parece no cumplir con los criterios de suelo urbano, se plantea la clasificación de asentamiento rural en la zona sur del núcleo.

Respecto a Soria, las NNSS establecían la delimitación de un suelo urbano extenso con ordenanza de edificación entremedianeras. En general, salvo alguna nueva edificación en los límites del suelo urbano clasificado, este núcleo no presenta un desarrollo edificatorio en los últimos 30 años. La tipología edificatoria es la de vivienda unifamiliar con usos complementarios en planta baja vinculados a comercios y restauración más propia del suelo rústico y además parece carecer trama urbana ya que se estructura en los bordes de la GC-505 con alguna ramificación en red, por todo esto debe considerarse su posible clasificación como Asentamiento rural.

### 1.2.2. Funcionamiento en el territorio de los asentamientos rurales

Actualmente los núcleos de población en el medio rural no cuentan prácticamente con ningún espacio libre, dotación o equipamiento, por lo que para obtener estos servicios se nutren de los suelos urbanos más próximos. De esta forma los núcleos situados en el barranco de Mogán se sirven de Mogán casco en su mayoría, aunque algunos también aprovechan su cercanía al Puerto de Mogán. En el caso del Barranco de Arguineguín, todos ellos usan los servicios de Arguineguín para algunos usos pero para los servicios más inmediatos se apoyan en los núcleos urbanos de la siguiente marera: Huertas de Soria, Soria, La Majadilla, El Codeso, Barranquillo San Andrés y Junqueral-Caideros del suelo urbano de Barranquillo de San Andrés; Las Filipinas, Los Peñones y El Sao de Cercados de Espino. En el caso del situado en el barranco del cura lo hace en el núcleo de Puerto Rico.

### 1.2.3. Las tipologías de asentamientos en suelo rústico

Como se explico en el Anexo I Fichero de Información de los Asentamientos del Volumen I, las NNSS sólo contaban con una ordenanza para los asentamiento, la cual, por sus parámetros parece adecuarse más a una ordenanza de asentamiento agrícola que de asentamiento rural, ya que si se calcula un hipotético asentamiento con dichos parámetros tendría una densidad muy inferior a la establecida por el Plan Insular para los asentamientos agrícolas.

Por todo ello y debido a la imprecisión de las normas por usar una escala inadecuada, surgió la necesidad de agregar un Anexo a las Normas Subsidiarias añadiendo una Ordenanza específica de Caserío para Las Casillas, Los Navarros, La Humbridilla, El Palmito y Las Burrillas, en las cuales se establecen condiciones específicas para algunas parcelas,

Peor aún así, la mayoría de los asentamientos siguen careciendo de unas ordenanzas propias del los asentamientos que se ajusten a su morfología y características, teniendo en cuenta los parámetros establecidos por el Plan Insular de Gran Canaria. Por ello, cuando se realice la ordenación se deberán establecer dichas ordenanzas con parámetros adecuados, para que de esta manera se regulen los mismos y no se encuentren en situación de fuera de ordenación. Ya que si fuera así no tendría el reconocimiento de los mismos.

Esto no debería de ser así porque la mayoría de los asentamientos, tanto los ya reconocidos por las NNSS como los que se han detectado en el análisis y trabajo de campo, son anteriores a la Normas Subsidiarias.

## 1.3. SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

### 1.3.1. Infraestructuras básicas

#### 1.3.1.1. Red de infraestructura viaria

El aumento del índice de motorización de la isla y del municipio, junto al incremento en este último año del número de visitantes, han provocado el aumento de las congestiones de tráfico en determinados núcleos del municipio, siendo las travesías de Arguineguín, Puerto Rico y Playa de Mogán los más perjudicados.

Así, el acceso a Arguineguín por la carretera GC-500 presenta intensidades medias diarias elevadas, en casos superiores a la capacidad de la vía, que dificultan los tránsitos por la misma y el acceso a las urbanizaciones de Las Lomas y Patalavaca. Asimismo, el acceso a Playa de Mogán se ha visto congestionado en horas punta en los últimos años, siendo la carretera GC-174 su única vía de acceso.

La red viaria principal tiene una alta densidad que permite acceder a la mayoría del territorio, siendo su trazado, en la mayor parte de su longitud, con curvas cerradas y fuertes pendientes que no permiten altas velocidades.

Sólo la autopista GC-1 y pequeños tramos de carreteras de Interés Insular, poseen un trazado suave y permiten velocidades superiores a 40 km/h.

Otro de los principales hándicaps de la red de infraestructura viaria es el efecto barrera que produce sus infraestructuras en el entorno urbano, sean la GC-500 a su paso por las entidades turísticas, y la GC-505 y GC-200 por la trama poblacional, que convierten en desagradables y peligrosas aventuras urbanas el paso de los peatones.

Los ejes estructurantes por su paso no ejercen como tales o al menos su configuración no es la idónea para este tipo de vías.

La red urbana principal comprendida por las vías anteriormente citadas se considera adecuada dado que existen unos ejes claros por la que penetran y salen los tráficos rodados en el interior de las entidades poblacionales.

En cuanto a la red urbana secundaria hay que diferenciar entre las entidades residenciales y las turísticas, presentando cada una de ellas un entramado desigual. Las zonas turísticas se caracterizan por poseer unas secciones amplias a lo largo de todo el esqueleto viario donde el vehículo privado se erige como el principal actor, pues no sólo dispone de la mayor cuota de espacio en el reparto, sino que también de la preferencia en la circulación supone un problema que obliga a buscar un aspecto tranquilo y favorecedor de los desplazamientos a pie mediante la coexistencia de modos.

Por el contrario, los núcleos residenciales se rigen por secciones de vía estrechas de, en general, un solo sentido de circulación y aparcamientos que se imperan por cualquier espacio que quede libre. No existe una jerarquía clara debido a la inexistencia de unos ejes que encauzen los tráficos en su interior y los distribuyan.

En general, cabe destacar una problemática común en el estudio de las vías urbanas e interurbanas:

- Congestiones de tráfico.
- Falta de accesibilidad y conectividad.
- Falta de jerarquización viaria urbana.
- Dominio del vehículo motorizado frente al peatón.

Asimismo, se hace manifiesto la falta de un estudio de días punta en las zonas turísticas que permita una mejor gestión de las plazas de aparcamiento existentes.

En cuanto a los modos no motorizados, peatón y ciclista, se observa una excesiva falta de protagonismo debido al escaso suelo reservado para ellos, incrementado por la inexistencia de itinerarios peatonales preferentes.

#### **1.3.1.2. Red de infraestructuras de transporte**

Respecto a las infraestructuras de transporte terrestre del municipio destaca la falta de conectividad y accesibilidad de las paradas de guagua, en muchos casos, inconexas con los itinerarios peatonales y aceras.

En resto de infraestructuras de transporte se considera adecuadas en la actualidad, donde cabe pensar en su potenciación para un cambio de modelo de movilidad en los núcleos turísticos del municipio y así poder atender los nuevos crecimientos, sobre todo en los desplazamientos en el interior del municipio y aquellos relacionados con la conexión con puertos y aeropuertos.

#### **1.3.1.3. Red de abastecimiento de agua y riego**

La dispersión de los distintos núcleos urbanos del municipio de Mogán, así como el desigual desarrollo de dichos núcleos a lo largo del tiempo, ha dado lugar a sistemas de abastecimiento y riego de agua un tanto anárquicos, con redes independientes en cada uno de los núcleos, y con fuentes de suministro, antigüedades, estados de conservación y problemáticas muy variadas.

Asimismo, debido a que las empresas gestoras de los diferentes servicios de abastecimiento no han facilitado datos ni de las compras de agua, ni a la facturación de los abonados, no es posible la confección del balance hídrico, y por ende, determinar las pérdidas del sistema.

En cuanto a las deficiencias detectadas en el municipio son las agrupadas en los siguientes epígrafes:

1. Fuentes de suministro y red de transporte hasta los depósitos.
2. Dependencia de suministro de pozos
3. Depósitos y garantía de suministro.
4. Red de riego.
5. Gestión del servicio.

#### **1.3.1.3.1. Fuentes de suministro y red de transporte**

Las deficiencias detectadas en las fuentes de suministro, y la red de transporte que conecta dichas fuentes con los depósitos, son las siguientes:

- El aumento considerable de la demanda en la última década debido al crecimiento de la población y los establecimientos turísticos, ha sido cubierto con la sobreexplotación de los acuíferos subterráneos, causando el descenso del nivel freático y el aumento de la salinidad en los pozos, repercutiendo de esta forma en el aumento de la salinidad del agua extraída.

Por tanto, numerosos pozos de abastecimiento están por debajo de la cota 300 m.s.n.m. a partir de la cual toda el agua destinada al uso humano debe proceder de desaladoras (*Decreto 33/2015, de 19 de marzo, por el que se dispone la suspensión de la vigencia del Plan Hidrológico Insular de Gran Canaria, aprobado por el Decreto 82/1999, de 6 de mayo, y se aprueban las normas sustantivas transitorias de planificación hidrológica de la demarcación hidrográfica de Gran Canaria, con la finalidad de cumplir la Directiva 2000/60/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2000, por la que se establece un marco comunitario de actuación en el ámbito de la política de aguas*).

Así, según los artículos 113, 114 y 115 del citado Decreto establece que,

*“...el abastecimiento de la población situada en la superficie bajo, al menos, la cota 300 se realizará con aguas desaladas de mar”.*

La red de transporte existente entre las fuentes de suministro y los depósitos, la cual discurre en superficie en la práctica totalidad de su longitud, está compuesta en su mayoría por materiales plásticos. Este tipo de conducciones son muy poco recomendables en superficie debido a su retracción por los cambios de la temperatura. Además son menos resistentes a agentes climatológicos externos.

#### **1.3.1.3.2. Depósitos y garantía de suministro**

Las deficiencias detectadas en los depósitos, así como la garantía de suministro, es la siguiente:

- Para poder garantizar el suministro de 5 días de abasto deseable por el Plan Hidrológico anteriormente citado, sería necesaria la ampliación de la capacidad de almacenamiento.
- Existen depósitos cuyo tiempo de permanencia del agua en el interior del mismo es inferior a 24 horas, cuando lo adecuado es que esté entre 24 y 48 horas, por lo que la cloración no tiene los efectos que debiera tener.
- Muchos presentan un estado de conservación deficiente y carecen de caudalímetros por lo que se desconoce el volumen real de agua producida y aportada al sistema.

#### **1.3.1.3.3. Red de riego**

Las deficiencias detectadas en la red de riego es la siguiente:

- Gran parte de la red principal de riego está en superficie, favoreciendo la regeneración de averías.
- Existen ámbitos dónde las zonas verdes son regadas directamente desde la red de abastecimiento de agua potable, debido a que no existe una red de riego independiente. Cabe citar Cornisa del Suroeste, establecimientos hoteleros en playa de La Verga, etc.
- No existen depósitos de reutilización con aportación de aguas depuradas.

#### **1.3.1.3.4. Gestión del servicio**

En cuanto a las zonas abastecidas por el ayuntamiento de Mogán, destaca la carencia de instalaciones adecuadas para garantizar 24 horas de suministro de agua en caso de incendio; las redes tienen poca presión y las instalaciones, en general, son antiguas.

Además, no dispone de caudal de agua suficiente para dar cumplimiento al deseo de suministrar agua en la totalidad del término municipal, ni de las instalaciones y medios adecuados para prestar un servicio de abastecimiento y alcantarillado de calidad, especialmente en los núcleos rurales.

Esto ocasiona que, para dar cumplimiento a lo pretendido y exigible, sea preciso implantar redes de abastecimiento de agua potable y alcantarillado que supongan la ampliación y modernización de las ya existentes, así como llevar a cabo otras inversiones en desaladoras, depósitos o bombeos.

#### **1.3.1.4. Red de saneamiento y pluviales**

La dispersión de los distintos núcleos urbanos del municipio de Mogán, así como el desigual desarrollo de dichos núcleos a lo largo del tiempo, ha dado lugar a sistemas de saneamiento de agua residual independientes en cada uno de los núcleos, y con antigüedades, estados de conservación y problemáticas muy variadas.

Asimismo, debido a que las empresas gestoras de los diferentes servicios de saneamiento y depuración de aguas residuales no han facilitado información, no es posible la actualización de datos obtenidos.

En cuanto a las deficiencias detectadas en el municipio son:

- En la mayor parte del municipio no existe una red de pluviales, lo que ocasiona que los colectores aumenten su calado y las depuradoras se desborden en episodios tormentosos.
- Hay ámbitos que no cuentan con una red de saneamiento. Por tanto, sus viviendas vierten las aguas fecales a fosas sépticas.
- La mayor parte de las EDAR presentes en el municipio se encuentran en su máxima capacidad, por lo que cualquier vertido punta o crecimiento poblacional puede colapsar la depuración, pudiéndose verter las aguas residuales sin tratar al mar.

##### **1.3.1.4.1. Vertidos al mar**

En determinación de las anomalías observadas por el Censo de Vertido del Gobierno de Canarias se citan las siguientes:

DENOMINACIÓN DEL VERTIDO	CÓDIGO	LOCALIZACIÓN	SISTEMA DE VERTIDO	ESTADO GENERAL	AFECCIÓN AL MEDIO
Aliviadero EBAR Arquineguín	GCMG01	Barranco de Mogán	Directo	Malo	Grave
Red de pluviales en Arquineguín	GCMG02	Mercadillo de Arquineguín	Conducción de desagüe	Regular	Leve
Cofradía de pescadores	GCMG03	Muelle de Arquineguín	Conducción de desagüe	Bueno	No apreciable
Piscina de Arquineguín	GCMG04	Frente al Dive Center del paseo marítimo	Conducción de desagüe	Bueno	No apreciable
Aliviadero EBAR Costa Alegre	GCMG05	Charca de Arquineguín	Conducción de desagüe	Bueno	No apreciable
Red de pluviales Playa de Patalavaca	GCMG06	Playa de Patalavaca	Conducción de desagüe	Bueno	No apreciable
Aguas residuales en Playa Patalavaca	GCMG07	Playa de Patalavaca	Conducción de desagüe	Bueno	No apreciable
Aguas residuales en Playa Anfi del Mar	GCMG08	Playa de Anfi del Mar	Conducción de desagüe	Bueno	Leve
Conducción de desagüe Bco. de La Verga	GCMG09	Punta de los Inciensos	Conducción de desagüe	Malo	Grave

DENOMINACIÓN DEL VERTIDO	CÓDIGO	LOCALIZACIÓN	SISTEMA DE VERTIDO	ESTADO GENERAL	AFECCIÓN AL MEDIO
Desaladora Anfi del Mar	GCMG10	Muelle deportivo Anfi del Mar	Conducción de desagüe	Regular	No apreciable
Emisario submarino El Balito	GCMG11	Playa de Balito	Emisario submarino	Malo	No apreciable
Desaladora Puerto Rico	GCMG12	Muelle deportivo de Puerto Rico	Conducción de desagüe	Bueno	No apreciable
Conducción de desagüe de Puerto Rico	GCMG13	Muelle deportivo de Puerto Rico	Conducción de desagüe	Regular	Moderado
Riego jardines en Puerto Rico	GCMG14	Puerto Rico - Mogán	Conducción de desagüe	Regular	Leve
Desaladora Playa de Tauro	GCMG15	Playa de Tauro	Conducción de desagüe	s/d	No apreciable
Conducción de desagüe Playa de Tauro	GCMG16	Playa de Tauro	Emisario submarino	s/d	No apreciable
Emisario submarino de Playa del Cura	GCMG17	Playa del Cura	Emisario submarino	Malo	Leve
Emisario submarino de Taurito	GCMG18	Playa de Taurito	Emisario submarino	Malo	No apreciable
Desaladora Costa Taurito 2000 S.A.	GCMG19	Paseo de la playa de Taurito	Conducción de desagüe	Regular	No apreciable
Piscina Hotel Puerto de Mogán S.L.	GCMG20	Puerto de Mogán	Conducción de desagüe	Bueno	No apreciable
Conducción de desagüe de Puerto de Mogán	GCMG21	Puerto de Mogán	Conducción de desagüe	Regular	Grave

Fuente: Censo de vertidos del Gobierno de Canarias.

En general las conducciones submarinas se encuentran en la mayor parte de su trazado apoyadas en el fondo y sin enterrar, lo que por un lado facilita su mantenimiento, pero por otra, se hallan menos protegidas frente a los fondeos de las embarcaciones.

### 1.3.1.5. Actividad extractiva y vertidos y gestión de residuos

#### 1.3.1.5.1. Actividad de depósito

En el año 2004 se realizó un inventario de canteras abandonadas y áreas aptas para el depósito de tierras y escombros denominado “*Diagnosis actual de generación de residuos inertes y evaluación de la capacidad potencial de almacenamiento en canteras inactivas y áreas degradadas en la isla de Gran Canaria. Propuesta de Gestión*”. Posteriormente fue actualizada por el Plan Territorial Especial 12 de Actividad Extractiva y Vertidos, siendo 248 el número de canteras y 30 el número de áreas aptas para el depósito de tierras y escombros.

Según este inventario la capacidad potencial de cabida de escombros y tierras limpias es suficiente en todas las comarcas, siendo en Mogán la siguiente:

	NOMBRE	VOLUMEN VERTIDO (M <sup>3</sup> )	POR MUNICIPIO
AV-15	Bco. de Vento. Arguineguín	310.000	
AV-16	Degollada de Balito	4.800	
AV-17	Bco. de La Perra. Puerto Rico	245.000	
AV-18	Vuelta del Toro. Puerto Rico	480.000	
AV-19	Bco. de Puerto Rico	6.000	
AV-20	Bco. del Lechugal	Sin determinar	
AV-21	La Candelaria. Tauro	11.000	
AV-22	Bco. de La Candelaria	13.000	
AV-23	Bco. de Tauro	31.000	
AV-24	Bco. del Cura	35.000	
AV-25	Bco. de Taurito	225.000	
			1.360.800

Fuente: PTE-12. Elaboración propia.

Sin embargo, por la existencia de diversas circunstancias tales como, la localización de canteras y áreas en espacios naturales protegidos, o próximas a núcleos de población, se definieron una serie de criterios mediante los cuales priorizar la actuación sobre unas y otras, proponiendo una red de áreas aptas para verter, con capacidad suficiente para la demanda, según la generación de RCD estimada para el período de vigencia del Plan.

#### 1.3.1.5.2. Canteras aptas para el depósito de tierras y escombros

Posteriormente, el diagnóstico establece una serie de filtros que dieron lugar a la eliminación de las canteras en las que no sería posible (ya está restaurada, tiene otra ocupación) o resultaría muy costoso la restauración, debido a diferentes factores limitantes. Esta selección se realizó con el fin de establecer los lugares adecuados para el depósito. Se priorizaron las áreas extractivas abandonadas y las zonas aptas para vertidos de tierras y escombros de

modo que, si existía volumen suficiente, no sería necesario buscar otros emplazamientos y, al tiempo, restaurar paisajísticamente numerosos puntos en la geografía insular.

Para ello se utilizaron una serie de criterios como su accesibilidad, distancia a núcleos de población y capacidad de almacenamiento. Para restauración se incluyeron las canteras que se encuentran en espacios naturales protegidos, ya que dicha actividad no contradice los instrumentos de ordenación, siendo, además, una acción de restauración paisajística.

Para la instalación de plantas de reciclaje de RCD, son excluidas las explotaciones abandonadas que se encuentren en espacios naturales protegidos, al tratarse de instalaciones industriales no permitidas en las canteras ubicadas en espacios protegidos, contrarias a las determinaciones del planeamiento de los espacios naturales. Se elegirán, por tanto, emplazamientos situados fuera de espacios protegidos, entre los que podrán estar áreas extractivas actualmente activas.

#### **1. CANTERAS INACCESIBLES O INTRANSITABLES.**

De todas las canteras inactivas y áreas aptas para el depósito de tierras y escombros se eliminaron aquellas cuyos caminos de acceso son intransitables o inaccesibles. Se eliminaron debido a que resulta muy costoso, tanto ambientalmente como económicamente, la construcción de accesos, por lo que se excluyeron del proceso de selección de lugares adecuados. Estas canteras y áreas aptas para vertido de tierras y escombros son las siguientes:

#### **2. CANTERAS UBICADAS A MENOS DE 100 METROS DE NÚCLEOS URBANOS.**

También se eliminaron aquellas canteras abandonadas que están situadas en núcleos urbanos o a menos de 100 metros de los mismos. La razón fue evitar las molestias causadas por las actividades de restauración a núcleos de población o viviendas.

#### **3. CANTERAS UBICADAS EN ESPACIOS PROTEGIDOS.**

Se recogieron las canteras y zonas aptas para vertidos de tierras y escombros que se encontraban en el interior de espacios naturales protegidos. Estas explotaciones abandonadas podrían ser restauradas aunque se encuentren en el interior de ENP, al permitirlo los instrumentos de ordenación, aunque no sería posible implantar plantas de reciclaje, al afectar a la finalidad de protección de los espacios protegidos. La restauración de estas canteras supone la mejora del paisaje de los espacios protegidos, por lo que resultaría positivo.

#### **4. CANTERAS SELECCIONADAS.**

Las canteras y áreas aptas para el depósito de tierras y escombros que cumplieron con los requisitos anteriores y cuya capacidad de acogida de residuos es mayor de 50.000 m<sup>3</sup>, se recogen a continuación. El volumen mínimo escogido se eligió debido a la necesidad de contar

con una capacidad suficiente que resulte rentable económicamente y dé lugar a una actividad sostenida, de forma prioritaria, aunque no se desdeñaron las canteras con volúmenes menores, como se refleja posteriormente.

La cantera anteriormente seleccionada en el municipio de Mogán, no se excluye por los criterios citados y, sin embargo, no se reseña como cantera seleccionada y apta para el depósito de tierras y escombros al tener una capacidad de acogida de residuos inferior a 50.000 m<sup>3</sup>.

#### **1.3.1.6. Áreas aptas para el depósito de tierras y escombros**

A estas canteras hay que añadir las áreas aptas para el depósito de tierras y escombros que superan dicho volumen mínimo salvo la del Barranquillo de la Miel (La Aldea), al no contar dicho municipio con emplazamientos de mayores volúmenes.

Se incluye como apta el área de Cañada del Canario dentro del Mogán.

Además, se citan el resto de canteras y áreas aptas para el depósito de tierras y escombros del territorio que independientemente del volumen, cumplen con los criterios de accesibilidad, distancia y no están dentro de espacios naturales.

Estas canteras abandonadas sirven para aumentar la capacidad de almacenamiento y suponen multitud de puntos dispersos cuya restauración permitirá una mejora en el paisaje.

Dentro del municipio de Mogán se encuentra la siguiente:

REFERENCIA	MUNICIPIO	VOLUMEN	DISTANCIA	ACCESIBILIDAD
C295	Mogán	3.700	0,75	Alta

Fuente: PTE-12. Elaboración propia.

#### **1.3.1.7. Actividad de vertido**

Los vertidos ilegales marcan la norma, tanto los pequeños vertidos domiciliarios o de pequeñas obras como los grandes vertidos producidos por obras de importancia como puede ser las autopistas o urbanizaciones. En los barrancos de Mogán existen grandes vertidos que llegan a cambiar el perfil de barrancos como el de Taurito, alterando la dinámica del barranco.

En lo que respecta a las áreas de vertido del PIOGC, se encuentran activas solamente algunas de ellas, estando presente la de la Cañada del Canario en Mogán (AV-11).

Presencia de lugares aptos para vertidos de tierras y escombros o áreas degradadas.

La presencia de estas zonas es otro criterio para la selección debido a la prioridad que establece la sección 29 del PIOGC sobre estas zonas que son las siguientes:

1. AV-11 Área de Vertido Cañada del Burro (Mogán).

### 1.3.2. El sistema de espacios libres y dotaciones

La costa de Mogán está configurada por la sucesión de barrancos y colinas alomadas que dibujan una sucesión de valles donde se desarrollan las urbanizaciones turísticas. El sistema de espacios libres se desarrolla indiscriminadamente a lo largo del ámbito. En la costa de Mogán no existe un problema de infradotación de espacios libres públicos pero sí que podemos hablar de una disfuncionalidad en los espacios libres públicos del ámbito de ordenación. Este sistema se articula en dos tipos de manchas de distinta escala: Los espacios libres periurbanos y los espacios libres urbanos que a su vez coinciden íntegramente con los espacios libres ejecutados en el caso de los urbanos y los no ejecutados en el caso de los periurbanos.

Los espacios libres urbanos son bolsas de áreas ajardinadas y/o plazas duras que se desarrollan de manera transversal a la costa y que a modo de sucesión de espacios contribuyen a configurar los ejes verdes estructurantes que se adentran en las urbanizaciones.

Estos espacios libres oxigenan la trama urbana y equipan las urbanizaciones. Su localización hace posible que sean parte de las zonas de influencia de máxima actividad comercial y de oferta de ocio que se desarrollan en los fondos de barranco y parte baja de las faldas de las laderas.

Los espacios libres periurbanos se localizan en las laderas del ámbito coincidiendo en la actualidad con la casi totalidad de los espacios libres no tratados. Responden a la cesión de espacios libres aunque la materialización ha dado lugar a dos casuísticas diferenciadas: interiores de manzanas y bordes de la urbanización. En ambos casos se trata de espacios de gran escala en muchos casos, y se encuentran en un estado bastante deteriorado que altera la visión de conjunto de los núcleos turísticos.

Coincidir en gran parte con los lomos y las zonas de mayor pendiente, enmarcadas por edificaciones en el perímetro de las mismas. Estos espacios debido a su elevada pendiente, sólo pueden ser consideradas en la mayoría de los casos como áreas no aptas para la edificación. Estas laderas rara vez se presentan como espacios tratados, quedando como grandes superficies áridas o con escasa vegetación que contribuyen al deterioro de la imagen urbana del ámbito. Un buen tratamiento o acondicionamiento de estos espacios, además de servir para esponjar la trama de las urbanizaciones, serviría como fondos escénicos y revalorizarían el paisaje en los diferentes ámbitos turísticos. Porque actualmente existen senderos y pistas que utilizan los propios turísticos para recorrer estos espacios sin urbanizar, pero con una adecuada tratamiento dotaría de una verdadera red de espacios libres y zonas verdes de tipo ambiental, donde el protagonista fuera el medio natural y combinación con los espacios turísticos.

### 1.3.2.1. Situación de los espacios libres y zonas verdes existentes y previstos

De la información detallada en la memoria de información, se puede concluir que con la superficie total de sistemas generales de espacios libres existentes y los espacios libres de carácter local, y con los espacios de cesión que figuran en el inventario municipal y que disponen de acreditación expresa de su titularidad pública, aunque no se encuentran ejecutados, se dispondría de dotación suficiente para el total de población actual residente y plazas turísticas existentes en el municipio según los criterios que recoge la Ley 4/2017 en su art. 137.2.

#### **Artículo 137.- Ordenación urbanística pormenorizada.**

2. Al establecer la ordenación pormenorizada, se deberá garantizar una dotación mínima de 5 metros cuadrados de espacios libres por habitante o plaza alojativa, referida al ámbito espacial del plan general en su conjunto. A estos efectos se computarán las reservas y los estándares establecidos en el artículo siguiente de esta ley. Igualmente, se podrá computar la parte destinada al uso público que, de ordinario, sirva de espacio libre, de los espacios naturales protegidos próximos a núcleos de población, así como de las playas urbanas. Con la anterior salvedad, quedan excluidos los espacios protegidos por sus condiciones naturales, los de protección de infraestructuras públicas y los que se sitúen en el dominio público marítimo-terrestre, portuario y aeroportuario.

PLAZAS Turísticas en explotación PATRONATO (suelos urbanos y aptos para urbanizar)	TOTAL RESIDENTES EXISTENTES ISTAC
38.834*	21.049
59.883	

\*Plazas autorizadas por Patronato 36.833plazas. Otras Plazas en parcelas ejecutadas no autorizadas 2.001plazas. TOTAL 38.834 plazas.

Por tanto para el total de plazas turísticas en explotación + total residentes en el municipio (59.883 habitantes y plazas) si se computan 5 metros cuadrados por cada uno, se necesitaría un total de **299.415 m<sup>2</sup>** (29,94Ha) de espacios libres.

Con esto podemos concluir que del suelo necesario para cubrir las reservas de 5m<sup>2</sup> de espacio libre para la población actual que supone cubrir una reserva de 299.415m<sup>2</sup>, se dispone en la actualidad de 155.106m<sup>2</sup> de espacio libre en sistemas generales existentes, teniendo cubierto en un 52% de las necesidades derivadas de las reservas del art.137.2. Cabe señalar que a este cómputo de espacios libres existentes habría que sumarle los espacios libres de carácter local, las playas urbanas, así como las reservas de suelo de los suelos urbanos no consolidados y suelos urbanizables, en el marco del citado artículo de la ley que se refiere a la Ordenación pormenorizada del plan en su conjunto.

Por otro lado, como se detalló también en la memoria de información, existe gran superficie de suelo que el planeamiento aprobado calificó de espacio libre o zona verde en los diferentes planes parciales y especiales que ordenaron cada uno de los de los ámbitos, pero no se han

ejecutado. Gran parte de ellos ya se han cedido y consta su inscripción en el Registro de la propiedad, tal y como recoge el inventario municipal, pero en otros casos no.

A continuación se señala una tabla con el estado de los espacios libres calificados que figuran en el inventario municipal.

<b>EELL que figuran Inventariados</b>				
	nº	Superficie (m <sup>2</sup> )	Superficie (ha)	%
Existentes	71	236.036,767	23,60	13,36%
No Existentes	135	1.530.152,828	153,02	86,64%
Total	206	1.766.189,595	176,62	100,00%

Como ya se analizó en la memoria de información, del suelo existente con destino espacios libres públicos y zonas verdes nos encontramos que existen más superficie de espacios libres existentes, que los acreditados expresamente su titularidad en el inventario municipal, por cuanto que son bienes públicos desde tiempo inmemorial o adquiridos por otro proceso o forma de adquisición.

<b>Espacios libres acreditados expresamente</b>				
Existentes	39	157.288,766	15,73	17,20%
No ejecutados	104	935.052,165	93,51	82,80%
<b>TOTAL</b>	<b>143</b>	<b>1.092.340,931</b>	<b>109,2341</b>	<b>100,00%</b>

En número, los espacios libres y zonas verdes ejecutados representan aproximadamente el 20% en superficie del total de espacios libres calificados acreditados. Por tanto nos encontramos en un escenario en el que casi el 80% de la superficie de espacio libres públicos de titularidad pública no están sirviendo a la población, por no encontrarse ejecutados.

Así mismo, en el grupo de los espacios libres o zonas verdes que sí se encuentran ejecutados, nos encontramos con una alta proporción de zonas verdes y ajardinamientos en ladera, mayoritariamente de grandes dimensiones y que por su localización de borde favorecen el esponjamiento de las urbanizaciones, y cubren una función paisajística de zona verde o áreas ajardinadas, pero no se configuran como zonas de esparcimiento de espacios libres públicos.

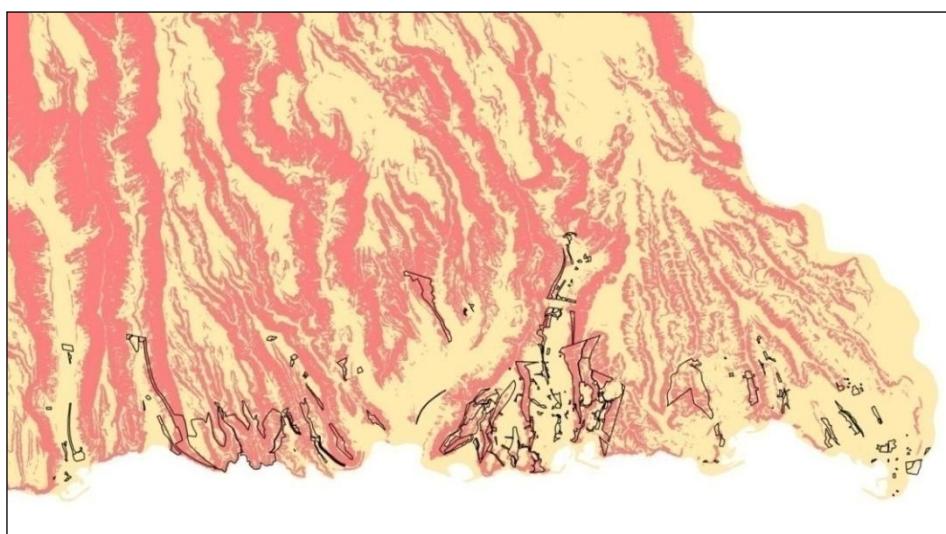
Los suelos previstos que no se han ejecutado, puede deberse a diferentes razones, a la difícil orografía del terreno, o a la falta de ejecución del proceso de urbanización de los suelos aptos para urbanizar o ámbitos de suelo urbano a los que estaban asociados. De este modo, se encuentran grandes piezas de suelo situadas en laderas o zonas de borde respecto a la trama urbana que no están ejecutadas y han quedado como áreas residuales.

De los espacios libres no ejecutados podemos diferenciar por su orografía aquellas superficies susceptibles de ser tratadas como parques urbanos, de aquellas otras que debido a la elevada pendiente no son aptos para su tratamiento como parques urbanos. Por sus pendientes o afección ambiental de hábitats, podrían cubrir una función paisajística, dirigida al esponjamiento de las urbanizaciones y como fondo escénico y revalorización del paisaje. Estos espacios libres, estarían al servicio de las urbanizaciones más próximas, podrían tener un nivel de transformación mínimo, aprovechando pistas o senderos existentes para ser utilizados como miradores y desde un punto de vista de disfrute del paisaje.

La localización de los de espacios libres dentro del municipio de Mogán viene determinada en gran medida por la estructura del territorio.

Como se puede observar en la imagen, en la que se superponen los EELL municipales del inventario de Patrimonio al mapa de pendientes, se puede concluir que:

- Los espacios libres y zonas verdes se localizan mayoritariamente como agrupación longitudinal siguiendo la directriz de los barrancos. Muchos de ellos se localizan en el fondo de los barrancos y/o crestas o zonas superiores de laderas y que conforman la mayor parte de suelos de cesión en los ámbitos turísticos. Salvo el caso de Arguineguín, ya que la distribución de los espacios libres aquí responde más a los criterios de la estructura urbana que a las condicionantes orográficas.
- Es necesario diferenciar entre los EELL susceptibles de ser utilizados por tener una pendiente menos del 50% y aquellos con pendiente superior al 50% que a priori son poco accesibles para el uso y disfrute de los ciudadanos, pudiendo tener más un encaje paisajístico entre las urbanizaciones.



Zona costera. Mapa de pendientes y espacios libres que figuran en el inventario municipal.

En el diagrama se dibujan tanto los espacios libres ejecutados como los no ejecutados. La gran mayoría de los que no se han ejecutado se corresponden con piezas de suelo de gran tamaño en ladera donde la pendiente media de la parcela supera el 50%. Esto hace que lógicamente el desarrollo del sistema se haya producido más en los valles e interfluvios que en las laderas.

En los valles y cornisas además de caracterizarse por una mayor suavidad de las pendientes, los espacios libres y zonas verdes, por su situación dentro de la trama urbana se encuentran mejor integrados, con una utilización más intensa por la vinculación directa a zonas comerciales, playas y paseos peatonales donde se desarrolla el tránsito peatonal.

Con todo ello, los espacios con elevadas pendientes y afecciones ambientales, pero que cuentan con pistas y senderos, serán susceptible de cumplir una funcionalidad paisajística además de poder incluirse en una red de miradores, puntos de otoe y senderos y todo aquello que dé accesibilidad a estos espacios con el fin de que puedan ser compatibles con la conservación de los hábitats y puedan ligarse y estar al servicio de los espacios urbanizados o urbanizables.

Por tanto del total de espacios libres acreditados y no ejecutados, se ha diferenciado la suma de espacios con pendientes inferiores al 50% de aquellos otros que con pendientes superiores o afecciones ambientales cubrirían una función de esponjamiento y revalorización del paisaje como espacios libres ambientales.

APTITUD DE LOS EELL Y ZONAS VERDES ACREDITADOS Y NO EJECUTADOS	SUPERFICIE TOTAL(m <sup>2</sup> )	SUPERFICIE TOTAL(ha)	%
Suelos de cesión con pendiente <50%	357.442,784	35,74	38,23%
Suelos de cesión con pendiente elevadas y/o presencia de hábitats	577.609,335	57,76	61,77%
<b>TOTAL</b>	<b>935.052,119</b>	<b>93,51</b>	<b>100,00%</b>

Por tanto, de las cesiones acreditadas y no ejecutadas en la actualidad, un 62% de las dadas sus pendientes o afecciones ambientales podrían ser entendidos como espacios libres ambientales con una función paisajística y de esponjamiento de la trama urbanizada.

En este concepto de espacio libre de tipo ambiental, ya en el capítulo 4 de las NNSS, referido a las Normas para el suelo apto para urbanizar, se daban determinaciones a las zonas verdes de las urbanizaciones que se fueran a realizar en cada uno de los sectores. Estas Zonas Verdes tenían diferentes consideraciones, pudiendo tratarse de zonas verdes privadas de parcela, zonas pavimentadas, parques y jardines, zonas libres de esparcimiento, así como **Zonas verdes naturales**. Éstas últimas se consideraban de obligada conservación, no permitiéndose en las mismas, más actuaciones que la plantación de especies vegetales autóctonas tales como cardones, tabaibas, veroles, palmera canarias, etc.

Como se detalla en la tabla, el 38% de esta superficie podría ser susceptible de ser transformada para su uso y disfrute como espacio de esparcimiento al aire libre en un concepto de parques o jardines, dado que cuentan con pendientes inferiores y menos afecciones ambientales. Estos suelos calificados de espacios libres, aunque no se encuentran ejecutados, no tienen grandes pendientes y ya se encuentran inscritos como bienes de titularidad pública. En superficie suponen unos 357.442,78m<sup>2</sup>, y podrían habilitarse como parques o zonas verdes, en definitiva para el uso al que se les determinó en el planeamiento.

Por tanto, entre los espacios libres existentes y estos suelos que ya forman parte del patrimonio municipal y que son capaces de ser transformados para destino espacio libre porque no cuentan con excesivas pendientes y pudiendo albergar parques o plazas públicas y zonas verdes, se alcanzaría unos estándares de espacios libres bastante elevados.

En la ordenación deberá valorarse cuales de estos espacios son susceptibles de integrarse en el red de Sistemas generales.

#### **1.3.2.2. Morfología y funcionamiento de los espacios libres**

En general, los espacios libres del municipio de Mogán no cuentan con una estructura organizativa reconocible. No se encuentran directrices claras que respondan a condicionantes urbanos o territoriales, más bien, la mayoría son consecuencia de un desarrollo intermitente del planeamiento. De esta manera, se pueden encontrar pequeñas áreas desarrolladas en contigüidad con otras “en ejecución” y que se alternan a lo largo del municipio.

Podemos diferenciar los espacios libres según el tipo de núcleo. Por tanto, tenemos distintos espacios libres en cuanto a escala, tratamiento y tamaño en función de la trama urbana en la que se encuentra inmerso.

- Núcleos urbanos residenciales de interior de los barrancos: Es el caso de Mogán Casco, Molino de viento, El Cercado y Casas de Veneguera. Estos núcleos albergan espacios libres de escala pequeña como plazas, parques y áreas ajardinadas. Funcionan además como núcleos de centralidad para los asentamientos del entorno debido a su cercanía. Estos espacios libres están ejecutados y son accesibles en su mayor parte. Tienen en su mayor parte un carácter de sistema local. Se corresponden en su mayor parte con espacios libres que no son resultado de un proceso de equidistribución de un instrumento de desarrollo, sino que su obtención ha sido consecuencia de otros procedimientos como expropiaciones, permutas, u otras circunstancias recogidas en acuerdos municipales etc.
- Núcleos urbanos residenciales costeros: Es el caso de Arguineguín y playa de Mogán. En estos núcleos los espacios libres son de mayor tamaño que en los núcleos de los barrancos y están vinculados a las dotaciones y/o a la franja costera. Los espacios libres

de estos núcleos son de mayor tamaño que los de los núcleos residenciales de los barrancos y están ejecutados y en uso. Algunos de ellos pueden ser considerados sistemas generales aunque también algunos como sistemas locales.

- Núcleos urbanos y urbanizables costeros de carácter mixto o turístico: En este grupo se hallan Las Lomas, Patalavaca, Anfi del Mar, Puerto Rico, Amadores, Anfi Tauro, Playa del Cura y Barranco de Taurito. Todos estos núcleos se caracterizan por desarrollar sus espacios libres en el fondo del barranco con una disposición casi perpendicular a la costa y donde los espacios libres y áreas ajardinadas se desarrollan de manera longitudinal desde la playa hacia el interior del barranco generando ejes verdes estructurantes que aglutan en gran medida los locales y actividades comerciales y de ocio y restauración. Los núcleos turísticos son los atractores potenciales del municipio y por ello los espacios libres de estos núcleos han de dar servicio tanto a visitantes como a los turistas alojados en el ámbito. Cabe destacar también los espacios libres que se encuentran en concesiones administrativas de costas y/o Puertos y que incrementan la superficie de espacios libres y equipamientos estructurantes en el municipio. Tienen en su mayor parte un carácter de sistema general. En la mayor parte de estos ámbitos, la obtención de estos bienes ha sido a resultas de un proceso de equidistribución de los distintos SAU que proponían las NNSS. Si bien es cierto que en muchos de estos ámbitos el proceso de cesión no ha culminado y quedan pendientes la formalización de viales, espacios libres, infraestructuras etc.

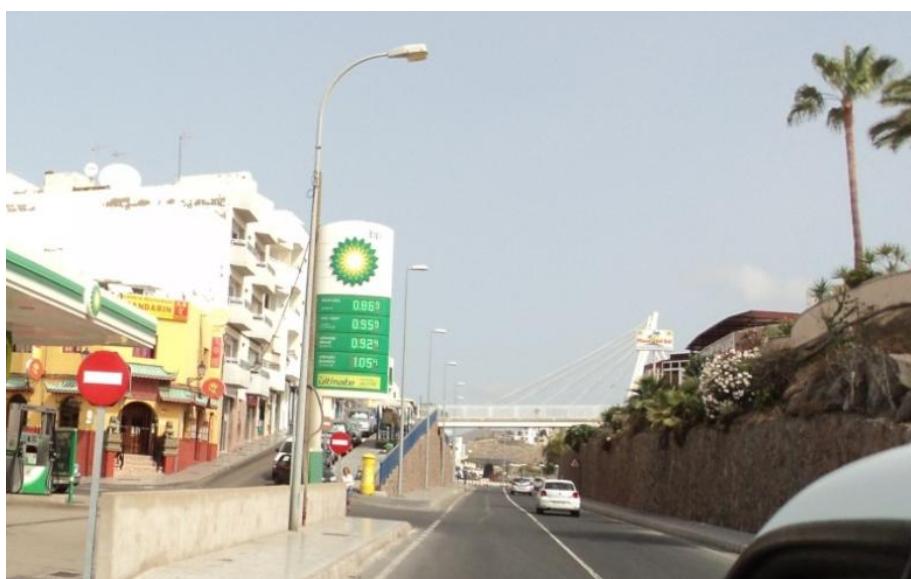
Además de los espacios libres ejecutados, las urbanizaciones turísticas cuentan con un alto porcentaje de espacios libres sin ejecutar fruto de las cesiones obligatorias durante el proceso de transformación del suelo. Suelen ser las partes altas de las laderas y espacios residuales encapsulados en medio de la urbanización. Su accesibilidad es mala y no pueden ser usados por el ciudadano, si bien funcionan como espacios de esponjamiento de la trama urbana.

#### **1.3.2.3. Accesibilidad y conexiones a los espacios libres**

Debido en parte a la orografía del territorio y en parte a la ejecución de conexiones peatonales adecuadas entre las diferentes áreas o núcleos poblacionales, se hace patente una falta de continuidad y conectividad entre los espacios libres. Como se ha expuesto anteriormente, la estructura territorial se desarrolla de manera dispersa en el municipio y hace que las soluciones de espacios libres sean de carácter local para cada uno de ellos o como mucho que la organización sea por cuencas o barrancos, habiendo soluciones diversas en cuanto a la accesibilidad de los mismos. Plazas, parques, parques infantiles y paseos peatonales se resuelven de manera independiente y en muchos casos aislada en los núcleos de interior del barranco de Arguineguín y Mogán. El casco de Mogán, por ser el núcleo con mayor entidad, es

el único que posee una cierta estructura, de carácter tradicional con plaza y zonas verdes de carácter local.

El caso de los Núcleos costeros, tanto urbanos como turísticos de mayor entidad se puede ejemplificar en los casos de Arguineguín y Puerto Rico. El primero como núcleo urbano de mayor rango con un carácter residencial se puede asimilar a las necesidades de accesibilidad que puede tener este tipo de poblaciones que se asientan en localizaciones costeras con una orografía llana. Existen algunas carencias en la trama peatonal para el óptimo funcionamiento del sistema que ofrezca completa accesibilidad y buena conectividad entre los paseos y calles con los espacios libres y áreas de esparcimiento. La existencia de barreras tan claras como la carretera general GC-1, que separa la zona administrativa y de equipamientos, que se localiza hacia la zona de Pino Seco y Las Lomas de Arguineguín. En esta área se produce una sobre saturación, de manera especial en temporada estival, o con la celebración de eventos semanales como el de la plaza del mercadillo, con una ocupación de aparcamientos en la vía pública e incluso de terrenos que funcionan a modo de aparcamientos sobre rasante en diversas zonas. Se hace preciso apostar por la mejora de la accesibilidad peatonal que solucione dichas problemáticas.



Arguineguín.

Carretera general GC-1 y accesibilidad en el espacio libre público.



El caso de Puerto Rico es sensiblemente diferente. Debido a la orografía del territorio y la estructura urbana de carácter más turístico los espacios libres se organizan de manera diferente. En el Valle funcionan de una manera más óptima ya que se puede considerar un continuo desde la playa hasta el centro comercial, donde se suceden las áreas ajardinadas y parques o plazas vinculadas a la actividad, en su mayor parte comercial y de ocio, que genera la afluencia de turistas a la playa y área comercial.

La problemática mayor viene de la colonización de las laderas por la urbanización y la falta de soluciones a la conectividad entre el valle y los interfluvios o cornisas del barranco. No hay soluciones de accesibilidad más allá de las aceras que acompañan a las vías rodadas y algunas escalinatas en zonas de máxima pendiente que se hacen inviables para un tránsito cómodo entre las áreas del núcleo turístico.

Por otro lado la carretera general GC-500, al quedar liberada de mucha parte del tráfico tras la aparición de la autovía, tiene un papel más local, aunque sigue funcionando en cierto modo como barrera entre la parte baja del barranco más cercana a la playa y la primera cornisa o plataforma de edificación. Esta vía puede asumir más tránsito de peatones de manera transversal a la misma si se consigue desvitalizarla, mediante estrategias de reducción del tráfico o mejoras en la accesibilidad y conectividad peatonal.

Existen numerosas parcelas de espacios libres y zonas verdes en ladera sin desarrollar que rebajan la densidad de la trama edificatoria pero no aportan nada al conjunto paisajístico, desde el punto de vista de los espacios libres y sobre todo de la conectividad de las áreas más bajas del barranco con las cornisas.



Vista general de Puerto Rico.

#### **1.3.2.4. El espacio libre en el ámbito turístico**

La implicación del paisaje y el medio ambiente en la planificación territorial y urbanística es un motor fundamental para impulsar la competitividad de la ciudad turística y resolver las problemáticas diagnosticadas.

Es importante la ordenación del territorio y la planificación de la ciudad turística desde el punto de vista de los espacios libres ya que estos surgen como respuesta a las necesidades de utilización del espacio público y la vida colectiva. A partir de aquí se puede dar forma a los distintos entornos y estructurasen las que se manifiestan las relaciones entre el ser humano y el medio.

En este sentido, el municipio de Mogán cuenta con buenas posibilidades de desarrollo debido a la cantidad de suelo disponible sin desarrollar para espacios libres y zonas verdes, y que además en muchos casos cuenta con pistas y senderos existentes que son utilizados por los propios turistas para recorrer el arco litoral. En este sentido aunque cuenta con problemáticas urbanas y territoriales que no han sido resueltas de manera adecuada a lo largo del tiempo, la movilidad peatonal y conectividad de los espacios libres públicos en un territorio tan marcado por la orografía son vitales para la consecución de una solución articulada entre la forma de la ciudad turística heredada y su funcionalidad adaptada a las nuevas necesidades del turista.

#### **1.4. POTENCIALIDAD DEL BARRANCO DE MOGÁN EN EL DESARROLLO DEL AGROTURISMO**

El Barranco de Mogán presenta diversos elementos que ponen de manifiesto la potencialidad hacia una oferta de turismo vinculada al paisaje, agricultura y valores patrimoniales. En este sentido, el PGOs debe desarrollar una ordenación en el barranco que aprovechen el potencial que tiene el municipio desde el punto de vista del sector primario (agricultura y ganadería), así como para reforzar aquellas actividades vinculadas con la naturaleza: Agroturismo, casas rurales, senderismo, etc., incorporando para ello en el PGOs propuestas de ordenación dirigidas a fomentar el agroturismo.

Esta oferta turística debe desarrollarse en un escenario de gran valor paisajístico, con la participación activa del visitante (turista) en los procesos agrícolas-ganaderos productivos, impulsar el contacto del turista con las tradiciones y costumbres de la sociedad rural. Este rescate de la identidad campesina, hace posible la diversificación del sector rural, a la vez que mejora el entorno, fortalece los ingresos de los lugareños, revive tradiciones y conserva la identidad del campesino y de su entorno rural.

En definitiva, el PGOs debe plantear en la regulación del suelo rústico el encaje de la actividad turística vinculada con la actividad primaria en el Barranco de Mogán.

## 2. DIAGNOSTICO SOCIOECONOMICO

Con este apartado se pretende identificar y analizar las tendencias que presentarán los aspectos socioeconómicos y su futura evolución. Este análisis reflejará aquellos aspectos que deben ser potenciados y los que se deben corregir para tender a una sociedad más equitativa y una economía con una mayor productividad y diversificación.

Se esbozan las necesidades y oportunidades que deberán tener reflejo en los objetivos y criterios de la ordenación y planificación urbanística, ya sea a través de medidas específicas, líneas o políticas de actuación municipal.

La base de los argumentos aquí expuestos está en la información socioeconómica expuesta en el Volumen I, Tomo III, que compila estadísticas, indicadores y estimaciones de la población, el empleo y la actividad económica del municipio.

### 2.1. POBLACIÓN

#### 2.1.1. Densidad Demográfica

##### - Escasa densidad demográfica.

En 2018, en Gran Canaria, Mogán es el segundo municipio en extensión y el noveno en población. En cifras, la población asciende a 16.657 habitantes y la densidad poblacional se computa en 1144 habitantes por kilómetro cuadrado. En términos comparativos, la densidad poblacional media de Gran Canaria es de 527,4 habitantes/km<sup>2</sup> y Mogán se sitúa en el municipio 17 de los 21 en términos de densidad.

Esta baja densidad se puede ver como una oportunidad para la instalación de nuevas actividades económicas y la potenciación de nuevos núcleos de centralidad, en las zonas menos pobladas del territorio, que impliquen una atracción de nuevos residentes. La no aglomeración tiene una relación directa con la calidad de vida por la escasa presencia del ruido, congestión, residuos, etcétera, de modo que faltaría apoyar esta calidad de vida con oportunidades laborales y residenciales que funciones de motor tractor a nueva ciudadanía.

Para ello es fundamental establecer, desde la planificación urbanística, nuevas pautas de ocupación del territorio y de una estructura de movilidad que facilite el acceso y que mejore la conectividad entre todas las entidades poblacionales.

La propuesta de ocupación territorial más equilibrada de la población provoca a su vez necesidades de nuevas infraestructuras y dotaciones públicas de apoyo a las nuevas ocupaciones, lo que conlleva inversiones públicas y privadas que deberán ser analizadas en las fases posteriores del presente Plan General.

Los datos que sustentan este análisis se reflejan en la siguiente tabla:

ÁMBITO	EXTENSIÓN (km <sup>2</sup> )	POBLACIÓN 2018	DENSIDAD POBLACIÓN 2018
Mogán / Gran Canaria (%)	11,05%	2.32%	21.00%
Mogán	172,44	19.657	114
Gran Canaria	1.560,10	846.717	543
Provincia de Las Palmas	4.065,78	1.109.175	273
Comunidad Autónoma	7.446,95	2.127.685	286

Fuente: INE BASE. Población del Padrón continuo por unidad de población y año. Elaboración propia.

### 2.1.1.1. Evolución histórica

- Alta incidencia sobre la población del sector turístico.

El poblamiento del municipio presenta en su evolución una etapa inicial de escaso crecimiento debido a la vinculación de la población a la economía de subsistencia, agricultura, ganadería y pesca, y una fase expansiva a mitad del siglo XX ligada al desarrollo turístico de la Isla.

El crecimiento demográfico se ha producido, de forma casi exclusivo, por el desarrollo socioeconómico del sector turístico considerado éste como el principal motor económico municipal (e insular). Bajo esta premisa, se deben volcar los esfuerzos planificadores en la potenciación y recualificación de este sector clave para el crecimiento económico y demográfico pero, debe propiciarse la diversificación de la económica a través de la introducción de nuevas actividades económicas ligadas a otros sectores como el industrial y de otros servicios que, sirvan de apoyo al sector turístico y que creen nueva economía.

### 2.1.1.2. Distribución territorial del poblamiento

- Número elevado de entidades poblacionales.

El municipio de Mogán se caracteriza por un elevado número de entidades poblacionales, según el Nomenclátor del INE, ascienden a un total de 46 entidades poblacionales distribuidas a lo largo del territorio que ocupa el municipio. Ante esta realidad, la planificación urbanística debe sustentarse en el agrupamiento de núcleos en torno a entidades que funcionen como centralidad, con esto se consigue crear sinergias y eficiencia en los servicios públicos, infraestructuras y dotaciones públicas, lo que redundará en menores costes para las arcas municipales.

En base a lo anterior la planificación urbanística debe realizarse sobre áreas de entidades poblacionales que, por su proximidad, dimensiones, interrelaciones, funcionalidad y necesidades, actúen como si de una sola entidad se tratase. Con ello se generarán sinergias positivas entre las entidades que conforman las distintas áreas de planificación y/u ordenación.

Del análisis de la distribución de la población se obtienen tres grandes áreas:

- Franja Costera conformada por las siguientes poblaciones:

UNIDAD POBLACIONAL	NOMBRE DEL NÚCLEO, POLÍGONO O ASENTAMIENTO
000200 AQUAMARINA	Entidad es Patalavaca
000201 AQUAMARINA	Patalavaca
000300 ARGUINEGUÍN	Arguineguín
000301 ARGUINEGUÍN	Arguineguín
002000 LOMOQUIEBRE	Playa de Mogán
002001 LOMOQUIEBRE	Playa de Mogán
002700 PATALAVACA	Patalavaca
002701 PATALAVACA	Patalavaca
003000 PLATERO	El Platero / P13
003001 PLATERO	El Platero / P13
003100 PLAYA DE MOGÁN	Playa de Mogán P10 P11 P12
003101 PLAYA DE MOGÁN	Playa de Mogán P10 P11 P12
003200 PLAYA DE TAURO (LA)	P 17 Anfi Tauro
003201 PLAYA DE TAURO (LA)	P 17 Anfi Tauro
003400 PLAYA DEL CURA (LA)	Playa del Cura (PE Playa del Cura)
003401 PLAYA DEL CURA (LA)	Playa del Cura (PE Playa del Cura)
003500 PUEBLO DE TAURO	P15 P16 P16 Halsodalen
003500 PUEBLO DE TAURO	P15 P16 P16 Halsodalen
003501 PUEBLO DE TAURO	P15 P16 P16 Halsodalen
003600 PUERTO RICO	Puerto Rico Amadores P29 P24
003601 PUERTO RICO	Puerto Rico Amadores P29 P24
004000 TAURITO	Sector 32 Costa taurito
004001 TAURITO	Sector 32 Costa taurito
004100 VERGA (LA)	La verga Anfi del Mar P28 P25
004101 ANFIDELMAR	La verga Anfi del Mar P28 P25
004300 CHARCA (LA)	Arguineguin - La Charca
004301 CHARCA (LA)	Arguineguin - La Charca
004400 VENTO (EL)	El Vento
004401 VENTO (EL)	El Vento
004500 BALITO	P 24 Los Caideros
004501 BALITO	Balito P24
004502 CAIDEROS (LOS)	Los Caideros
004600 BARRANCO DEL CURA	P31 y parte de P13 y P23
004601 BARRANCO DEL CURA	P31 y parte de P13 y P23
004800 CANARIOS I	Cornisa del Sur (Las Lomas)
004801 CANARIOS I	Cornisa del Sur (Las Lomas)
004900 CANARIOS II,III,IV Y V	Cornisa del Sur (Las Lomas)
004901 CANARIOS (LOS)	Cornisa del Sur (Las Lomas)
005000 CORNISA DEL SUROESTE	Las Lomas P18 P19 P34
005001 CORNISA DEL SUROESTE	Las Lomas P18 P19 P34
005100 CORTADORES DE PUERTO RICO	Cortadores P30 P30' El Chaparral
005101 CHAPARRAL (EL)	P30 El Chaparral
005102 MOTOR GRANDE (EL)	P30' Motor Grande

UNIDAD POBLACIONAL	NOMBRE DEL NÚCLEO, POLÍGONO O ASENTAMIENTO
005400 MORRO DEL GUINCHO	Parte del 23 Morro del Guincho
005401 GUINCHO (EL)	Parte del 23 Morro del Guincho

- Barranco de Mogán:

Unidad Poblacional	Nombre del núcleo, polígono o asentamiento
000500 BURRILLAS (LAS)	Las Burrillas
000599 *DISEMINADO*	Las Burrillas
000900 CASAS BLANCAS	Casas Blancas / La Vistilla
000901 CASAS BLANCAS	Casas Blancas / La Vistilla
001100 CASILLAS (LAS)	Las Casillas
001101 CASILLAS (LAS)	Las Casillas
001200 CERCADO (EL)	El Cercado / P 9
001201 CERCADO (EL)	El Cercado / P 9
001600 HORNILLO (EL)	El Hornillo
001601 HORNILLO (EL)	El Hornillo
001800 HORNO DE LA TEJA	Horno de la Teja
001899 *DISEMINADO*	Horno de la Teja
001900 HUMBRIDILLA (LA)	La Humbridilla
001901 HUMBRIDILLA (LA)	La Humbridilla
002100 LLANOS (LOS)	Los Llanos
002101 LLANOS (LOS)	Los Llanos
002200 MOGÁN	Mogán
002201 MOGÁN	Mogán
002300 MOLINO DE VIENTO (EL)	Molino de Viento
002301 MOLINO DE VIENTO (EL)	Molino de Viento
002400 NAVARROS (LOS)	Los Navarro
002401 NAVARROS (LOS)	Los Navarro
002500 PALMITO (EL)	Los Palmitos
002501 PALMITO (EL)	Los Palmitos
002600 PASITOS (LOS)	Los Pasitos
002699 *DISEMINADO*	Los Pasitos
002900 PIE DE LA CUESTA	Pie de La Cuesta
002901 PIE DE LA CUESTA	Pie de La Cuesta
003700 ROSILLA (LA)	La Vistilla
003701 ROSILLA (LA)	La Vistilla
005300 VISTILLA (LA)	La Vistilla
005301 VISTILLA (LA)	La Vistilla

- Barranco de Arguineguín:

Unidad Poblacional	Nombre del núcleo, polígono o asentamiento
000400 BARRANQUILLO ANDRÉS	Barranquillo de Andrés
000401 BARRANQUILLO ANDRÉS	Barranquillo de Andrés
000600 CAIDERÓ (EL)	El Caidero
000601 CAIDERÓ (EL)	El Caidero
001500 FILIPINAS (LAS)	Las Filipinas
001501 FILIPINAS (LAS)	Las Filipinas
001700 HORNO (EL)	El Horno (P20)
001701 HORNO (EL)	El Horno (P20)
02800 PEÑONES (LOS)	Los Peñones
002801 PEÑONES (LOS)	Los Peñones
003800 SORIA	Soria
003801 SORIA	Soria
004200 SAO (EL)	El Sao
004201 SAO (EL)	El Sao

Existen otras entidades de población que están ubicadas en el Espacio Natural de Veneguera que no se incluyen en estas áreas ya que se regulan por el propio espacio natural:

Unidad Poblacional	Nombre del núcleo, polígono o asentamiento
000100 ALMÁCIGOS (LOS)	Los Almacigos
000101 ALMÁCIGOS (LOS)	Los Almacigos
001000 CASAS DE VENEGUERA	Casas de Veneguera / P1 P2 P3
001001 CASAS DE VENEGUERA	Casas de Veneguera / P1 P2 P3
003900 TABAIBALES	Veneguera (P 33)
003901 TABAIBALES	Veneguera (P 33)
005200 PLAYA DE VENEGUERA (LA)	Veneguera (P 33)
005201 PLAYA DE VENEGUERA (LA)	Veneguera (P 33)

- Concentración de la población en la franja costera.

La distribución territorial del poblamiento se caracteriza por su ubicación en entidades urbanas localizadas en las zonas bajas del municipio. Esto es debido a su mayor y fácil acceso a las vías de comunicación más importantes que comunican con los núcleos turísticos, foco de desarrollo económico municipal, y con el resto de los municipios, incluidos la capital de la Isla. Se trata por tanto de una población eminentemente ligada al litoral turístico y a las redes de comunicación.

En suelos con uso turístico y/o mixto reside el 38,2% de la población, mientras que en núcleos cuyo uso es residencial, urbano o urbanizable, asentamiento rural o agrícola y en diseminado reside el 61,83% restante de la población.

Es destacable, desde el punto de vista socioeconómico, el que en la zona baja del municipio residan 9 de cada 10 personas empadronadas, ya sea en núcleos urbanos residenciales ó turísticos. Esto se traduce en que sólo 1 de cada 10 residentes vive en asentamientos y diseminados vinculados al medio rural. A medio plazo se producirá un despoblamiento de las zonas rurales si no se implantan acciones y proyectos que reviertan la movilidad de los residentes que actualmente ven oportunidades y proyectos de vida en las zonas costeras.

### 2.1.2. Estructura demográfica

- Pirámide poblacional eficiente y madura.

El 14,30% de la ciudadanía tiene 14 años o menos, el 69,86% de la población del municipio tiene edades comprendidas entre los 15 y 64 años, y el 15,84% tiene 65 o más años. En términos de género, se observa un equilibrio relativo entre el número de hombres y mujeres, superando en número los hombres a las mujeres. Con esta información es posible visualizar una pirámide poblacional para el municipio de Mogán caracterizada por tener una base estrecha y un peso notable de las edades maduras.

Sin embargo, la estructura de población se considera eficiente al estar compuesta por una gran diversidad de edades que implica un mayor equilibrio entre las mismas y tiene consecuencias positivas para la economía productiva, porque conlleva un perfil de usuarios y consumidores más diverso. Por otro lado se trata de una sociedad con una elevada disponibilidad de capital humano y social a disposición del mercado de trabajo.

En términos de indicadores socioeconómicos, el 69,86% de la población de Mogán está en edad de trabajar pero el índice de reemplazo avanza que se hace necesaria una adecuada capacidad del tejido productivo para sustituir al capital humano que se va jubilando. Además, el índice de tendencia divisa un envejecimiento de la población.

Desde otro prisma socioeconómico, el porcentaje de personas en edad madura apoya a las estructuras familiares, abuelos que cuidan de nietos y de mayores para facilitar el acceso al tejido laboral de los familiares en edad activa. Bajo el ángulo económico, un mayor volumen de personas en edad avanzada implicará una demanda futura de servicios/infraestructuras sociales que el municipio deberá ofertar.

Por último, el índice de población dependiente indica que las personas de edad avanzada y de los menores de 14 años suponen un 43,15% respecto a la población en edad de trabajar, de manera que hay que seguir potenciando el empleo para la población entre 15-64 años porque sus cotizaciones serán necesarias para sustentar las rentas de la población dependiente y además, se debe tener en cuenta la planificación de las dotaciones de servicios sociales.

### **2.1.3. Población según lugar de nacimiento y nacionalidad**

- Diversidad cultural por el elevado número de personas de otras nacionalidades que residen en el municipio.

Un rasgo destacado de la población del municipio es el 37,9% de personas nacidas fuera de España.

Respecto a la nacionalidad de los habitantes de Mogán, en 2018 se computan 6.645 personas empadronadas con nacionalidad extranjera de los cuales el 93% ha nacido fuera de España. Respecto a los residentes de nacionalidad extranjera cabe mencionar a los habitantes noruegos que representan un 18% del total de residentes de nacionalidad extranjera. Le siguen en importancia los residentes de nacionalidad de Reino Unido (10%), Alemania (8,7%) e Italia (9%). Los residentes de nacionalidad marroquí representan el 9,9% del total de residentes de nacionalidad extranjera. La comunidad China e India representan el 5,13% y el 3% respectivamente. En esta distribución los acuerdos bilaterales entre España y otros países son decisivos a la hora de demandar la nacionalidad pues muchas veces esta demanda está ligada a circunstancias familiares; las personas que piden la nacionalidad española pueden

traer a sus padres e hijos mayores de 21 años y esto hace que estén llegando más personas de otros continentes a Mogán.

Este rasgo demográfico de la multiculturalidad puede observarse como una potencialidad para el municipio ya que, la diversidad cultural lleva a una diversidad en sus necesidades y por ende en el consumo. Una diversidad en el consumo implica una demanda de actividades económicas de especialización en función de sus nacionalidades.

#### **2.1.4. Proyección Demográfica: 2019-2030**

##### - Estimación del crecimiento residencial.

La estimación de crecimiento poblacional de Mogán realizada para un período de 10 años, otorga un volumen de población de 29.829 personas residentes.

#### **2.1.5. Necesidades de Vivienda.**

##### - Viviendas por crecimiento vegetativo.

Se estima un número de residentes por vivienda familiar de 2,46 residentes. Esto implica que las necesidades de vivienda por crecimiento vegetativo en el 2.030 serían de 11.584 viviendas.

##### - Ajustes en el número de vivienda por la casuística de la propiedad de las mismas.

Este dato de viviendas se actualiza en función de la casuística que se produce en Mogán en lo referente a la propiedad de las mismas. El análisis ha revelado que el 21% está en manos de no residentes, por lo que las necesidades de viviendas se deben incrementar en ese porcentaje, esto implica que las necesidades de vivienda serán de 14.015.

##### - Necesidades de vivienda final.

La necesidad de vivienda entre el período 2019-2030 que debe ser cubierta con los suelos urbanos y urbanizables sería de 4.083 viviendas:

- Viviendas necesarias en el año 2030 = 14.015.
- Viviendas existentes en el año 2019 = 9.932.
- Necesidades de vivienda 2019 – 2030 = 14.015 – 9.932 = 4.083.

## 2.2. SOCIEDAD

### 2.2.1. Condiciones de vida de los hogares: Ingresos e Indicadores de Pobreza

Indicadores sobre condiciones de vida por debajo de la media insular:

Todos los indicadores están por debajo de la media de la isla:

- Ingreso disponible total del hogar (media): 1.881,83€.
- Ingreso disponible medio per cápita: 727,1€/persona.
- Ingreso medio por trabajo: 1.100,13€.
- Población bajo el umbral de la pobreza: 18,69%.
- Elevado índice de prestaciones sociales básicas y complementarias a la población.
- Hogares bajo umbral de pobreza: 21,51%.

### 2.2.2. Prestaciones de servicios sociales

Por los servicios sociales de Mogán pasaron un total de 4.605 usuarios, destacando sobre todo el volumen de demanda en los servicios de información y orientación con 2.788 usuarios perceptores de una prestación, seguidos por apoyo a la unidad convivencial (671 usuarios perceptores) , 894 prevenciones e inserción, 7 alojamiento alternativo, 120 ayuda a domicilio y 125 a prestaciones económicas.

En cuanto a los datos por tipos de población que ha accedido a las prestaciones básicas, excluidas las prestaciones económicas porque se consideran complementarias, las prestaciones se han distribuido de la siguiente forma por sectores de población durante el año 2016: el 59,87% de las prestaciones son a las familias, un 12,10% a otras situaciones, un 11,81% a la infancia, 7,01% a los mayores, 4,91% a juventud, 10,20% a la mujer, un 3,66% a la discapacidad y un 2,54% a otras situaciones. Aclarar que dentro del sector de población denominado “Otras situaciones” se incluye a los colectivos en situación de necesidad por catástrofe, reclusos/as y ex reclusos/as, emigrantes, inmigrantes, minorías étnicas, personas refugiadas y asiladas, personas marginadas sin hogar y transeúntes además de otros grupos en situación de necesidad.

- Índice medio/bajo del número de usuarios de servicios sociales básicos.

Los datos de personas atendidas en los centros de servicios sociales municipales ascienden a 1.416 personas, esto supone una tasa de 6,76% de la población municipal; son datos inferiores a la media de la isla que asciende a un total de 15,85%.

- Nivel de gasto medio por habitante de los municipios de la isla.

El gasto por habitante en servicios sociales en el municipio de Mogán para el año 2016 fue de 37,68€, esto es, 11,66€ más que el gasto por habitante en términos medios en Gran Canaria (26,02€). El gasto en Mogán es uno de los mayores de la isla, junto con Tejeda, Artenara, Agaete y Arucas.

- Necesidad de incrementar los servicios sanitarios en el municipio con un nuevo Centro de Salud y/o Nuevos Consultorios Locales por la demanda en Atención Primaria.

Los usuarios adscritos al Servicio Canario de Salud, en la zona básica de salud del municipio, ascienden a 21.220 personas. El municipio cuenta con 4 consultorios locales y 1 centro de salud ubicado en Arguineguín, pero el centro de atención especializada (CAE) se encuentra en Vecindario que pertenece al municipio de Santa Lucía de Tirajana y al Hospital Insular de Gran Canaria.

Por lo que respecta a los recursos de la zona baja del municipio, zona más poblada, se estiman escasos dado que cuenta con sólo un consultorio local ubicado en el Puerto de Mogán, escaso para hacer frente a las demandas de estos servicios por parte de personas residentes y no residentes en el municipio que, por distintos motivos, pasan largas temporadas en él.

Si además a estos usuarios efectivos se le suma la población turística las cifras se tornan muy elevadas ya que, la capacidad de carga máxima del municipio se situará, en función de las previsiones, en el 2017 en 68.335 personas.

El diagnóstico de los servicios sanitarios municipales de Atención Primaria pone de manifiesto que la planificación se ha efectuado en función de los usuarios adscritos al mismo sin tener en cuenta de que se trata de un municipio con una enorme población flotante que en un momento puntual puede necesitar de sus servicios; estos centros son los que prestan el servicio de urgencias. El análisis de la Zona Básica de Salud da como resultado que la Zona de Mogán, dispone de un solo centro de salud y cuatro consultorios y, necesitaría de al menos otro centro de salud o dos consultorios más, debido a la gran dispersión poblacional de las entidades de población y al envejecimiento de sus habitantes.

Por lo que respecta a la Atención Especializada, el municipio no dispone de Centro de Atención Especializada en sus proximidades por lo que, todos los usuarios deben desplazarse hasta el CAE de Vecindario con los problemas que implica para los mismos en coste monetario y de tiempo. Ante esta situación se propone la creación de un Centro de Atención Especializada (CAE) que de servicio al municipio de Mogán.

### 2.2.3. Parque de vehículos

#### - Índice de motorización de los más elevados de Gran Canaria.

El municipio de Mogán cuenta con uno de los índices de motorización (número de turismos por cada mil habitantes) más altos de Canarias, se cifra en 508,3 %. Hay que aclarar que al tratarse de un municipio turístico muchos de los coches considerados para el cálculo de este indicador corresponden a coches de alquiler.

A pesar del macado carácter turístico del municipio y la elevada densidad de vehículos de alquiler, este dato si refleja el enorme volumen del parque móvil municipal en el año 2017, último dato disponible, que ascendía a 16.686 vehículos. Aparte, hay que añadir a éstos los que acceden al municipio a través de la población flotante y los coches de alquiler arrendados directamente en el aeropuerto. Éste es un aspecto que debe ser analizado y tenido en cuenta en el estudio de movilidad a nivel municipal.

## 2.3. FORMACIÓN

A partir de la información considerada en la Memoria de Información se procede a exponer los datos de interés más relevantes de este apartado, destacando las potencialidades y deficiencias detectadas y realizando propuestas generales.

### 2.3.1. Nivel formativo de la población

#### - Población con nivel formativo medio/bajo: desajustes entre la oferta y demanda de empleo.

En líneas generales el nivel formativo de los residentes en el municipio se puede situar en el Medio/Bajo esto es, existe un elevado índice de personas sin estudios el 9,95%, aunque por debajo de la media insular, pero existe un porcentaje del 30,84% con estudios superiores a la educación básica (18,46% con Bachiller o equivalente más 6,82% de FP más 5,65% de FP de grado superior) y tan sólo un 5,26% con estudios universitarios de Licenciatura.

Por lo que respecta al nivel formativo de la población parada del municipio en septiembre de 2019, destaca el elevado porcentaje de personas con estudios secundarios (30,36%) frente al 2,79% de población parada con estudios universitarios, lo que denota un desajuste entre las ofertas de empleo y el perfil formativo de los demandantes de empleo.

Si bien es cierto que el binomio turismo-comercio hasta ahora ha precisado de empleos poco cualificados, a una tasa exponencial el turismo se está profesionalizando de modo que se necesita mano de obra cualificada y preparada para afrontar los retos de la industria turística y, hasta el momento, el 97,21% de los desempleados del municipio carece de estudios

universitarios, máster y doctorado, requisitos demandados en un mercado cualificado que apuesta por el conocimiento.

La inversión en políticas activas de empleo es aconsejable para incrementar el nivel formativo de los residentes y para adecuar al capital humano a las demandas laborales de las diferentes actividades económicas; sabiendo las profesiones que serán necesarias para estimular un tejido productivo, las políticas activas pueden anticiparse y formar desde ahora a los potenciales trabajadores para paliar ese déficit de mano de obra cualificada.

## 2.4. MERCADO LABORAL

Se procede a exponer los resultados de la información incorporada en la Memoria de Información en lo que respecta al empleo y desempleo.

### 2.4.1. Evolución del empleo y paro por sectores económicos

#### - Dependencia elevada del empleo del sector servicios.

El empleo a nivel municipal, por su dependencia casi absoluta del sector servicios, sigue una trayectoria con períodos cíclicos; se mantiene en alza coincidiendo con la temporada alta para bajar en el período de mayo a agosto, coincidiendo con la temporada baja. Sobre la estacionalidad turística en los últimos años podría decirse que es anual dado que la incertidumbre política y la seguridad de destinos competidores de Canarias han favorecido un crecimiento anual de la demanda turística en Canarias con la repercusión positiva en el empleo.

Se trata pues de una economía terciarizada sustentada en el sector servicios que representa un 92,96% de los empleos.

Por lo que respecta a las ramas de actividad que dan empleo del sector servicios en 2017 destaca con un 62,7% el empleo asociado a la hostelería, el comercio con un 13,9%, con un 4,2% se sitúa el empleo asociado a la rama del transporte y el almacenamiento, un 3,8% corresponde a las actividades administrativas, un 3,5% a las Administraciones Públicas y el 23,4% restante del empleo se distribuye entre el resto de ramas de actividad del sector servicios.

Del total del desempleo en el municipio, un 37,26% es de la rama de la hostelería, un 30,95% es del resto de servicios, un 15% corresponde al comercio, un 6,74% a la construcción, el 2,35% a la industria, el 1,79% a la agricultura y un 5,91% se engloba dentro de la categoría sin actividad.

Visto el estado actual y la evolución del empleo y desempleo en el municipio es fundamental establecer líneas de intervención que impliquen un desarrollo y estabilidad de la economía sobre todo del sector servicios ya que, aglutina el porcentaje más elevado de empleo y también de los que buscan empleo. Además es necesario establecer directrices para una diversificación económica que permita incorporar a los desempleados que buscan empleo ya sea en el sector servicios o en otros.

Por otro lado es básico el establecimiento de políticas activas de empleo desde el ámbito municipal, a través de la agencia de desarrollo local y la oficina de empleo para que, los nuevos empleos que demanda el sector primario, secundario y terciario encuentren una oferta de capital humano acorde a los conocimientos y cualificación demandados.

## 2.5. ECONOMÍA

A continuación se exponen la evolución y la estimación de la tendencia de los aspectos más relevantes de la economía del municipio de Mogán a través de un análisis de las necesidades y potencialidades que pueden orientar las políticas municipales y la planificación del presente Plan General.

### 2.5.1. Análisis general

Por lo que respecta a los aspectos generales de la economía, analizados a través de los datos macroeconómicos, son significativos los siguientes puntos:

- Capacidad de consumo inferior a los municipios analizados.

La cuota de mercado es un indicador que mide la capacidad de compra o de consumo de los residentes del municipio. La correspondiente al municipio se cifra en 55 (datos en tantos por 100.000 con base España igual a 100.000) que, en términos de la capacidad de compra o de consumo de los residentes del municipio significa un 0,0055% del total de España). Una cuota superada por todos los municipios analizados, municipios limítrofes y los turísticos además de la capital insular y los datos provinciales y de la Comunidad Autónoma.

El índice de consumo ha mantenido una senda alcista desde 1997, no así sucede con otros municipios como Las Palmas de Gran Canaria que han sufrido un descenso en la capacidad de comprar en el período, pasando de 847 en 1997 a 824 en el año 2011.

- Índice de actividad económica medio/bajo.

La importancia de las actividades económicas-empresariales (industriales, comerciales y de servicios) y profesionales, a excepción de la actividad agraria, queda recogido en este índice

de actividad económica. Para Mogán se computa en 48 y se observa que es superado por todos los municipios analizados a excepción del municipio de Ingenio.

La evolución de este indicador para el municipio ha mantenido una senda expansiva en el período 2005-2010, a pesar de la crisis, cifrándose en 41 en el año 2005 y en 48 en el año 2010. En líneas generales, la evolución de este indicador ha sido decreciente o se ha mantenido estable para el resto de los municipios.

- Índice turístico favorable.

El municipio de Mogán es un municipio turístico con un índice de actividad turística con valor de 820, superado únicamente en Gran Canaria por el municipio de San Bartolomé de Tirajana (3.220 en el año 2010); el resto de los municipios de Gran Canaria, incluida la capital de la Isla, presenta índices inferiores.

- Baja diversificación de la economía.

El índice de actividad económica se sustenta sobre todo a través del elevado índice turístico. Por lo que se refiere al resto de indicadores de otras actividades económicas destacan restauración y bares (97), comercial minorista (75), índice comercial total (52) y el índice industrial (8), siendo este índice junto al industrial mayorista (23) uno de los más bajos de los municipios analizados.

El índice industrial es bajo en la provincia de Las Palmas (1.033) y, el municipio de Mogán presenta el valor más bajo (8) de los municipios analizados. A pesar de ello, es un sector que hay que fomentar en el municipio ya sea a través de la implantación de nuevos suelos adecuados a este uso como a través de políticas de fomento de la implantación de estas actividades económicas. Se hace necesaria en la planificación propiciar en la industria un efecto tractor y diversificado de la economía del municipio dado que adolece de una falta de integración transversal de las cadenas de valor de diferentes sectores estratégicos como la industria, la logística, el transporte o las energías renovables.

Por lo que respecta al índice comercial, en 2010 se cifra para el municipio en 52, siendo el segundo más bajo de los analizados. A pesar de formar el tandem comercio-turismo, el índice de actividad económica que presenta el municipio es muy bajo y, es por ello que se debe propiciar el desarrollo de este tipo de actividades económicas en el municipio en piezas de equipamiento turístico complementario.

En cuanto al índice de restauración y bares, se cifra en 97 para Mogán, superado únicamente por los municipios de Las Palmas de Gran Canaria y San Bartolomé de Tirajana, por lo que aún es un sector de actividad económica no colmatado, dónde queda un nicho para la creación de empresas sobre todo ligadas al turismo gastronómico.

## 2.5.2. Agricultura, Ganadería y Pesca

- Actividad agraria, ganadera y pesquera de escasa entidad dentro de la estructura productiva y de empleo en la economía del municipio y, con una tendencia decreciente.

La agricultura y la ganadería son subsectores poco significativos dentro de la estructura productiva de la economía municipal, en términos de valor añadido y empleo, y se encuentran en una senda de retroceso.

Esta afirmación tiene su reflejo en el empleo dado que sólo un 1,30% del empleo total del municipio pertenece a la agricultura en el IV trimestre de 2018 y se cifraba en un 1,99% del empleo del municipio en el año 2009 y, en el descenso del número de empresas dedicadas al sector primario (de 37 en 2013 a 36 en 2018).

- Descenso de la actividad agrícola.

La evolución de la superficie cultivada ha sufrido una evolución desigual en el período 2009-2018, destacando los siguientes datos:

- Aumento de las hectáreas de superficie cultivada de herbáceos, pasando de 81 en el año 2009 a 164,22 hectáreas cultivadas en el año 2018. La crisis económica ha reajustado el tejido laboral y productivo provocado una vuelta al cultivo de subsistencia, asignando a la agricultura sinergias con el turismo y por ello, oportunidades emergentes laborales y de beneficios económicos. Ahora bien, si en el empleo y en el número de empresas no se reflejan datos positivos, la explicación a este incremento de superficie cultivada viene dada por el incremento de hectáreas cultivadas de quienes ya se dedicaban a esta actividad económica.
- Aumento de la superficie cultivada de leñosos pasando de 184 hectáreas en el 2009 a 207,9 en el 2018, aunque favorable para los cultivos de regadío y en descenso en los de secano.

La actividad agraria puede ser una actividad que ocupe mano de obra en paro en el municipio. Se deben establecer políticas que impliquen la detención y en términos más optimistas el incremento de las superficies cultivadas. Seguir con la tendencia actual repercutirá en el paisaje de las medianías, importante en la función de utilidad de la demanda turística. Se podría optar entre otras líneas por el alquiler de pequeños huertos a los residentes en los núcleos urbanos, por el fomento de jóvenes agricultores y por analizar y fomentar ventajas fiscales a los que pongan en explotación nuevas tierras. Para ello se propone la realización de un análisis y propuestas de ordenación para el desarrollo del agroturismo en el Barranco de Mogán, a partir del uso de terrenos abandonados para su puesta en explotación, así como la vinculación a las explotaciones ganaderas y al alojamiento turístico en convivencia con el agricultor o ganadero.

- Cabaña ganadera con baja importancia relativa sobre el total insular.

La cabaña ganadera del municipio de Mogán se computa en 2016 en 7 cabezas de ganado bovino, 1.725 cabezas de ganado caprino, 225 ovinos, 60 porcinos, 34.000 gallinas, 333 colmenas, 1 asno y 14 caballos.

- Bajo número de explotaciones ganaderas dadas de alta en el SIGPAC.

Según el Censo de Explotaciones Ganaderas que está en el Visor de Grafcán (SIGPAC), existen 9 explotaciones censadas en el municipio y dos que lindan con el municipio de San Bartolomé de Tirajana. Un número muy bajo de explotaciones dadas de alta en el censo.

La actividad ganadera tiene una baja importancia relativa con respecto a la isla. Es una actividad económica que se debe potenciar desde el municipio y diversificar con la introducción de otro tipo de ganado, bien incrementando el número de colmenas, el ganado cúnícola y el avícola.

Para ello se propone la realización de un análisis y propuestas de ordenación para el desarrollo del agroturismo en el Barranco de Mogán, a partir de la utilización de terrenos abandonados para su puesta en explotación, así como vincularlo a las explotaciones ganaderas y al alojamiento turístico en convivencia con el agricultor o ganadero.

- Baja relevancia de la actividad pesquera y crecimiento de la actividad acuícola.

La actividad de la pesca es una actividad tradicional en el municipio, cuenta con dos Cofradías cuyos datos se exponen a continuación, según los últimos datos disponibles obtenidos del Plan Regional de Ordenación de la Acuicultura de Canarias (PROAC), colgado en la web del Gobierno de Canarias:

- Cofradía de Arguineguín: cuenta con una flota 57 barcos y 167 marineros.
- Cofradía de Playa de Mogán: cuenta con una flota de 24 barcos y 34 marineros

La evolución ha mantenido una senda decreciente debido a los problemas con el relevo generacional, a la disminución de los recursos pesqueros, a la reducción paulatina de las ayudas al sector y, a las limitaciones originadas en las cuotas y lugares de pesca.

La acuicultura es una actividad económica reciente pues se desarrolla en Canarias a partir de finales de los años 80. Es una actividad que hay que potenciar en el municipio ya que, genera empleo directamente con los trabajadores de sus explotaciones pero además puede suponer una renta complementaria a los pescadores de la zona porque muchas de las actividades necesarias para el funcionamiento de su explotación suelen prestarla los pescadores. Además, en la acuicultura hay un marcado carácter investigador y tecnológico de las actividades y Gran Canaria alberga al Instituto de Acuicultura Sostenible y Ecosistemas Marinos, líder en I+D+i en biotecnología marina, capaz de cualificar a una oferta que ejercite las demandas laborales de este sector estratégico.

### 2.5.3. Industria

#### - Escaso peso de la actividad industrial en la estructura del empleo.

Las actividades industriales en el municipio suponen sólo un 1,46% del empleo total según datos de empleo correspondientes al tercer trimestre de 2018 (196 empleos).

Destacan sobre todo las actividades manufactureras (alimentación y fabricación de productos metálicos) y las actividades de suministro de agua, de saneamiento, gestión de residuos y descontaminación.

La implantación de este tipo de actividades industriales en el municipio debe ser uno de los objetivos de la planificación y política municipal, para lograr con ello una diversificación del tejido productivo. Es un segmento de actividad económica que hay que potenciar desde el punto de vista de la instalación de nuevas empresas y la creación de empleo puesto que propician actividades de valor añadido ligado al conocimiento y a la I + D + i.

Se deberían potenciar las empresas industriales vinculadas a las energías renovables y a la eficiencia en el suministro de energía y agua, así como las vinculadas a la gestión de residuos y al cultivo de algas. En Canarias existe un sector industrial de reciente creación en estos ámbitos que está tratando de consolidarse y que ha realizado inversiones en I + D + i para el desarrollo de productos basados en principios activos presentes en la biodiversidad, por ejemplo, aprovechando algas, aloe vera, energía renovable, entre otros.

#### - Baja disponibilidad de suelo industrial.

Uno de los motivos del bajo desarrollo de este tipo de actividad económica en el municipio es la no disponibilidad de suelo industrial para la implantación de nuevas industrias. Actualmente sólo existe un suelo industrial, según datos del SIECAN; existen otros ámbitos de suelo dónde se desarrollan actividades sobre todo de almacenamiento y otras actividades pero sobre suelos cuyo uso no es industrial.

Se trata de una bolsa de suelo muy pequeña para el municipio, por lo que se debe proceder a planificar el desarrollo de nuevos suelos industriales enfocados a la implantación de industrias de pequeña y mediana dimensión, donde se permita la alternancia de usos entre el industrial y el comercial y de almacenamiento. Este desarrollo territorial de nuevos suelos para este uso debe tener apoyo a través de medidas que se materialicen en incentivos municipales a la creación e instalación de nuevas empresas.

#### - Inexistencia de suelo extractivo

El municipio no cuenta con actividades extractivas.

#### 2.5.4. Construcción

- Necesidad de la especialización de la actividad de la construcción hacia la renovación y/o recualificación.

El sector de la construcción ha disminuido de forma muy importante en el municipio. En el cuarto trimestre de 2018 representa sólo el 4,66% del empleo total del municipio. La crisis global de finales de 2007 afectó sobre todo a la construcción de nuevas edificaciones y frenó la edificación de obras civiles. Este hecho se convirtió en una oportunidad procediendo a la recualificación de estas actividades apta para la rehabilitación y/o renovación de nuevas edificaciones ya sean turísticas o residenciales.

Con los Planes de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad existentes en el municipio, y que han de ser integrados en el PGO supletorio presente, se abre una puerta al empleo vinculado a este tipo de actividad económica ya que, se promueve y fomenta la renovación de los establecimientos turísticos obsoletos.

#### 2.5.5. Sector Servicios

- Dependencia de la economía del sector servicios.

Mogán presenta una excesiva terciarización de la actividad económica, responsable de 12.479 empleos en el tercer trimestre de 2018. Por ramas de actividad, la hostelería y el comercio son responsables del 62,66% y el 13,94% de los empleos respectivamente.

La Estrategia de Especialización Inteligente de Canarias RIS3 detecta como debilidad la falta de integración transversal de las cadenas de valor de los diferentes sectores estratégicos además de una excesiva terciarización de la estructura económica en actividades de menor valor añadido vinculadas al binomio turismo-comercio y con poca presencia de sectores intensivos en conocimiento.

- Economía dependiente de tres ramas de actividad económicas de los servicios: hostelería, comercio y actividades administrativas.

La economía del municipio es una economía terciarizada en un 92,6%, pero además existe una baja diversificación de las ramas económicas del sector servicios que conforman la estructura productiva cuya consecuencia es la dependencia de la economía hacia tres ramas de actividad:

- Hostelería: 62,66% del total.
- Comercio: 13,94% del total.
- Actividades administrativas y servicios auxiliares: 3,84%.
- Administración pública: 3,53%.

Se deben volcar los esfuerzos en la mejora y la planificación desde el Plan General a la potenciación de este sector sin olvidar un incremento de la diversificación hacia otras actividades y hacer de la debilidad detectada por la Estrategia de Especialización Inteligente de Canarias RIS3 una fortaleza del municipio al fomentar una economía no dependiente de un solo sector económico evitando así la vulnerabilidad a los cambios en la demanda del mercado y a shock adversos en la oferta como el incremento en los costes de producción.

### 2.5.6. Comercio

#### - Importancia relativa del comercio minorista sobre el mayorista.

El comercio representa la segunda actividad económica en importancia del sector servicios. Es responsable del 13,94% de los empleos del sector terciario en el cuarto trimestre de 2018.

El comercio al por menor, excepto de vehículos de motor y motocicletas aglutina al 88,3% de los empleos en comercio (1.537 empleos de los 1.739 que hay en comercio), el comercio al por mayor e intermediarios del comercio, excepto de vehículos de motor y motocicletas representa el 7,94% de los empleos en comercio, el restante 3,68% corresponde a empleos relacionados con la venta y reparación de vehículos de motor y motocicletas

### 2.5.7. Turismo

#### 2.5.7.1. *Impacto socioeconómico del Turismo en Canarias*

##### - Extraordinario crecimiento de la industria turística en términos de PIB y empleo.

El dinamismo de la industria turística ha sido el motor de la recuperación económica y el generador de empleo en Canarias.

El PIB turístico ascendió en 2017 a 15.573 millones de euros representando un 35,2% del total del PIB en Canarias y además generó el 40,3% de los empleos de Canarias facilitando un total de 326.970 puestos de trabajo.

Los efectos directos del turismo son los impactos generados en las ramas de actividad directamente relacionadas con la demanda turística como hoteles, agencias de viajes, empresas de alquiler de coches, etcétera y, en el caso de Canarias, se constatan en la aportación del 23,4% del PIB regional y el 29,5% del empleo.

Los efectos indirectos del turismo sobre la economía canaria son perceptibles en otras ramas de actividad proveedora de bienes y servicios intermedios para el sector turístico como pueden ser el suministro de alimentación y bebidas, construcción, empresas de electricidad, agua y gas, consultoría a empresas turísticas..., y ascienden a l 11,84% del PIB regional y el 10,8% del empleo.

-Mayor peso de la demanda extranjera en el PIB turístico canario

La demanda extranjera es relevante en la composición del PIB turístico canario y su comportamiento ha impulsado un mayor dinamismo de la actividad turística en las islas respecto a la media española desde el año 2010 de acuerdo a información de IMPACTUR Canarias 2017.

-Elevado volumen de Impuestos vinculados a la actividad turística

Un 35,3% de los impuestos recaudados en 2017 en la Comunidad Autónoma de Canarias derivan de la actividad turística según se desprende de IMPACTUR Canarias, 2017.

-Posicionamiento favorable respecto de otras comunidades autónomas turísticas.

Canarias, es la segunda Comunidad Autónoma en el ranking de PIB turístico y la primera en generación de empleo.

#### **2.5.7.2. Impacto socioeconómico del Turismo en Mogán**

##### **2.5.7.2.1. Demanda turística**

El conocimiento de la demanda turística es importante desde el punto de vista socioeconómico al permitir ajustar la oferta a los deseos de consumo de los turistas.

-Evolución creciente de turistas en el municipio.

Mogán ha sido receptor del 24,9% de los turistas no interinsulares de Gran Canaria. Además, el análisis longitudinal de la demanda refleja una tendencia creciente en el tiempo hasta el punto de recibir a 970.591 turistas en 2017.

-Adecuación de la oferta de acuerdo a características socioeconómicas de la demanda.

El sector turístico tiene una potente herramienta en el conocimiento de la demanda pues le permite adecuar la oferta turística de bienes y servicios a éstos, conformando paquetes adaptados a las necesidades y gustos de los diferentes perfiles de los demandantes de ocio y turismo. El futuro del sector visto desde la generación de rentas, empleo y valor añadido, se consolida con la adecuación de la oferta a la demanda y en la satisfacción de un conjunto de experiencias reveladas por análisis complementarios de marketing de experiencias donde se constate que la gestión del marketing conecta con los sentidos de los turistas que visitan Mogán.

- Por grupos de edad, el 40,3% de los turistas tiene edades comprendidas entre los 16 y 44 años, y el resto (59,7%) es mayor de 44 años. Por nacionalidades, los turistas españoles que visitan Mogán son más jóvenes que los turistas de nacionalidad extranjera.

- Tan solo el 21,89% de los turistas de Mogán viajó en 2017 acompañado de menores de 13 años y, los turistas españoles son quienes más viajes realizan con menores de 13 años.
- La estancia media en Mogán, en el año 2017, es de 9,78 días, en concreto 10,28 días si es en alojamientos extrahoteleros y 8,53 días en hoteles.
- Canarias es un destino caracterizado por la fidelidad de la demanda, bien porque eligen una isla como destino principal o porque estando en una de ellas, deciden también visitar otra (fidelidad horizontal). El 45,5% de los turistas que visitan Canarias revela haber visitado más de tres veces el destino Canarias.
- Por niveles de ingresos, respecto a la isla de Gran Canaria destacan los turistas de ingresos superior a 48.000 mil euros al año; dentro de éstos destaca Reino Unido, Otros países, Alemania y por último España, le siguen los visitantes que no contestan y por lo que respecta a los de ingresos entre 12.000 y 48.000 euros siguen el mismo patrón que los de mayores ingresos.
- Según motivos de la estancia por países de residencia destacan por mayoría los que visitan el municipio por vacaciones; de estos destacan Reino Unido, Alemania y España, y este patrón se repite para otros motivos profesionales o familiares; respecto a los de otros motivos la falta de datos en algunos rangos hace difícil la comparación.

Valoración media de determinados aspectos y servicios en Canarias por países de residencia.

Principales municipios turísticos de Canarias y periodos.

- Valoración Total: Si se compara con el insular la media de Mogán supera en 0,09 puntos la insular, supera en los de Reino Unido y España y, en Alemania y Otros países es inferior a la insular.
- Factores Alojativos: calidad, trato y comida: Todos los elementos que componen los factores alojativos superan la nota del 8 a excepción de la calidad de la comida cuya media es de 8,17 puntos.
- Ambientales: clima, zonas de baño, paisajes, calidad del medio ambiente, tranquilidad y limpieza: La puntuación media es de 8,34 puntos, una nota de 8 en zonas de baño, paisajes, tranquilidad y limpieza. La nota sube a un 9 en clima y desciende a un 7,97 en la calidad del medio ambiente.

Si se compara con la isla de Gran Canaria Mogán supera a la media en 0,21 menos para los alemanes que es de -0.03. Supera en clima, zonas de baño, paisajes (menos para los alemanes y españoles), en calidad de medio ambiente (menos para alemanes y otros países), en tranquilidad y en limpieza (menos para los alemanes).

- De Restauración: calidad, oferta gastronómica local, trato y precio: La puntuación en

restauración tiene una media de 7,73, todos los conceptos están en un 7 menos el trato del personal que se incrementa al 8,24. Si se compara con el insular la media de Mogán supera a la de Gran Canaria en unos 0,1 puntos.

Supera en la calidad de restaurantes en un 0,14 (menos para los españoles), en la gastronomía local en un 0,07 (menos otros países), en el trato del personal en un 0,15, en el precio en un 0,01 (menos para los alemanes, españoles, y otros países).

- Actividades de Ocio: culturales, deportivas, golf, parques de ocio, ambiente nocturno/diversión, excursiones organizadas, diversión/recreos para niño y actividades de salud / wellness: Por lo que respecta a actividades de ocio la nota media es de un 7,47 este 7 se mantiene en todos los conceptos.

Si se compara con el total insular Mogán está por debajo de la media en el total en 0,05, en actividades culturales está igual que la insular (siendo negativo alemanes, españoles y otros países), actividades deportivas está por debajo en 0,05, en Golf supera a la media en 0,06 (menos alemanes y otros países), parques de ocio por debajo en 0,06, ambiente nocturno por debajo en 0,24, en excusiones organizadas por debajo en 0,1, en diversión para niños supera en 0,12 a la media insular y en actividades de salud está por debajo de la media en 0,04.

- Servicios Generales: autobús, taxi, alquiler de vehículos, seguridad, estado de las carreteras, calidad y variedad del comercio y hospitalidad: En lo que respecta a servicios generales la media es de 8,20 puntos, este 8 se mantiene en servicio de taxis, seguridad, estado de las carreteras y hospitalidad, pero desciende a 7 en servicio de autobús, alquiler de coches y calidad y variedad del comercio.

Si se compara con la media insular está por encima en 0,01 del total, igual en servicios de autobús (menos para los alemanes, españoles y otros), en taxis está por encima en 0,04, en alquiler de vehículos por encima en 0,03, en seguridad por debajo en 0,02, en el estado de las carreteras por encima en 0,18, en calidad y variedad del comercio por debajo en 0,16 y en hospitalidad por debajo en 0,03.

#### **2.5.7.2.2. Oferta turística**

##### **- Principal actividad económica generadora de empleo.**

La hostelería es responsable de 7.819 puestos de trabajo, donde el 36,9% están relacionados con servicios de alojamiento y el 23,9% con servicios de restauración. El tejido empresarial muestra que un 64,8% de los empleos son por cuenta ajena y el resto son por cuenta propia.

Hay que propiciar la instalación y especialización de nuevos servicios de comidas y bares, en los núcleos turísticos. Hay que aclarar que, en los datos de esta actividad económica no se

diferencian los que dan servicios a los turistas y a los residentes, se trata de un servicio a la que acceden indistintamente unos y otros.

- Distribución territorial de bares y restaurantes.

Según los datos de restauración del Patronato de Turismo destaca Puerto Rico con 142 bares y cafeterías y 125 restaurantes, como área turística más importante del municipio, ofertando el 45,3% de la restauración. Le sigue en número de negocios de restauración el ámbito de Arguineguín con un 16,02%, Mogán con un porcentaje del 10,62% y Playa de Mogán con un 3,88%; el resto de las localidades tiene unos porcentajes muy bajos.

Por lo tanto existe una concentración tanto de bares como de restaurantes en el núcleo turístico de Puerto Rico.

- Plazas turísticas en el municipio y estructura de la tipología de la oferta alojativa.

Según el último Censo del Patronato de Turismo de Gran Canaria del año 2017, el municipio de Mogán cuenta con 379 establecimientos turísticos, de los que 37 corresponden a hoteleros y 342 a extrahoteleros. Esto representa un 9,8% de establecimientos hoteleros frente a un 90,2% de extrahoteleros. Se trata de datos de establecimientos que están dados de alta, esto no implica que estén en explotación o que puedan estar cerrados en un momento puntual.

La estructura de la tipología de la oferta de alojamiento se sustenta en los establecimientos extrahoteleros sobre la hotelera.

Es sabido por la literatura científica que, los impactos de la industria turística en la generación de empleo de las plazas hoteleras, tanto directo como indirecto, es mucho mayor y con un mayor grado de diversificación que el impacto ocasionado en las plazas extrahoteleras y además, la clientela de los hoteles presenta una mayor propensión marginal al consumo que la clientela de los apartamentos.

Por ello se debe tender a incrementar la oferta hotelera del municipio frente a la extrahotelera. El instrumento adecuado sería el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa Mogán y de Playa de Mogán, por lo que se debe fomentar su implantación, desarrollo y su incorporación dentro del presente PGOs.

- Distribución territorial de las plazas turísticas por tipología y núcleo turístico.

De acuerdo a los ámbitos de localización, Cortadores de Puerto Rico, Playa de Mogán y Palaya del Cura acogen al 52,03%, 9,9% y 7,9% respectivamente de las plazas ofertadas que en número ascienden a 19.167, 3.653 y 2.896 plazas respectivamente.

Los ámbitos de Pueblo Tauro, P16 Halsodalen, Halsodalen, Morro del Guincho, Mogán Casco, Los Peones, Casas de Veneguera, El Cercado, El Horno, El Sao,Horno de La Teja,La Verga,Las Burrillas y Las Casillas únicamente presentan oferta extrahotelera.

-Obsolescencia de la oferta turística alojativa.

El contexto turístico actual está marcado por la alta competitividad que existe entre los diversos centros turísticos, cada vez más desarrollados, donde términos como rejuvenecimiento, reinención, recualificación,... son adoptados y asimilados por tales destinos, buscando una ventaja competitiva que les permita obtener mejores resultados (Simancas Cruz<sup>1</sup>, 2012)

La competitividad del sector turístico de Mogán está en el impulso y promoción de la rehabilitación, renovación y mejora de los establecimientos alojativos turísticos obsoletos de acuerdo a nuevas demandas del espacio y del uso.

-Oferta extrahotelera de viviendas vacacionales en auge.

La distribución de los establecimientos extrahoteleros por categorías y plazas indica que las viviendas vacacionales lideran la oferta extrahotelera en número de establecimientos (200 establecimientos sobre una oferta extrahotelera de 342 establecimientos) y apenas ofertan 857 plazas, que en porcentaje significa un 3,7% de la oferta extrahotelera.

Artículos de investigación especializados en turismo hablan del alquiler turístico de viviendas vacacionales y cómo se está planteando como modelo de negocio disruptivo, de comercialización y explotación que las unidades alojativas extrahoteleras obsoletas del municipio precisan, para mantener e incluso mejorar su competitividad.

La prohibición de esta modalidad alojativa ha abierto el debate acerca de si la actividad de alojamiento turístico continúa ajustándose a la definición tradicional de ser una actividad que, de manera profesional y habitual, proporciona hospedaje, mediante un precio, a personas que lo demanden, con o sin prestación de otros servicios complementarios, o si por el contrario se adecúa a otras formas más innovadoras de hacer turismo, respetando la capacidad del usuario a elegir su forma de disfrutar según su particular concepto de experiencia turística (Cruz, M. S., Cordovez, R. T., y Zaragoza, M. P. P. (2017)<sup>2</sup>.

Al tratarse de una proporción elevada de unidades alojativas situadas en suelo turístico, desde este diagnóstico, lejos de prohibir el alquiler vacacional en suelos turísticos, coincidimos con las recomendaciones que se hacen desde el Observatorio de Renovación Turística impulsado por la Cátedra de Turismo CajaCanarias - Ashotel-Universidad de La Laguna y desde el Instituto de Turismo y Desarrollo Económico Sostenible –TiDES de la Universidad de Las Palmas de Gran Canaria. Esto es, asumida su naturaleza de actividad turística debe poder hacerse compatible

---

<sup>1</sup> Simancas Cruz, Moisés R. (2012). Evaluando políticas públicas de renovación de destinos turísticos maduros: el proceso de reconversión turística de Canarias. En: J. Fernando Vera Rebollo, Isabel Rodríguez Sánchez, eds. Renovación y reestructuración de destino turísticos en áreas costeras (163-174). Universidad de Valencia.

<sup>2</sup> Cruz, M. S., Cordovez, R. T., & Zaragoza, M. P. P. (2017). El alquiler vacacional en las áreas turísticas de litoral de Canarias. *Papers de Turisme*, (60), 1-24.

con otras modalidades de actividades de ocio, estableciendo las medidas oportunas para evitar conflictos o competencias desleales en su explotación (Cruz, M. S., Cordovez, R. T., y Zaragoza, M. P. P. (2017).

- Bajo desarrollo del turismo rural.

El municipio no cuenta con establecimientos de alojamiento de turismo rural específicamente, según el Patronato de Turismo de Gran Canaria, pero si existen viviendas vacacionales y viviendas turísticas que se dedican a este uso.

Existe un incipiente turismo rural en el municipio, se debería de potenciar como alternativo al turismo de sol y playa predominante en el municipio y como diversificación de la economía y generador de nuevo empleo.

Para ello se propone la realización de un Análisis y propuestas de ordenación para el desarrollo del agroturismo en el Barranco de Mogán, con ello se pretende fortalecer la actividad turística rural en explotaciones agrícolas y/o ganaderas, que impliquen una renta complementaria a los agricultores y ganaderos, y que suponga una convivencia del turista con los propietarios de las explotaciones y que implique una experiencia de compartir las tareas usuales de la explotación por parte de los turistas que se ubiquen en las explotaciones ganaderas y/o agrícolas.

- Bajo desarrollo de las actividades artísticas, recreativas y de entretenimiento.

Dentro de la rama de servicios se encuentran las actividades de ocio, muchas de las cuales se consideran actividades complementarias a la actividad de alojamiento como pueden ser zoos, jardines botánicos, parques temáticos, parques de atracciones,... Estas actividades tienen un peso bajo dentro de la estructura productiva y del empleo del municipio pues ocupan un reducido número de personas si se compara con los potenciales consumidores, es decir, los turistas. Se considera que es una actividad económica a potenciar a través de la incorporación de nuevas actividades de ocio y recreativas para los turistas, máximos consumidores de este tipo de producto.

- Indicadores turísticos: comparativa con los núcleos turísticos insulares.

- Establecimientos abiertos: se entiende por establecimiento abierto aquel que ha prestado servicios de alojamiento de pago algún día del mes de referencia.

El primer puesto lo ocupa Playa del Inglés seguido a gran distancia por Puerto Rico, Las Canteras, Campo Internacional y Amadores, el resto de los núcleos turísticos de Mogán Turístico, a excepción de Patalavaca – Arguineguín, ocupan los últimos puestos de la lista por número de establecimientos. Respecto a la evolución se ha mantenido estable en el período analizado para los núcleos de Mogán disminuyendo para el núcleo de Playa del Inglés y aumentando para el resto.

- Plazas ofertadas o número de camas: el número de plazas estimadas por la encuesta de los establecimientos abiertos en el mes de referencia

Por lo que respecta a las plazas turísticas ocurre igual que en el número de establecimientos abiertos, el primer lugar lo ocupa Playa del Inglés, seguido de Puerto Rico y a continuación Meloneras y Campo Internacional, destaca dentro de Mogán Turístico Amadores, destaca en la evolución una tendencia global de disminución de plazas turísticas en todos los núcleos turísticos y el resto de la isla.

- Se entiende por pernoctación o plaza ocupada a la noche que un viajero se aloja en un establecimiento, la suma de todas las plazas ocupadas cada uno de los días que componen el período de referencia, en este caso un año.

En el número de pernoctaciones destaca Playa del Inglés por encima de todos, le sigue Meloneras y a continuación Puerto Rico. La evolución del número de pernoctaciones al año ha tenido una tendencia desigual destaca el incremento del núcleo de Patalavaca – Arguineguín en el año 2017, Amadores y Puerto Rico han disminuido y, el resto de los núcleos del municipio han aumentado. Para el resto de los núcleos turísticos de la isla se ha producido un aumento en el año 2017.

- Se entiende como el número de viajeros entrados en un establecimiento durante un período de referencia, debiendo pernoctar en el mismo al menos una noche, la suma de todos los viajeros entrados cada uno de los días que componen el período de referencia, un año. Por ello el número de viajeros entrados es menor que el de pernoctaciones.

Destaca en primer lugar Playa del Inglés, Meloneras y le seguía Patalavaca – Arguineguín con aproximadamente la mitad pero este núcleo ha tenido un constante retroceso en el entrada de viajeros, a continuación seguía Puerto Rico pero que ha sido superado por Amadores, el resto de núcleos de Mogán destaca Taurito, luego Tauro-Playa del Cura y por último Puerto de Mogán.

- Estancia media: es el número de días que por término medio permanece un viajero entrado en un establecimiento en un periodo de referencia.

La estancia media mayor la ocupa Patalavaca – Arguineguín con 9,72 días, le sigue Puerto Rico con 9,08, el Veril-Las Burras 8,77 y dentro del ámbito turístico de Mogán Tauro-Playa del Cura con 8,08.

- El grado de ocupación por plazas, relaciona la capacidad de alojamiento disponible en el período de referencia y su utilización efectiva en el mismo período. Se define como la relación en % entre el total de las pernoctaciones en un período determinado y el producto de las plazas hoteleras, excluyendo las camas supletorias, por el número de días del período.

El primer lugar lo ocupa Taurito con 89,72%, seguido de Meloneras con un 87,65%, Patalavaca, Amadores,... es de destacar que Puerto Rico tiene el índice de ocupación por plaza menor. La evolución global de los núcleos es un aumento de Puerto de Mogán, Taurito y Patalavaca, mientras que el resto de los núcleos han tenido una tendencia decreciente.

- Por lo que respecta al índice de ocupación por habitación es la relación, en %, entre la media diaria de habitaciones ocupadas en un período y el total de habitaciones disponibles.

El primer lugar lo ocupa Meloneras, seguido de Taurito, Meloneras, y con respecto a los otros núcleos del municipio Puerto Rico ocupa el último lugar del municipio de Mogán. Todos los núcleos del municipio han tenido una tendencia creciente menos Puerto Rico y Amadores.

- ADR o Tarifa Media Diaria son los ingresos medios diarios obtenidos por habitación ocupada.

En el municipio de Mogán destaca Puerto de Mogán seguido de Taurito, Patalavaca, Amadores y en último lugar Tauro-Playa del Cura.

#### **2.5.7.2.3. Residencialización de los ámbitos turísticos**

Los vaivenes del mercado inmobiliario y turístico han propiciado la residencialización de algunas plazas extrahoteleras. En concreto, los núcleos turísticos del municipio de Mogán albergan una población residente del 28,3% del total municipal y deben analizarse bajo el prisma de la residencialización.

En la memoria de información ya se adelantan algunas líneas sobre este proceso residencial que se está convirtiendo en una variable compleja que precisa de requerimientos urgentes y de soluciones operativas y es que, de acuerdo a la información proporcionada por el Ayuntamiento de Mogán, en el año 2016 hay 6.071 personas empadronadas en establecimientos turísticos del municipio y, entre éstas, el 63,87%, el 14,87% y el 12,86% está empadronada en el ámbito de Puerto Rico, Cornisa del Suroeste y Playa del Cura respectivamente. No obstante estos datos tendrán que ser valorados conjuntamente con las plazas alojativas actualmente en explotación a los efectos de estimar el grado de residencialización que presentan los establecimientos y por ende los núcleos turísticos.

Por otro lado, estos procesos residenciales cubren las necesidades reales de viviendas derivadas del crecimiento de la población residente y que trabaja en el área turística o en su ámbito de influencia.

La residencialización se trata de un fenómeno en expansión de modo que, las periferias de las principales áreas turísticas dejan de concentrar a la población residente. Por consiguiente, este proceso conlleva importantes transformaciones socio-espaciales del espacio urbano turístico e introduce complejidad en la planificación al deber incorporar nuevas necesidades educativas, sanitarias, o de provisión de servicios básicos como suministro de electricidad, saneamiento,

recogida de basuras, etcétera, no específicas de quien únicamente demanda servicios turísticos.

Los avatares del mercado han hecho posible que, en los ámbitos descritos en el apartado de distribución de la población al comienzo de este epígrafe, como Puerto Rico, Playa el Cura, Lomas de Arguineguín y Patalavaca, Barranco de Taurito, Playa de Mogán, Pueblo de Tauro, Amadores, Anfi Tauro, Barranco del Cura, Balito, Anfi del Mar y La Verga, donde no existían usos residenciales previamente establecidos, debido a la conjunción de factores como el abaratamiento de las unidades alojativas, las bajas rentas generadas en un mercado coyunturalmente a la baja y el mayor poder adquisitivo de los ciudadanos, las unidades alojativas se adquieran o dediquen para otros usos no turísticos, como el residencial.

Por otro lado, contar con numerosa población residente genera indudablemente beneficios a nivel económico pero, en zonas de alta especialización turística, los costes de residir en espacios concebidos para el disfrute de actividades lúdicas y de ocio, con su ya probada capacidad de generación de empleo y renta, superan a esos beneficios (Carmelo León y Beatriz Suárez, 2016<sup>3</sup>)

Se recomienda llevar a cabo un análisis de los empadronamientos existentes en los ámbitos de suelo urbano de uso turístico según las NNSS, a fin de determinar el uso global que finalmente debe ostentar las distintas piezas del territorio y teniendo como premisa de partida la orientación que desde el PTEOTIGC se le da a cada una de ellas.

#### **2.5.7.2.4. *Planes de Modernización, mejora e incremento de la competitividad (PMM).***

En el municipio de Mogán se han tramitado dos PMM:

1. PMM Playa de Mogán conformado por el ámbito turístico de Playa de Mogán. Este PMM fue aprobado por Decreto 4/2014, de 23 de enero de 2014.

Contra el Acuerdo del Consejo de Gobierno anterior se interpone por PUERTO DE MOGÁN, SA recurso contencioso administrativo, siendo estimado por la Sala de lo Contencioso-Administrativo -Sección Segunda-, del Tribunal Superior de Justicia de Canarias con fecha de 12 de diciembre de 2016, anulando el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del Sector Turístico de Playa de Mogán, aprobado por medio del Decreto del Gobierno de Canarias nº 4/2014, de 23 de enero.

Por su parte, se interpuso por la entonces la Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad interpuso recurso de queja contra el Auto de 1 de marzo de 2017 de la Sala de lo

<sup>3</sup> Carmelo León y Beatriz Suárez (2016). Los impactos económicos de la residencialización de las zonas turísticas. La residencialización de las áreas turísticas de Canarias. PROMOTUR TURISMO CANARIAS, S.A.

contencioso administrativo del TSJC dictado en el recurso número 43/2014, que es estimado con fecha de 5 de abril de 2018.

La sentencia del TSJC ha sido ratificada por el Tribunal Supremo por medio de su sentencia núm. 396/2020, de 13 mayo de 2020, declarando la nulidad del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del Sector Turístico de Playa de Mogán, como consecuencia de detectar vicios formales en su tramitación administrativa, relativos a la ausencia de informe de impacto en las Haciendas Públicas y el informe de Costas (no así en cuanto a las determinaciones de ordenación contempladas en dicho instrumento de planeamiento).

2. PMM Costa de Mogán, aprobado por Decreto 116/2015, de 22 de mayo, y anulado en primera instancia por Sentencia del TSJC número 321/2020, de 3 de noviembre, conformado por los siguientes ámbitos turísticos:

- Patalavaca.
- Arguineguín.
- Amadores.
- Puerto Rico.
- Balito.

Según se establece en la disposición adicional novena de la Ley 14/2014, de 26 de diciembre, de Armonización y Simplificación en materia de Protección del Territorio y de los Recursos Naturales, estos planes deben incorporar sus determinaciones en el planeamiento general en la primera revisión general o de la ordenación pormenorizada que se efectúe del mismo. Según lo establecido en la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 4/2017, los instrumentos de ordenación vigentes en el momento de la entrada en vigor de dicha Ley, se deben adaptar a su contenido en la primera modificación sustancial plena de que sean objeto y además, con independencia de lo anterior, la modificación de cualesquiera de los instrumentos de ordenación en vigor, estén o no adaptados, sea sustancial o menor, plena o parcial, se tiene que realizar de conformidad con las previsiones que contiene la Ley 4/2017. En tanto que este PGOs no abarca la ordenación pormenorizada, sólo deben incorporarse aquellas determinaciones de estos planes que afecten a las determinaciones de carácter estructural.

## **2.6. SÍNTESIS DEL MODELO TURÍSTICO Y APROXIMACIÓN AL POTENCIAL TURÍSTICO**

Las mejoras socioeconómicas operadas sobre los tradicionales mercados exteriores de los productos turísticos englobados entre los modelos turísticos de «sol y playa masivo» han supuesto la introducción de importantes cambios en el «comportamiento turístico» de los mismos. En definitiva, ello ha supuesto el incremento y la mayor complejidad de las exigencias del turista, al que no se satisface ya con el acceso al mero disfrute del recurso ecológico.

### 2.6.1. Aproximación al nuevo modelo turístico

En la conformación del atractivo de un destino turístico, además del espacio turístico, están la variedad y la competitividad de sus líneas de productos turísticos. En la configuración de las experiencias para satisfacer las motivaciones cada día más segmentadas de los turistas, interviene una amplia cadena de valor en la que participan una multiplicidad de pequeñas, medianas y grandes empresas, así como un conjunto de servicios públicos, de cuya menor o peor integración y alineación en torno a una visión y posicionamiento turístico del destino, depende su competitividad y sostenibilidad, entendida como la capacidad de responder y superar las expectativas de una clientela cada día más informada, volátil y exigente, a la par que asegurar los mejores niveles de prosperidad para la sociedad local (Carmelo León y Beatriz Suárez, 2016).

Así pues, el clásico modelo de turismo masivo de sol y playa, de filiación inmobiliaria, presenta en la actualidad ofertas excesivamente generalistas, sometidas a fluctuaciones de carácter coyuntural y relegado al papel de satisfacer a las demandas menos exigentes y dinamizadoras de los espacios turísticos.

El grado de madurez alcanzado por los destinos turísticos clásicos adscritos al modelo de sol y playa masivo, aconseja el desarrollo de medidas de política turística que permitan la redefinición de los productos turísticos litorales. En este sentido, se plantea el aspecto de la introducción de elementos de la denominada oferta turística complementaria como un argumento adecuado en pro de la diversificación de los mismos.

Asimismo, la importancia otorgada por la demanda turística a nuevas fórmulas de ocio, señala al turismo como una actividad susceptible de incorporar políticas territoriales orientadas al reequilibrio socioeconómico de espacios regionales, en una dialéctica litoral-interior basada en la complementariedad de las ofertas turísticas desarrolladas a partir de las potencialidades endógenas locales.

Como vías adecuadas que permitan el desarrollo de una estrategia global de cualificación de los destinos turísticos se han señalado como preferentes las de la diversificación y diferenciación de los productos existentes.

El desarrollo de estas acciones encaminadas a la revitalización de la actividad turística contempla, por lo general, dos tipos de actuaciones, potenciación y desarrollo de nuevos productos, donde, por ejemplo, se insertan fórmulas turísticas relacionadas con el turismo rural, o acciones de reacondicionamiento de espacios turísticos consolidados, destinos litorales maduros, ante las que se inscriben intervenciones de dotación de equipamientos y servicios, recomposición de bordes marítimos, la apertura al mar de las poblaciones, técnicas de esponjamiento, recuperación de áreas portuarias degradadas. Entre este tipo de actuaciones,

se incluyen aquellas orientadas a la creación de nuevos elementos de oferta, la denominada habitualmente oferta turística complementaria.

Lo que se plantea es un nuevo concepto de turismo, en la que se opta por elegir un destino basado en las actividades que se pueden desarrollar en el destino; un turismo creativo.

Se deberá diversificar y liderar en productos tales como: sol y playa, senior, familiar, activo, ornitológico, deportivo, náutico, de golf, gastronómico, etc.

### **2.6.2. Implementación de medidas necesarias**

Para ello será necesaria la implementación de medidas tales como las que se describen a continuación:

- Destinos inteligentes: innovación en la gestión de destinos.
- Redes de agencias de gestión de experiencias.
- Evolución del sistema de calidad turística.
- Puesta en valor del patrimonio cultural, natural y enogastronómico.
- Fomento del turismo sostenible con el medio ambiente.

#### **- Destinos inteligentes: innovación en la gestión de destinos.**

La necesidad de ofrecer servicios para el turista que sean diferenciales y altamente competitivos obliga al sistema turístico a buscar nuevos mecanismos para impulsar la innovación. En este ámbito, tanto el conocimiento como las nuevas tecnologías y, en especial, las de la información y las comunicaciones (TIC) son la base para los cambios que aporten valor en el mercado.

Sin embargo, existen ciertas dificultades para que el sector turístico despliegue todo su potencial innovador. A pesar de que el subsector de la intermediación tenga un alto nivel de uso de las TIC, esto no es una norma general en la prestación de servicios turísticos.

En este contexto, esta medida pretende establecer los mecanismos adecuados que permitan la rápida incorporación de las innovaciones con la definición de un marco homogéneo, que permita tecnificar los destinos turísticos bajo el concepto de Destinos Inteligentes de forma alineada a las tendencias de creación de Ciudades Inteligentes (Smart Cities).

#### **- Redes de agencias de gestión de experiencias.**

Tradicionalmente la comercialización de paquetes turísticos ha consistido en una agrupación de una tipología cerrada de servicios: transporte (avión y tren), transfer y habitación de hotel. La agrupación de este tipo de servicios, realizada por turoperadores, es limitada con respecto a la puesta en valor de la oferta diferenciadora del destino turístico. La tendencia en el marketing

turístico apunta en cambio hacia una configuración de producto turístico como agrupación de diferentes servicios que respondan a una experiencia demandada por el cliente.

El reto de hacer llegar al turista productos turísticos asociados a experiencias, adquiere mayor relevancia en turismo no asociado al tradicional de sol y playa. Para que esta tendencia se convierta en una realidad, es necesario superar determinadas barreras:

- La oferta diferenciadora en el destino no cumple muchas veces con las características de la oferta de servicios que aparece en los paquetes turísticos tradicionales: no es homogénea, ni agrupable en una masa crítica suficiente, por lo que carece de interés para la tur operación.
- La participación empresarial en la generación de producto en los destinos no cubre todo el espectro de experiencias que se podrían comercializar. Si bien hay una presencia importante en productos como el golf o el turismo náutico, en otras experiencias existe un amplio margen de crecimiento de producto.

Existe una oportunidad para que el sector privado cubra esta actividad y haga llegar estas experiencias a los canales de comercialización internacional, aportando más valor que el de la mera intermediación.

- Evolución del Sistema de Calidad Turística.

Actualmente, en nuestro país se rivaliza por la atracción de los mercados emisores de turistas con otros destinos emergentes cuya principal ventaja competitiva respecto a España se basa en el precio.

Esta situación ha propiciado impulsar elementos diferenciadores que fomenten la calidad, como el Sistema de Calidad Turístico Español (SCTE) desarrollado por la Administración General del Estado, y que en la actualidad está plenamente consolidado.

Su principal objetivo es dotar a las empresas y destinos turísticos de instrumentos contrastados de gestión interna óptima, que contribuyan a la reducción de sus costes operativos y a la mejora de la relación calidad/precio de los bienes y servicios que aquellas ofrecen a sus clientes. En última instancia, tales mejoras afianzarán la sostenibilidad financiera de las empresas y la fidelización de sus clientes.

- Puesta en valor del patrimonio cultural, natural y eno-gastronómico.

España cuenta con un rico patrimonio cultural, natural y eno-gastronómico que constituye una importante oferta diferenciadora y es la base para una diversificación territorial y de mercados.

Si bien ésta es una condición previa para cumplir con el objetivo de diversificación, su puesta en valor turística es la clave para que se convierta en un factor de competitividad.

A pesar de disponer de todos estos recursos, por diversas causas nuestra oferta está mal posicionada en los mercados internacionales, por lo que se hace imprescindible el desarrollo de acciones que impulsen la demanda de este tipo de turismo.

- Fomento del turismo sostenible con el medio ambiente.

La sostenibilidad del turismo medioambiental debe contemplarse como una herramienta horizontal que puede aplicarse en los destinos y recursos turísticos.

Las actuaciones que se han llevado a cabo desde la administración pública y el sector turístico han hecho énfasis sobre todo en la eficiencia energética de los recursos turísticos. El mensaje de ahorro de costes a través de la eficiencia energética se está asumiendo en el sector y cada vez se realizan más inversiones de índole privado en este ámbito.

Por otra parte, existe una demanda cada vez mayor por parte de determinados segmentos de nuestros mercados emisores, que otorga gran importancia en la elección de su destino a los atributos de respecto al medioambiente los identificados como consumidores eco-inteligentes o LOHAS (Lifestyles of Health and Sustainability), para quienes es crítico que la oferta responda a sus demandas y que la marca que lo acredite sea fiable.

## 2.7. SÍNTESIS AL DIAGNÓSTICO ECONÓMICO

Las actividades económicas que presentan potencial de crecimiento son:

- Industria agroalimentaria sostenible.
- Turismo Medio Ambiente y Rural.
- Oferta complementaria al turismo.
- Energías renovables

Las tendencias que se perciben en el aspecto económico son las siguientes:

- Retroceso de las actividades primarias.
- Estancamiento del sector de la construcción.
- Estabilización y ligero retroceso del comercio.

Como singularidades valiosas destaca el patrimonio natural y medioambiental, y en especial los espacios naturales protegidos localizados en el municipio, con importantes sectores naturales, áreas agrícolas y lugares de interés cultural.

Otros recursos de valor competitivo que se pueden reseñar son los siguientes:

- El clima, que por sus características, posibilita el cultivo de gran variedad de productos, tanto los propios de las zonas templadas como los tropicales y subtropicales. También por su atractivo de cara al turismo
- El patrimonio arquitectónico, tales como las viviendas tradicionales, algunas edificaciones vinculadas con la actividad agraria, etc.
- El patrimonio etnográfico, formado por bienes relacionados con las actividades económicas que en el pasado fueron el sustento de los habitantes del municipio, y que en la actualidad, junto al patrimonio natural, bien podrían ser la base del desarrollo del turismo medio ambiental y rural.

### 3. DIAGNOSTICO JURIDICO

#### 3.1. CUESTIONES PREVIAS

##### 3.1.1. Situación de partida

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Término Municipal de Mogán, en adelante NNSS, se aprobaron definitivamente por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias en su sesión de 17 de noviembre de 1987, y si bien el acuerdo de aprobación se publicó en el Boletín Oficial de Canarias número 3 del miércoles 6 de enero de 1988, la normativa no fue publicada hasta el viernes 19 de diciembre de 2008 en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas, número 162.

Los planes de urbanismo se encuentran sujetos al principio de publicidad de las normas que consagra el artículo 9.3 de la Constitución Española, y su incumplimiento determina su ineficacia. Sin embargo, cuando se trata de una disposición de carácter general que se dicta en desarrollo o ejecución de otra norma de rango superior, no publicada y carente, por tanto, de eficacia, aunque no de validez, ello determina la nulidad de pleno derecho del plan de desarrollo o planeamiento derivado, pues este se dicta, por tanto, sin norma que le proporcione el soporte normativo necesario. En ese sentido resulta conveniente recordar que las disposiciones generales sólo consienten un grado de invalidez: la nulidad plena, de conformidad con el artículo 47.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas.

De este modo, cuando un Plan General no ha sido publicado es ineficaz, y ello determina que el planeamiento de desarrollo adolezca de un vicio de nulidad de pleno derecho por carecer de eficacia el planeamiento general que le debe prestar la preceptiva y necesaria cobertura normativa, tal como reconoce reiterada jurisprudencia que se ha pronunciado en este sentido, y entre otras muchas, STS de 8 de septiembre de 2011 (recurso de casación nº 6267/2007), 14 de julio de 2010 (recurso de casación nº 3924/2006), 14 de octubre de 2010 (recurso de casación nº 3924/2006), 16 de octubre de 2009 (recurso de casación nº 3850/2005), 26 de mayo de 2009 (recurso de casación nº 457/2005), 28 de abril de 2004 (recurso de casación nº 7051/2001), 27 de julio de 2001 (recurso de casación nº 8876/1996), 16 de octubre de 2009 (recurso de casación nº 3850/2005), 25 de mayo de 2000 (recurso de casación nº 8443/1994) y 3 de febrero de 1999 (recurso de casación nº 2277/1992).

Como consecuencia, la falta de publicación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Mogán, produce que el planeamiento aprobado en desarrollo de las NNSS tras la aprobación de las mismas, pero anterior a su publicación, sea nulo de pleno derecho por carecer de cobertura al no estar vigentes las NNSS, en tanto se incumple la exigencia de la publicación de las normas de los planes urbanísticos en el boletín oficial correspondiente, de manera que “no

entrarán en vigor hasta que se haya publicado completamente su texto" en los términos que se indican en el artículo 70.2 de la Ley de Bases del Régimen Local.

Así lo ha entendido numerosa jurisprudencia y reiterado la Sala de lo Contencioso del Tribunal Supremo en STS de 10 de octubre de 2011 (casación 5846/1998), en la que se indica:

*"QUINTO.- La jurisprudencia de esta Sala en relación con la publicidad de los planes de urbanismo es sobradamente conocida. Así, en reciente STS de 8 de septiembre de 2011 se ha insistido en que "Esta Sala del Tribunal Supremo ha declarado en reiteradas ocasiones que los planes de urbanismo, al tener la consideración de disposiciones de carácter general, están sometidos al principio de publicidad de las normas consagrado en el artículo 9.3 de la Constitución ---pueden verse en este sentido, entre otras muchas, las sentencias de 14 de julio de 2010 (casación 3924/2006 ), 14 de octubre de 2010 (casación 3924/2006 ), 26 de mayo de 2009 (casación 457/2005 ), 28 de abril de 2004 (casación 7051/2001 ) y 27 de julio de 2001 (casación 8876/1996 ---. Señala también la jurisprudencia que, conforme a lo dispuesto en los artículos 2.1 del Código Civil , 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local y 52.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, el deber de publicación del contenido normativo de los instrumentos de planeamiento constituye un requisito de eficacia y no de validez, de manera que su incumplimiento no es causa de anulación del instrumento de planeamiento --- solo determina su ineffectiveness--- pero sí comporta la nulidad de los actos dictados en su ejecución --- SSTS de 16 de octubre de 2009 (casación 3850/2005 ), 25 de mayo de 2000 (casación 8443/1994 ) y 3 de febrero de 1999 (casación 2277/1992 ). Y, finalmente, que la exigencia de publicación se extiende a los documentos del plan, incluidas las "fichas" de los distintos ámbitos de gestión, cuando tengan contenido normativo --- SSTS de 8 de octubre de 2010 (casación 4289/2006) y 1 de diciembre de 2008 (casación 7619/2004).*

De este modo nos encontramos con unas Normas Subsidiarias que si bien fueron aprobadas en noviembre de 1987, no comenzaron a desplegar efectos jurídicos hasta enero de 2009, por lo que los actos administrativos que se llevaron a cabo durante 22 años en desarrollo de las mismas, ante una apariencia de vigencia y de eficacia, son actos nulos, con nulidad absoluta o de pleno derecho, actos cuya nulidad es intrínseca y carece ab initio de efectos jurídicos sin necesidad de una previa impugnación, que comportan una ineffectiveness inmediata, ipso iure del acto, con carácter erga omnes de la nulidad e imposibilidad de sanarlo por confirmación o prescripción.

Es claro que el planeamiento de desarrollo de las NNSS no publicadas se vicia de nulidad por cuanto que esa falta de publicación priva de validez al planeamiento derivado, porque tratándose del planeamiento de desarrollo, su validez depende de la vigencia de una norma de rango superior, vigencia que se alcanza mediante la publicación, de manera que el planeamiento de desarrollo es nulo porque carece de soporte normativo, y así viene siendo declarado de manera sostenida por la jurisprudencia.

En cuanto a los instrumentos de gestión, que no tienen carácter de disposiciones generales, no se ven afectados de forma directa por la nulidad radical de los instrumentos de desarrollo. Esto es, aunque haya desaparecido la vigencia del instrumento que lo legitima como consecuencia de la declaración de nulidad radical, expresa o no, per se, no provoca la nulidad automática de los actos de gestión que fueron dictados a su amparo, siempre y cuando estos hayan devenido firmes por el transcurso del tiempo y la prescripción de las acciones contra los mismos. La jurisprudencia se manifiesta en ese sentido “*de modo que, aunque haya desaparecido su presupuesto legitimador, esto es, la existencia de un Plan previo, del que depende (normalmente de desarrollo), la nulidad del Plan Parcial, derivada de la anulación del Plan General o de las NNSS, no hace devenir la nulidad automática de los instrumentos aprobatorios de gestión*”.

También en este sentido, la STS 1285/2016. Sala Contencioso-Administrativo. Sección 5ª, y STS 12 de diciembre de 2003 –rec.cas. 4615/1999; y 4 de julio de 2007 –rec. cas. 296/2004, establece que “*La nulidad de pleno derecho de las disposiciones de carácter general tiene eficacia EX TUNC (desde siempre), si bien no conlleva la pérdida de efectos de los actos firmes dictados a su amparo, pues razones de seguridad jurídica exigen su persistencia y, por consiguiente, la declaración de nulidad radical de una disposición de carácter general NO acarrea automáticamente la desaparición de dichos actos (firmes)*”.

Consecuentemente, la declaración de nulidad radical de una disposición de carácter general no supone la desaparición de los actos de gestión y de ejecución (proyectos de urbanización y licencias de obras) que se han tramitado a su amparo, siempre y cuando, dichos actos hayan devenido firmes por el transcurso del tiempo y la prescripción de los plazos de impugnación. Serán impugnables aquellos actos que no siendo firmes, se vean afectados por la nulidad de la disposición general de la que traen causa.

A mayor abundamiento, sobre el ámbito de Costa Taurito ha recaído Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso (Rec. Cas. nº 2713/2012), de fecha 19 de junio de 2013, estimando parcialmente el recurso de casación casando y anulando los autos dictados, con fechas 2 de diciembre de 2011 y 20 de abril de 2012, por la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, con sede en Las Palmas de Gran Canaria (RCA nº 114/2000), declarando la nulidad del Plan Parcial del Sector 32, aprobado por el Ayuntamiento de Mogán el 18 de julio de 2001, declarando que NO HA LUGAR A LA ANULACIÓN DE LAS POSIBLES LICENCIAS CONCEDIDAS ni tampoco a la nulidad del Plan Insular de Ordenación Territorial de Gran Canaria aprobado por Decreto 277/2003, obligando a que se tramite por la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, el incidente previsto en el artículo 109 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso Administrativa, con audiencia a las personas afectadas, para determinar la incidencia de la sentencia y la eventual invalidez de los actos e

instrumentos correspondientes a la fase de ejecución del planeamiento, esto es, las Bases y Estatutos de la Junta de Compensación, los Proyectos de Compensación y de Urbanización y la Constitución de la Junta.

Sobre lo anterior se dicta Auto de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, Sección 2<sup>a</sup>, de fecha 28/09/2015, en cumplimiento de la Pieza de ejecución del Procedimiento Ordinario 114/2000 acordada por el Tribunal Supremo en el fallo de su sentencia de 19 de junio de 2013, en la que también acordaba la nulidad del Plan Parcial del Sector 32, aprobado por el Ayuntamiento de Mogán el 18 de julio de 2001; determinando que dicha anulación no sea aplicable a los actos de gestión y ejecución municipal (Bases y Estatutos de la Junta de Compensación, los Proyectos de Compensación y de Urbanización y la Constitución de la Junta) a los que se refiere la sentencia del TS.

Con ello, es claro que los actos de gestión y ejecución deben ser un punto de partida para la ordenación que se deba plantear en este PGO, en el sentido de que no quedan viciados por la falta de eficacia de las NNSS, la consiguiente nulidad del planeamiento de desarrollo de las mismas o de la propia falta de eficacia por falta de publicación de este planeamiento de desarrollo. Si bien, como se justifica anteriormente es amplia y probada la jurisprudencia en este sentido, existe además en el municipio de Mogán jurisprudencia específica en este sentido, referida al ámbito de Costa Taurito, y que por tanto, podemos considerar aplicable a todos los ámbitos, si resultase conveniente.

Sin embargo, no deja de ser un punto de partida por cuanto que estos actos de gestión y ejecución necesitan de su necesaria patrimonialización para que se conviertan en derechos consolidados que se deban tener en cuenta por el planificador en el ejercicio del *ius variandi* o facultad para plantear la ordenación. Por ello, el PGO analiza los derechos consolidados en cada uno de estos ámbitos de cara a determinar el grado de vinculación de los mismos en la ordenación que se plantea.

### **3.1.2. Ejercicio del *ius variandi***

El *ius variandi* permite a la Administración competente formular, modificar o revisar el planeamiento urbanístico para adaptarlo a las necesidades del municipio en base al concepto de interés general y a las exigencias cambiantes de la realidad. En este sentido, el Plan Urbanístico es una norma reglamentaria que, respetando los principios de estabilidad y seguridad jurídica, no puede ser –según la STSJC (Las Palmas) número 434/2005, de 3 de octubre–, “... algo estático e inmutable, sino siempre atemperado a las necesidades sociales cambiantes que la Administración está obligada a reflejar al regular el modelo territorial idóneo para satisfacer esos intereses públicos o generales”.

También la SSTS 30 julio 2008, RJ 2008/4512; 14 de febrero 2007, establece que la “ordenación urbanística ha de tratar de conjugar dos principios fundamentales, bien el de estabilidad y seguridad jurídicas, bien de modificación, revisión o incluso nuevo planeamiento, pues si bien es atendible la necesidad de permanencia de los Planes..., ello no debe conllevar posiciones y situaciones inmovilistas...”

Y ello es así pues una concepción totalmente estática del urbanismo, en vez de dinámica y respetuosa con las futuras necesidades y conveniencias podría llevar a la negación del mismo, perpetuando ordenaciones obsoletas, erróneas o incluso perjudiciales al interés público y privado. Reconociéndose, por tanto, la potestad de la Administración para alterar, modificar, revisar o formular ex novo un planeamiento urbanístico, debe centrarse la cuestión en que la actividad en que se concreta esa potestad debe estar suficientemente justificada, y apoyada en datos objetivos, para impedir que la impropiiedad del ejercicio del ius variandi, atente a los límites racionales y naturales de la discrecionalidad que se reconoce.”

Ello supone que el ejercicio del ius variandi no está limitado a los derechos adquiridos por los propietarios, sino al interés general y a la “congruencia de las soluciones concretas elegidas con las líneas directrices que diseña el planeamiento, su respeto a los estándares legales acogidos en el mismo y su adecuación a los datos objetivos en que se apoyan, sin que pueda prevalecer frente a ello el criterio del particular, a menos que demuestre que lo propuesto por la administración es de imposible realización, manifiestamente desproporcionado o que infringe un precepto legal” (STS 27 marzo 1991, RJ1191/2007; 5 marzo 2008, RJ 2008/1611, entre otras).

A la hora de planificar el legislador no puede nunca alejarse de las necesidades que persigue el interés general, respetando y observando uno de los principios contenidos en el artículo 103 de la Constitución Española, que permite a la Administración adoptar el modelo territorial y urbanístico más adecuado en cada momento, con una fuerte relevancia del concepto de “Protección del Medio Ambiente”.

De ello, podemos entender que en el derecho urbanístico la actuación administrativa derivada de la ordenación territorial y urbanística se rige por el “principio de no indemnizabilidad”, salvo los casos tasados expresamente por la legislación. Excepcionalmente, podrá concurrir el requisito de indemnizabilidad al particular cuando éste deba ser resarcido de una lesión como consecuencia de una actuación administrativa en la que “no tenga el deber jurídico de soportar las consecuencias derivadas de la misma” (artículo 32 y siguientes de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen jurídico del sector público).

### 3.1.3. Patrimonialización

La STS 2 noviembre 2006. 2006/9431 determina que “*para que nazca la responsabilidad patrimonial de la Administración urbanística, a fin de reparar los perjuicios causados por la modificación o revisión de planeamiento, es requisito imprescindible que el aprovechamiento urbanístico se haya materializado en virtud de la aprobación definitiva de un instrumento idóneo que permita conocer cuál sea el que corresponde al propietario, del que se vea privado por esa modificación o revisión, para lo que resulta imprescindible la aprobación definitiva del correspondiente Plan Parcial o equivalente, pues la patrimonialización del aprovechamiento urbanístico se materializa cuando se concreta a través del correspondiente instrumento que permita hacerlo efectivo*”.

En este sentido, el artículo 32.3 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen jurídico del sector público reconoce la responsabilidad de la Administración Pública por actos legislativos (entendiendo por tales, el acto de aprobar un Planeamiento General). Debiendo ser éstos de naturaleza no expropiatoria de derechos y que el administrado no tenga el deber jurídico de soportar, porque así lo establezca el propio acto legislativo y en los términos en que lo haga. Sin embargo, en los años 90 el Tribunal Supremo estableció nueva Jurisprudencia extendiendo la responsabilidad patrimonial aunque la Ley no estableciera indemnización, para aquellos casos en que existiera un sacrificio patrimonial singular de derechos o intereses económicos legítimos que pudieran considerarse afectados. Consiguientemente, y siguiendo esta línea doctrinal, el particular perjudicado por la aprobación de un planeamiento que afecte a la ordenación territorial o urbanística vigente, podrá reclamar indemnización, siempre y cuando se produzca una lesión real, efectiva, susceptible de evaluación económica y antijurídica, lo que exige la existencia de previos derechos consolidados, y que todo ello sea cuantificable a través del instrumento de planeamiento que recoja los derechos y aprovechamientos urbanísticos susceptibles de ser incorporados realmente al patrimonio del administrado perjudicado o si únicamente constituían meras expectativas de derechos o valores que pertenecen a la comunidad en su conjunto (STS 17 febrero 1998, RJ 1998/1677).

En base al análisis de la evolución que ha sufrido la legislación en la materia y la jurisprudencia relativa, se puede concluir que el contenido del derecho de propiedad es el correspondiente al valor inicial del terreno (contenido del dominio en el suelo no urbanizable con aprovechamiento exclusivamente agrícola, ganadero o forestal propio de su naturaleza) incorporando al mismo aquellos contenidos urbanísticos “artificiales” no inherentes a su propia naturaleza, sino producto de la ordenación urbanística. Esta adición de contenidos no se produce pura y simplemente, sino en consideración a la participación del propietario en el proceso urbanizador y como contrapartida a los importantes deberes que se le imponen. En conclusión, sólo cuando dichos deberes han sido cumplidos puede decirse que el propietario ha incorporado a su patrimonio los contenidos artificiales que se añaden a su derecho inicial, pues sólo entonces ha

contribuido a hacer posible su ejercicio. Y por tanto, sólo cuando se ha adquirido el derecho a los aprovechamientos urbanísticos previstos en la ordenación, se considera que existen derechos consolidados y, por tanto, la modificación del planeamiento implicará lesión de un derecho ya adquirido.

Para que surja responsabilidad patrimonial por actos legislativos en el ámbito urbanístico, la jurisprudencia viene exigiendo la previa existencia de Derechos consolidados o patrimonializados, lo que comporta el enjuiciamiento de instrumentos normativos autonómicos, para dilucidar la viabilidad de la acción de responsabilidad patrimonial.

Por lo antedicho, para que se produzca la lesión patrimonial de bienes y derechos susceptible de ser indemnizada, debe basarse en un planeamiento urbanístico válido, vigente y eficaz.

#### **3.1.4. Grado de ejecución de la urbanización**

Al hilo de la posible patrimonialización de los derechos a la que pudiera dar lugar el ejercicio del *ius variandi* atribuido al PGO, hay que apuntar que la jurisprudencia dictamina (véase la Sentencia del Tribunal Supremo de 17 de febrero de 1998 recaída en el recurso de casación 327/1993) que “*Abundando más en la naturaleza del daño, aquí de índole urbanística, debemos señalar que la privación mediante acto legislativo de derechos de esta naturaleza urbanística debe acomodarse al grado del contenido patrimonial consolidado del que se priva al propietario, mediante la escalonada incorporación de derechos derivados de la ordenación urbanística al patrimonio del propietario, tales como el derecho a urbanizar, derecho al aprovechamiento urbanístico, o el derecho a edificar y a la edificación. De manera que solo cuando los deberes del propietario en el proceso urbanizador ha sido cumplidos puede decirse que se han incorporado a su patrimonio los contenidos que la norma, de modo artificial, añade a su derecho inicial, toda vez que solo en tal caso ha contribuido a que dicho ejercicio sea posible.*

*En este sentido, esta Sala viene declarando que no puede considerarse incorporado al patrimonio del propietario el caso de un plan parcial aprobado que estaba escasamente ejecutado, pues en modo alguno puede considerarse incorporado a su patrimonio el derecho al valor urbanístico del terreno, como pretenden los recurridos, dado que los planes parciales no se encontraban en modo alguno en un grado avanzado de ejecución, como demuestra el hecho de que los peritos arquitectos a los que se encargó la valoración del terreno afirmaron que se no se observaba obra significativa de urbanización”.*

Otra cuestión fundamental que debemos tener en consideración es el estado de transformación o desarrollo que se deriva de la situación actual, para dar cumplimiento en el presente PGO a la clasificación del suelo según se describe en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, en adelante Ley 4/2017, concretamente en los

“artículos 46. Suelo Urbano: definición”, “artículo 47. Suelo Urbano: Categorías”, “artículo 39. Suelo Urbanizable: Definición y criterios de clasificación” y “Artículo 40: Suelo Urbanizable: Categorías”.

La cuestión es que, muchos de los procesos de desarrollo se ejecutaron de forma correcta y sin embargo no cuentan con sustento en un planeamiento en vigor; otros se iniciaron sin completar las etapas de desarrollo y gestión de los suelos y han quedado pendientes de finalización; y otros no han iniciado el desarrollo y, sin embargo se ven afectados por cuestiones sobrevenidas que no les va a posibilitar mantener las condiciones tal y como lo tuvieron contemplado en su planeamiento aprobado. Todo ello va a arrojar soluciones diferentes de cara a la ordenación que este PGO pueda plantear.

Por otro lado, existe una serie de ámbitos con recepción de la urbanización o con mandato judicial de formalización de la recepción tácita.

El Ayuntamiento deberá llevar a cabo la formalización de la recepción de la urbanización, realizando cuantas gestiones sean necesarias para hacerla efectiva, una vez haya recibido la urbanización, prestando los servicios a los que está obligado por ley de forma efectiva, haciéndose cargo de los servicios públicos de su competencia, tales como abastecimiento de agua potable, alcantarillado, saneamiento y tratamiento de aguas residuales, recogida de residuos sólidos, alumbrado público, pavimentación y mantenimiento de las vías públicas y accesos a los núcleos de población en las urbanizaciones de La Cornisa / Las Lomas, Patalavaca, Los Caideros y Tauro, para la asunción de tales servicios, pasando por la recepción de las urbanizaciones citadas.

Ello surge a raíz de la solicitud de la Federación de Asociaciones de Vecinos La Fortaleza de Mogán, en virtud de los artículos 25 y 26 de la Ley 7/85, Reguladora de Bases de Régimen Local, para que el Ayuntamiento de Mogán se haga cargo de los servicios públicos de su competencia en las urbanizaciones La Cornisa Las Lomas, Patalavaca, Los Caideros y la Urbanización de Playa de Tauro, así como del mantenimiento de las instalaciones públicas que en ellas se encuentran. De esta solicitud se deriva la Sentencia Tribunal Superior de Justicia de Canarias nº 135/2003, de 10 de enero (RCA. Nº 1899/97), que estima el recurso contencioso-administrativo, interpuesto por la Federación de Vecinos de La Fortaleza de Mogán, deducido contra la desestimación presunta de la petición de recepción de urbanizaciones y prestación de servicios municipales obligatorios por parte del Ayuntamiento de Mogán y la mercantil Cornisa del Suroeste, S.L. Por ello, está pendiente la formalización de la recepción de las urbanizaciones antedichas para dar cumplimiento al mandato que la Sentencia del TSJC impuso al Ayuntamiento, formalización que en fechas próximas se va a llevar a Pleno Municipal.

De cara a determinar el grado de ejecución de las diferentes urbanizaciones y el nivel de servicios con que cuentan, el Ayuntamiento aporta la información relativa sobre los servicios

presentes, en base a los cuales se ha podido determinar la clase y categoría de suelo, por los servicios urbanísticos existentes. Ello habrá de ponerse en relación con el cumplimiento de deberes exigible para determinar finalmente la clase y categoría de suelo y en síntesis, el modelo de ordenación en cada pieza.

### 3.1.5. Situación fáctica y desarrollo de la gestión

Se entiende por situación fáctica el hecho físico de la urbanización o consolidación de la edificación. En este sentido, el planificador, a la hora de tomar decisiones sobre la ordenación del territorio, se verá condicionado por la realidad de los hechos, esto es, por las características y condiciones existentes en el territorio sobre el cual va a actuar.

Es por ello, que el PGOs debe tener en consideración el estado de transformación o desarrollo que se deriva de la situación actual, para dar cumplimiento en el mismo a la clasificación del suelo adecuada, pero este no puede ser el único aspecto a considerar sino que ha de conjugararse con el análisis del proceso de ejecución completo en cada pieza de suelo, teniendo en cuenta si la ordenación fue prevista en las NNSS o con carácter previo, el planeamiento de desarrollo, la existencia o no de instrumentos de gestión y de proyectos de urbanización, si existe ejecución de la urbanización, y si de haberla, se hizo conforme a todo lo anterior, cumpliendo los plazos exigibles y con los títulos habilitantes requeridos.

En este sentido, y conforme a la legislación estatal la terminación de las actuaciones de urbanización se producirá cuando concluyan las obras urbanizadoras de conformidad con los instrumentos que las legitiman, habiéndose cumplido los deberes y levantado las cargas correspondientes. La terminación se presumirá a la recepción de las obras por la Administración, o en su defecto, al término del plazo en que debiera haberse producido la recepción desde su solicitud acompañada de certificación expedida por la dirección técnica de las obras.

Además, como se ha expuesto anteriormente, supone una dificultad añadida en este análisis la situación de nulidad radical en que se encuentra el planeamiento de desarrollo tramitado sin la cobertura jurídica de unas NNSS no publicadas y, por tanto, faltas de eficacia. También hay que atender a la falta de eficacia de algunos Planes Parciales, o bien por falta de publicación de su Normativa en el Boletín correspondiente.

En síntesis, como se ha expuesto en el presente diagnóstico, la declaración de nulidad radical de una disposición de carácter general no supone la desaparición de los actos de gestión y ejecución que se han tramitado a su amparo, siempre y cuando dichos actos hayan devenido firmes por el transcurso del tiempo y la prescripción de los plazos de impugnación.

Con ello, es claro que los actos de gestión y ejecución deben ser un punto de partida para la ordenación que se deba plantear en este PGO, en el sentido de que no quedan viciados por la

falta de eficacia de las NNSS, la consiguiente nulidad del planeamiento de desarrollo de las mismas o de la propia falta de eficacia por falta de publicación de este planeamiento de desarrollo.

Sin embargo, no deja de ser un punto de partida por cuanto que estos actos de gestión y ejecución necesitan de su necesaria patrimonialización para que se conviertan en derechos consolidados que vinculen al planificador en el ejercicio del ius variandi o facultad para plantear la ordenación.

En el ejercicio atribuido al PGOs de plantear la ordenación, se debe atender a todos los antecedentes citados pero igualmente, a los mandatos de los instrumentos de ordenación jerárquicamente superiores.

### **3.1.6. Desclasificaciones y modificaciones operadas por legislación y planeamiento en vigor**

El PGO ha analizado la situación jurídica de los suelos desde la vigencia de su planeamiento, de las sentencias recaídas, y por la aplicación de las disposiciones de la legislación y el planeamiento sobrevenidos desde la entrada en vigor de las NNSS hasta el momento actual.

Entre estas situaciones se encuentran:

1. Suelos afectados por la Disposición Adicional Primera del PIO-GC. La Disposición Adicional Primera del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria establece que se reclasifican como suelos rústicos, por resultar disconformes con la Zonificación, Régimen de usos y/o las determinaciones de la Sección 31 Turismo, así como con los Planos de Ordenación Estructural del Volumen V del mismo, los sectores de suelo urbanizable turístico indicados a continuación:
  - a. Polígono 14 – Montaña Alta de Tauro – de las NNSS.
  - b. Polígono 26 – Campo de Golf Cortadores - de las NNSS.
  - c. Polígono 32 – Tauritos II - de las NNSS.
  - d. APTV/Costa Taurito, parcialmente.

Además en las fichas que acompañan a esta Disposición Adicional Primera, se prevé una reclasificación de suelo como urbano en el límite superior del Barranco de Taurito

2. Suelos afectados por la DA4ª de la Ley 19/2003, de 14 de abril. Los cambios operados en la clasificación y categorización de los terrenos clasificados como suelo urbanizable o apto para urbanizar con destino, total o parcialmente turísticos, son los siguientes:

- a. Suelos rústicos de protección territorial: Polígono 7 Molino de Viento, Polígono 8 Los Navarros, Polígono 14 Montaña Alta de Tauro, Polígono 26 Golf de Cortadores.
- b. Suelos urbanizables no sectorizados: Polígono 13 Ampliación de El Platero, Polígono 25 Cornisa (Sector 1), Polígono 27 Cornisa (Sector 2), Polígono 29 Cornisa (Sector 4).

Los cambios de clase y categoría determinados por esta Disposición Adicional 4º de la Ley 19/2003 y recogidos en el Acuerdo del Gobierno de Canarias de 29 de julio de 2004 por el que se informa al Parlamento, han sido reconocidos por el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística de Gran Canaria (PTEOTI-GC) en su Disposición Adicional Primera (DA 1º del PTEOTI-GC).

Por otro lado, la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 4/2017 establece la equiparación de categorías de suelos rústico hasta la adaptación de los planes a esta Ley, siendo de aplicación a los suelos rústicos de protección territorial la categoría de Suelo rústico Común de Reserva.

3. Suelos afectados por la Disposición Transitoria Primera de la Ley 4/2017. Se reclasifican los suelos clasificados como urbanizables no sectorizados en los instrumentos de ordenación, a suelo rústico común de reserva.

Operada la Disposición Adicional 4ª de la Ley 19/2003, de 14 de abril sobre algunos suelos de las NNSS, los Polígonos 13 Ampliación de El Platero, Polígono 25 Cornisa (Sector 1), Polígono 27 Cornisa (Sector 2), Polígono 29 Cornisa (Sector 4) pasan a clasificarse como suelos urbanizables no sectorizados. Este cambio de Clase y Categoría de suelos queda reflejado en la DA 1º del PTEOTI-GC.

Así pues en aplicación de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 4/2017, estos Polígonos, clasificados como suelos urbanizables no sectorizados, se reclasifican como suelo rústico común de reserva.

Esta Disposición otorga al Ayuntamiento la posibilidad de que en el plazo de un año desde la entrada en vigor de la Ley 4/2017 acuerde en Pleno la reclasificación de alguno de estos suelos como urbanizables sectorizados, por resultar indispensables para atender a las necesidades municipales. Esta reclasificación requiere, por un lado, informe previo en el que se detallen las razones que concurren para la reclasificación, y por otro, informe favorable del Cabildo Insular, por tratarse de suelos categorizados como no sectorizados turísticos.

Dado que se trata de una excepcionalidad a la regla de la desclasificación de los suelos urbanizables no sectorizados que establece el punto 1 de la Disposición Transitoria Primera, el Ayuntamiento insta la elaboración del informe en el que aprecia la necesidad

de mantener los suelos urbanizables correspondientes al P13 y al P25 de las NNSS por resultar fundamentales para atender a las necesidades municipales. Este informe debe elevarse a Pleno municipal y contar con informe del Cabildo insular, dado que estos suelos fueron categorizados como no sectorizados turísticos.

4. Suelos afectados por la Disposición Adicional Decimoquinta de la Ley 4/2017. En base a esta Disposición, en su punto 2, los suelos aptos para urbanizar de las NNSS que tengan la condición de aislados quedan reclasificados como suelo rústico común de reserva o, en el supuesto de los incluidos en espacio natural protegido o Red Natura 2000, como suelo rústico de protección natural.

En aplicación a esta Disposición los Suelos Aptos para Urbanizar de los polígonos 1, 2 y 3 en Veneguera pasan a Suelo Rústico de Protección Natural.

5. Suelos afectados por la Ley 6/2003, de 6 de marzo, de declaración del barranco de Veneguera como Espacio Natural Protegido. La ampliación del Parque Rural del Nublo que se efectuó por esta Ley clasifica, en su artículo primero apartado 2, la totalidad del territorio incluida en la ampliación como “suelo rústico”, remitiendo al Plan Rector de Uso y Gestión el establecimiento de las categorías que le sean aplicables, de conformidad con el artículo 55 del derogado TR LOTENC. En esta ampliación se localiza la práctica totalidad del Suelo Apto para Urbanizar Polígono 33 Veneguera, sólo se excluye el área discontinua destinada a servicios situada en el núcleo de Playa de Mogán.

### **3.1.7. Estrategias y mandatos planteados por el PIO-GC y PTEOTI-GC**

De cara a la ordenación que deba plantear el PGO, debe tenerse en cuenta la legislación de aplicación y el planeamiento que resulte de afección por razones de jerarquía y competencia.

En este sentido, las determinaciones del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria (PIO-GC), dado que definen el modelo de organización y utilización del territorio, deben ser atendidas por el PGO, puesto que se trata de un instrumento de ordenación urbanística. De igual manera, y respecto al Plan Territorial Especial de Ordenación del Turismo Insular (PTEOTI), por cuanto que tiene por objeto establecer previsiones específicas de desarrollo territorial y turístico, conforme a las Directrices, debe constituir un marco para el PGO.

En cualquier caso, y sin ánimo de entrar en disquisiciones sobre la jerarquía del planeamiento, una vez aclarado lo anterior, también es importante establecer que la óptica de trabajo del PGO contiene un grado de pormenorización propia de una escala mucho menor, y por tanto, más rica y detallada, e incluso que podría suceder que alguna de las estrategias previstas para Mogán en el PIO-GC resulten no casar con el modelo planteado por el PGO, pudiendo motivarse todo ello convenientemente en ejercicio del *ius variandi*.

Se detectan las siguientes cuestiones a resolver por la ordenación del PGO, por cuanto que pueden suponer modificaciones de lo dispuesto en el PIO-GC o en el PTEOTI, bien por contravenir determinaciones de dichos instrumentos, o bien porque el PGO tiene en los mismos habilitación para modificarlas o para la implantación de determinaciones de su modelo de ordenación. En cualquier caso, deberán ser motivadas suficientemente.

1. La primera de las cuestiones que debe ser analizada en el PGO es la estructura propuesta por el PIO-GC para el municipio, en concreto, en la Sección 36. Ámbito territorial número 3: *El Sur y los barrancos litorales del Suroeste*.

La totalidad del municipio de Mogán, a excepción de su zona Norte, se encuentra afectado por el Ámbito Territorial número 3. A pesar de verse afectado por diversos Planes Territoriales Parciales (en adelante PTPs) que desarrollan las determinaciones del PIO-GC, ninguno de dichos planes cuenta con su tramitación iniciada, por lo que como consideración previa, se deberá tener en cuenta que si, pese a las previsiones establecidas por el PIO-GC, el PGO de Mogán alcanzara la aprobación definitiva con carácter previo al inicio de la tramitación de los referidos PTPs, sus determinaciones tendrán carácter de meras recomendaciones para el planificador municipal.

Volviendo a la estrategia del PIO-GC para el Ámbito territorial número 3, con objeto de separar espacialmente el alojamiento turístico de la residencia permanente, se plantea el refuerzo de la centralidad de los núcleos de Arguineguín-Loma Dos en Mogán. Además, se establece que “*Fuera de estos ámbitos sólo podrá clasificarse nuevo suelo destinado a residencia permanente por regularización de bordes de núcleos urbanos existentes hasta tanto no se encuentre aprobado el correspondiente Plan Territorial del ámbito de que se trate previsto por este Plan para la Zona Turística Litoral*”. El PTEOTI añade en el artículo 22.5 de la Normativa, en cuanto a la consideración de las extensiones hacia el suelo residencial también el Puerto de Mogán, ““...Con objeto de ordenar adecuadamente los usos globales implantados o por implantar en la Zona Turística Litoral Sur se reforzará la centralidad de los núcleos residenciales de San Fernando-Bellavista y el Tablero-El Salobre, en el municipio de San Bartolomé de Tirajana y de Arguineguín-Loma Dos y Puerto de Mogán en Mogán. Fuera de estos ámbitos y sus posibles extensiones por contigüidad y/o regularización de bordes el planeamiento municipal no podrá clasificar nuevos suelos destinados a residencia permanente.”

Esto ha de ponerse en sintonía con lo dispuesto en el art. 219 PIO “*Criterios básicos para la ordenación de la residencia permanente en ámbitos turísticos*” que establece que “*Las nuevas implantaciones de residencia permanente que pudiera prever el planeamiento general municipal, por regularización de bordes o por extensión, sólo podrán localizarse de forma contigua a núcleos de residencia permanente ya existentes reconocidos como tales por el planeamiento general municipal a la entrada en vigor de este Plan*”.

Igualmente, deberá justificarse por el PGO que conforme a lo dispuesto en el artículo 39 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, en relación a los crecimientos planteados “*la extensión a clasificar se habrá de justificar en función del crecimiento poblacional y la superficie edificada para los distintos usos en los últimos diez años, así como, en el mismo periodo, la extensión y capacidad de los suelos urbanos y urbanizables clasificados por el planeamiento anterior y su grado de desarrollo y ejecución.*”

Estando así las cosas, a pesar de que debamos asumir con cautela, debido al carácter de recomendación, las determinaciones previstas por el Plan territorial, recogidas en el contenido de los diferentes PTPs, y la posible afección del municipio que deberá quedar plasmada en el documento del Plan General, de acuerdo con la Disposición Transitoria Segunda del PIOGC, con el fin de no hipotecar la consecución final de los objetivos y actuaciones previstas por el instrumento de ordenación territorial de la isla, se expondrá, motivadamente, las razones que llevan al planificador municipal a localizar distintos crecimientos residenciales en ámbitos distintos a los polos de centralidad que propone el PIO-GC, con el fin último de armonizar los procesos de crecimiento poblacional con el crecimiento urbanístico y natural del ámbito territorial del municipio de Mogán, y con las exigencias legales impuestas y los condicionantes ambientales que resulten.

2. Respecto de la compatibilidad de la clasificación y categorización del suelo prevista en el PGO con la zonificación del PIO-GC, deberá atenderse, en la medida de lo posible, en base al artículo 18 del PIO-GC “*Las determinaciones contenidas en el presente Capítulo configuran un régimen marco para instrumentos de ordenación de inferior rango...*”. Sin embargo, la información y el diagnóstico ambiental y territorial del Plan General arrojan la pérdida de valores ambientales en algunos ámbitos que fueron zonificados por el PIO-GC con altos valores ambientales, y la necesidad de que por modelo territorial se desarrollen algunas piezas para implantar usos en atención a las demandas del municipio, respectivamente.

3. Otra cuestión que conviene tener en consideración es la Normativa del PTEOTI en cuanto a la aplicación del artículo 4.3; a las determinaciones sobre las Piezas Territoriales Turísticas y a la falta de previsión de algunos ámbitos como pieza turística o equipamiento turístico complementario.

3.1. En el artículo 4.3. se fundamenta que “*Una vez se produzca la entrada en vigor de este PTEOTI-GC, cualquier alteración que, por sentencia judicial firme o cambios en el planeamiento, afecte a la adscripción de todo o parte del suelo incluido en una Pieza Territorial Turística a uno de los tres tipos de Pieza previstos en este Plan, con arreglo a los criterios definidos en el artículo 9, conllevará la alteración, mediante el procedimiento legalmente establecido, de este Plan para la adscripción del suelo afectado a la Pieza Territorial Turística que corresponda tras el referido cambio*”. De ello se puede deducir que es posible, por razones de modelo y convenientemente justificado, la modificación de alguna de las Piezas previstas en

el PTEOTI e incluso la habilitación de algún ámbito como Pieza Nueva, en el marco de lo dispuesto en el artículo 9 de dicha Normativa.

3.2. Respecto de las piezas turísticas clasificadas en el PTEOTI en algunos casos no se corresponde la delimitación de las mismas con los Polígonos de suelo urbanizable sujetos a ordenación de las NNSS. En ese caso encontramos la pieza de Barranco de Tauro (PTTP-4M) que incorpora el ámbito del Lomo de Las Mesas y el P31 B de Tauro de las NNSS; la PTTP-3M Anfi Tauro que no se corresponde estrictamente con el P15 y P17 de las NNSS, obviando en la delimitación de la pieza turística el Polígono 2 (2<sup>a</sup> etapa) del P15 Ampliación Pueblo de Tauro; y la pieza PTTC-1M Balito-Patalavaca que incorpora Balito (que en las NNSS se localiza en el P24), Caideros, Polígono Anfi del Mar (que en las NNSS se incluye en el P28) y una franja entre Patalavaca y Las Lomas. También difiere la delimitación de la pieza turística consolidada de Puerto Rico con la ordenación de la misma que ha llevado a cabo el Plan de Modernización, Mejora e incremento de la competitividad de Costa de Mogán.

Además de ello, el carácter de las piezas turísticas del PTEOTI es una de las cuestiones que este PGOs se plantea por cuanto que no se corresponde, en algunos casos el estado de la ejecución de algunos ámbitos con lo previsto en el planeamiento territorial. Tampoco piezas territoriales del PTEOTI se corresponden estrictamente con la que contuvieron los Planes Parciales que desarrollaron los polígonos de suelos urbanizables de las NNSS.

En este sentido, el artículo 9 de la Normativa del PTEOTI clasifica las piezas territoriales turísticas en:

- Piezas Nuevas (PTTN: aquéllas localizadas en suelos clasificados como rústicos o urbanizables no sectorizados turísticos o de nueva clasificación en aplicación de lo dispuesto en la Ley 6/2009, y que no cuentan con planeamiento de desarrollo),
- Piezas territoriales turísticas en proceso de consolidación (PTTP: aquellas localizadas en suelo urbano no consolidado o urbanizable cuyas obras de urbanización estén en ejecución),
- y en Piezas Territoriales Turísticas Consolidadas (PTTC: localizadas en suelo urbano o aquellas localizadas en suelo rústico que están totalmente ejecutadas conforme a las previsiones del proyecto que sirvió de base para su autorización).

Respecto de las PTTP determinadas en Mogán, tras el análisis realizado en el presente PGOs se aprecia que algunas de estas piezas en proceso de consolidación presentan un muy bajo o incluso nulo grado de ejecución. Este es el caso de:

- la PTTP-4M: Barranco de Tauro, es una de las piezas que incluye dos ámbitos territoriales distintos de las NNSS. Por un lado el SAU Polígono 31 Barranco de Tauro (P-31) y por otro un ámbito en la zona denominada Lomo de las Mesas, delimitado en

base a la modificación puntual nº cuatro del PIO de 1995 y la Modificación Puntual de las NNSS de 1999, que lo incluyó en el nuevo sector 32 Costa Taurito. Sin embargo, la modificación Cuarta del Plan Insular de 1995 y la Modificación Puntual de las NNSS en el ámbito de Costa Taurito fueron anuladas por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia en sentencia de fecha 8 de marzo de 2002 y confirmada dicha anulación en sentencia del Tribunal Supremo de 5 de octubre de 2005.

Además, esta PTTP-4M incorpora el P31 B de Tauro de las NNSS, que no solo no cuenta con ejecución alguna sino que incluso no cuenta con Plan Parcial aprobado.

Respecto al ámbito de Lomo las Mesas la ejecución que presenta sólo se corresponde con las obras de explanación de lo que debía ser el viario según el Plan Parcial del que fue el sector 32 hoy anulado judicialmente.

Otro problema que se ha detectado en este diagnóstico, respecto de la delimitación de las piezas por el PTEOTI, es la capacidad de plazas alojativas asociada a dichas piezas. Esto es, dado que las piezas no se corresponden a los polígonos de suelos urbanizables de las NNSS, sino que integran varios polígonos o partes de ellos, la capacidad alojativa de la suma de estos polígonos o de parte de ellos es superior a la prevista en las NNSS.

3.3. En cuanto a las piezas y los equipamientos turísticos complementarios no previstos, se detecta en este PGOs que existen suelos urbanizables turísticos (P13 El Platero y Polígono 2 del P15, P25, P27 y P29) a los que el PTEOTI no otorgó carácter de pieza territorial y que, sin embargo, alguno de ellos puede resultar necesario para el modelo que finalmente se adopte en el planeamiento urbanístico. Al igual que los equipamientos turísticos complementarios, que no fueron previstos y deben acompañar y recualificar las zonas turísticas del municipio.

Respecto de los equipamientos turísticos complementarios se establece en el artículo 266 del PIO-GC que se admitirán nuevas implantaciones dentro de la Zona Turística Litoral, siempre que sea compatible con los valores naturales. Deberán ocupar los ámbitos exteriores al actual continuo urbano, y los intersticiales entre los espacios de alto valor natural y la GC-1, delimitando el crecimiento de la ciudad turística del sur hacia el interior.

Fruto del diagnóstico ambiental y territorial existe una serie de bolsas de suelo degradadas y sin valores en localizaciones estratégicas y vinculadas a las principales infraestructuras y a los núcleos turísticos, que podrían albergar equipamientos turísticos complementarios a la oferta turística alojativa, dada la falta de los mismos en general en todo el tejido turístico.

4. La Disposición Adicional Primera del PTEOTI establece en su punto 1 los cambios de clase y categoría de suelo turístico que debe recoger el PGO y en su punto 2 la potestad del PGO de reconsiderar, justificadamente y por razón del modelo propuesto, las clases y categorías de suelo descritas en los apartados 1 y 2 de la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 19/2003, de Directrices, siempre que el resultado de esa reconsideración cumpla estrictamente, en el

momento de hacerse, con los criterios de clasificación y ordenación establecidos por la legislación, en el PIO-GC y sus instrumentos de desarrollo, y en el PTEOTI.

En este sentido, el PTEOTI recoge la Disposición Adicional Segunda de la Ley 6/2001, de medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del turismo de Canarias, así como el procedimiento dispuesto en la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 19/2003, de Directrices que culminó con el acuerdo del Gobierno de Canarias de 29 de julio de 2004, por el que se informa al Parlamento de Canarias de los cambios operados en virtud de dicha Disposición Adicional.

Todo ello hay que ponerlo en consonancia con los mandatos de la reciente Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, tal como ha quedado reflejado anteriormente en el punto 3.1.6 de esta memoria.

### 3.1.8. Doctrina jurisprudencial

En la búsqueda de soluciones a los problemas que presenta el municipio de Mogán, es un pilar fundamental de este trabajo la doctrina jurisprudencial. Al margen del análisis, en la Memoria de Ordenación, de las sentencias y la forma en que este PGOs les ha dado cumplimiento, sin entrar en estas cuestiones ya más específicas, a nivel de diagnóstico el PGOs ha utilizado la doctrina jurisprudencial como una fuente valiosa en el análisis de la problemática que aborda. Esto ha quedado patente en el presente documento por cuanto que son numerosas las citas que se realizan a sentencias firmes que vienen a apoyar los fundamentos en los que se sujeta este análisis jurídico.

Citando, una vez más a los Tribunales, en su doctrina sobre el principio de la cosa juzgada del artículo 222.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, cabe exponer que “*No se trata, decíamos en aquellas sentencias, de una cuestión que afecte a la libertad interpretativa de los órganos jurisdiccionales, sino de salvaguardar la eficacia de una resolución judicial que, habiendo ganado firmeza, ha conformado la realidad jurídica de una forma cualificada que no puede desconocerse por otros órganos juzgadores ni reducir a la nada la propia eficacia de aquélla.*” (Sentencia del Tribunal Supremo número 30/2018, de 16 de enero. Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección 5ª). De ello se deduce que, si no puede desconocerse por otros órganos juzgadores, cuando menos por este instrumento de ordenación urbanística, que en el ejercicio de su adaptación a la legislación de aplicación e instrumentos de ordenación de aplicación debe considerar las decisiones adoptadas por los Tribunales.

### 3.2. DIAGNÓSTICO JURÍDICO ESPECÍFICO

Analizados todos los factores anteriores como situaciones que influyen en la toma de decisiones, el diagnóstico jurídico de este PGO se organiza como sigue. Esta estructura tiene su correspondencia con la ordenación que se plantea, en cada caso.

#### 3.2.1. La clasificación del suelo en las NNSS

Las NNSS organizaron el suelo del municipio en las siguientes clases y categorías:

1. Suelo urbano.
  - a) Núcleos de población o suelo urbano residencial (Casas de Veneguera, La Vistilla, Mogán, Molino de Viento, El Cercado, Playa de Mogán, El Platero, Playa de Arguineguín, Barranquillo Andrés y Soria).
  - b) Suelo urbano consolidado (Cornisa, Puerto Rico, Playa del Cura, Halsodalen, Pueblo Tauro).
  - c) Suelo urbano urbanizado (Cornisa, Playa del Cura, A. la Perra Fs. VII, Puerto Rico, Fase VI Puerto Rico).
- En lo relativo a los usos del suelo asignados en las NNSS, en los planos de ordenación, a los suelos urbanos consolidados y urbanizados definidos en el capítulo IV de la memoria de ordenación, se distinguen los siguientes: con uso turístico a los núcleos de Cornisa, Puerto Rico, A. la Perra Fs y Playa del Cura; y con uso residencial Halsodalen, Pueblo Tauro y una parte de Cornisa (el ahora denominado Caideros).
2. Suelo urbanizable (suelo apto para urbanizar en terminología de las NNSS).
  - a) De uso residencial (P1, P2, P3 Veneguera; P4, P5 Mogán; P6, P7 Molino de Viento; P9 El Cercado; P18, P19 Arguineguín; P20 El Horno; P21, P22 Barranquillo Andrés).
  - b) De uso mixto residencial turístico (P8 Los Navarros; P10, P11, P12 Playa de Mogán; P13 El Platero; P14 Montaña de Tauro; P15 Pueblo Tauro; P16 Halsodalen).
  - c) De uso turístico (P17 Tauro; P23 Morro el Guincho; P24 Calas; P25 Sector 1 Cornisa; P26 Sector Golf; P27 Sector 2 Cornisa; P28 Sector 3 Cornisa; P29 Sector 4 Cornisa; P30 Cortadores, P31 B.de Tauro; P32 Tauritos II; P33 Veneguera).
  - d) De uso industrial (P34 Arguineguín).
  - e) Suelo apto para urbanizar con planeamiento turístico en vigor (Tauritos I, Amadores).
3. Suelo no urbanizable o rústico.
  - a) De protección: ecológica, paisajística, monumental y/o arqueológica.

- b) Forestal.
- c) Potencialmente productivo.
- d) Asentamientos rurales.
- e) Litoral y costero.
- f) Residual.

Por otro lado, las NNSS establecieron qué determinaciones de las áreas con planeamiento turístico anterior a las NNSS mantenían su vigencia y cuáles debían ser alteradas. Las áreas con planeamiento turístico vigente anterior a las NNSS eran Cornisa del Suroeste, Puerto Rico, Playa de Amadores, Playa del Cura, Pueblo Tauro, Costa Taurito y Playa de Mogán. Estas áreas se regulan en el Capítulo VII de las NNSS.

### 3.2.2. Instrumentos de ordenación y legislación sobrevenida

Sobre la clasificación y categorización del suelo que plantearon las NNSS, y sin entrar todavía a valorar el desarrollo y la ejecución que han tenido estos ámbitos, hay que poner de manifiesto los cambios que han operado tanto instrumentos de ordenación como legislación posterior a las NNSS.

#### A) Legislación de aplicación.

1. Ley 6/2003, de 6 de marzo, de declaración del barranco de Veneguera como Espacio Natural Protegido.

La entrada en vigor de la Ley 6/2003, de 6 de marzo, modifica la delimitación del suelo apto para urbanizar P33 de las NNSS, incorporando en el espacio natural protegido del barranco de Veneguera la mayor parte del polígono de las NNSS, y clasificándolo como suelo rústico.

Es por ello que el resto del P33 que no quedó afectado por la declaración del espacio natural no cuenta con delimitación vigente, es decir, no existe ningún instrumento de ordenación que haya delimitado el ámbito, una vez excluida la parte afectada por la Ley 6/2003.

2. Ley 19/2003, de 14 de abril, de Directrices de ordenación general y del turismo de Canarias.

La aplicación de las determinaciones de la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 19/2003 estableció una serie de cambios en la clasificación y categoría de suelos clasificados como urbanizables o aptos para urbanizar con destino total o parcialmente turísticos.

Se desclasifican y pasan a suelo rústico de protección territorial los siguientes Polígonos de las NNSS:

- Polígono 7 Molino de Viento.

- Polígono 8 Los Navarros.
- Polígono 14 Montaña Alta de Tauro.
- Polígono 26 Golf de Cortadores.

Se modifica la categoría de suelo urbanizable, pasando, en aplicación de la Disposición Adicional Cuarta, a no sectorizados:

- Polígono 13 Ampliación de El Platero.
- Polígono 25 Cornisa (Sector 1).
- Polígono 27 Cornisa (Sector 2).
- Polígono 29 Cornisa (Sector 4).

3. Ley 4/2017, de 13 de julio, del suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias

a) Disposición Transitoria Primera.

La Disposición Transitoria Primera de la Ley 4/2017 determina que los suelos clasificados en los instrumentos de ordenación vigentes como urbanizables no sectorizados quedan reclasificados como suelo rústico común de reserva. Dado que la Ley 19/2003 operó la modificación de la categoría de suelo urbanizable a no sectorizado en los polígonos anteriormente citados, y que además, los cambios que la Ley 19/2003 en su Disposición Adicional Cuarta determinó fueron recogidos en el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular, les resulta de aplicación esta Disposición Transitoria Primera, quedando reclasificados como suelos rústicos comunes de reserva los P13, P25, P27 y P29 de las NNSS.

Sin embargo, la propia Disposición Transitoria Primera incorpora en su apartado 2 una excepcionalidad a esta reclasificación consistente en la reclasificación de estos suelos como urbanizables sectorizados si en el plazo de un año desde la entrada en vigor de la Ley 4/2017 el Pleno del Ayuntamiento, previo informe en el que se detallen las razones que concurren, acuerde la reclasificación de estos sectores por resultar indispensables para atender las necesidades municipales. En el caso de que estos suelos hubieran sido categorizados como no sectorizados turísticos se requerirá informe favorable del Cabildo Insular.

b) Disposición Adicional Decimoquinta punto 2 de la Ley 4/2017.

En el punto 2 de esta Disposición Adicional se establece que los suelos que tengan la condición de aislados quedan reclasificados como suelo rústico común de reserva o, en el supuesto de los incluidos en Espacio Natural Protegido o Red Natura 2000, como suelo rústico de protección natural.

Los polígonos que se encuentran en situación de aislado fuera de Espacio Natural Protegido ya fueron desclasificados por aplicación de la Disposición Adicional 4<sup>a</sup> de la Ley 19/2003, de

Directrices, como suelo rústico de protección territorial, si bien en aplicación a la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 4/2017, estos suelos se equiparan a Suelo Rústico Común de Reserva.

Por otro lado, los polígonos de suelos aptos para urbanizar situados dentro del Espacio Natural Protegido del Parque Rural del Nublo que pasan, en aplicación a esta disposición, a Suelos Rústicos de Protección Natural son los polígonos 1, 2, 3 y las pequeñas porciones del Polígono 33, no afectadas por la Ley 6/2003.

B) Instrumentos de ordenación.

1. Planes de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad.

La aprobación de los dos Planes de modernización que se han tramitado en el municipio de Mogán (Playa de Mogán y Costa de Mogán) ha modificado la situación en que se encuentran los núcleos que ordena.

Sin embargo, el PMM de Playa de Mogán ha sido anulado por el Tribunal Supremo, por medio de su sentencia núm. 396/2020, de 13 mayo de 2020, que vino a confirmar la anterior sentencia dictada el 12 de diciembre de 2016 por la Sala de lo Contencioso-Administrativo - Sección Segunda-, del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, como consecuencia de detectar vicios formales en su tramitación administrativa, relativos a la ausencia de informe de impacto en las Haciendas Públicas y el informe de Costas (no así en cuanto a las determinaciones de ordenación contempladas en dicho instrumento de planeamiento).

Este Plan de Modernización de Playa de Mogán venía a reconocer la situación fáctica de los polígonos P10, 11 y 12 considerando que se trataba de un suelo cuya urbanización ha sido ejecutada conforme al Parcial Playa de Mogán y, que según constaba en las certificaciones municipales emitidas, cuenta con todos los servicios que el artículo 47 de la Ley 4/2017 exige para la consideración de un suelo como urbano, procediendo a establecer unas nuevas ordenanzas con objeto de establecer una ordenación actual y coherente con la realidad.

Dado que la ordenación que planteaba el PMM venía a incorporar la ordenación pormenorizada del Plan Parcial (contando ya con la publicación oficial de las NN.SS de planeamiento desde el año 2008), otorgó eficacia jurídica a la ordenación pormenorizada contenida en dicho Plan Parcial de Ordenación a través de la publicación del PMM en el BOC. Con lo cual, decaída la ordenación del PMM, el Plan Parcial de los Polígonos 10, 11 y 12 el ámbito vuelve a carecer de una ordenación pormenorizada válida y eficaz

2. Plan Insular de Ordenación.

El PIO-GC recogió en su Disposición Adicional Primera la reclasificación como suelos rústicos, por resultar disconformes con la Zonificación, Régimen de usos y/o las determinaciones de la

Sección 31 Turismo, así como con los Planos de Ordenación Estructural del Volumen V del mismo, los sectores de suelo urbanizable turístico indicados a continuación:

- Polígono 14 – Montaña Alta de Tauro – de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Mogán. Posteriormente este suelo fue afectado también por la Disposición Adicional 4<sup>a</sup> de la Ley 19/2003, tal como se ha dicho anteriormente, clasificándolo como suelo rústico de protección natural.
- Polígono 26 – Campo de Golf Cortadores - de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Mogán. Posteriormente este suelo fue afectado también por la Disposición Adicional 4<sup>a</sup> de la Ley 19/2003, tal como se ha dicho anteriormente, clasificándolo como suelo rústico de protección natural.
- Polígono 32 – Tauritos II - de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Mogán.
- APTV/Costa Taurito, parcialmente.

### 3. Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular

En aplicación de la Disposición Adicional Segunda de la Ley 6/2001, de medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del turismo de Canarias, así como del procedimiento de la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 19/2003, que culminó con el acuerdo del Gobierno de Canarias de 29 de julio de 2004, por el que se informó al Parlamento de Canarias de los cambios operados en virtud de dicha Disposición Adicional, el PTEOTI recoge en su Disposición Adicional Primera los cambios de clase y categoría de suelo turístico siguientes, para el municipio de Mogán:

#### 2. MOGÁN.

- a. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.
  - POLÍGONO 13 EL PLATERO.
  - POLÍGONO 25 SECTOR 1 CORNISA.
  - POLÍGONO 27 SECTOR 2 LA CORNISA.
  - POLÍGONO 29 SECTOR 4 CORNISA.
- b. SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN TERRITORIAL.
  - POLÍGONO 7 EL MOLINO.
  - POLÍGONO 8 LOS NAVARROS.
  - POLÍGONO 14 MONTAÑA ALTA DE TAURO.
  - POLÍGONO 26 SECTOR GOLF.

### 3.2.3. Polígonos de las NNSS sin delimitación vigente

Existen 2 polígonos de las NNSS que, por diversas circunstancias, han visto alterada su delimitación y que no cuentan con instrumento de ordenación que recoja la delimitación última, y por tanto, dé cobertura a la misma.

#### 1. P33 Veneguera.

Como se comentó anteriormente la Ley 6/2003, de 6 de marzo, modifica la delimitación del P33 de las NNSS, incorporando en el espacio natural protegido del barranco de Veneguera la mayor parte del polígono de las NNSS. El resto del P33 que no ha quedado afectado por la Ley 6/2003 carece a día de hoy, de instrumento de ordenación que lo establezca unas determinaciones de ordenación que permitan su desarrollo y ejecución.

Por ello, este PGOs debe incorporar la delimitación del ámbito restante, de acuerdo con el modelo que persigue.

#### 2. Tauritos I (CITN Costa Taurito) y P32 Tauritos II.

La modificación puntual de las NNSS en el ámbito de Taurito y la modificación Puntual nº 4 del PIO, en el mismo ámbito, modificaron la delimitación del CITN Costa Taurito (Tauritos I) y la del Polígono 32 Tauritos II.

La modificación del PIO desclasifica parte de los terrenos del hasta entonces Tauritos I y sector P32 Tauritos II de las NNSS de 1987. Sobre la misma, la modificación de las NNSS desgajan el ámbito del Barranco de Taurito como suelo urbano y establece una nueva delimitación al suelo urbanizable del sector 32, incluyendo en este nuevo sector la zona del Lomo de las Mesas y la zona litoral correspondiente a las playas del Medio Almud y Los Frailes, y calificando un parque litoral en parte del suelo urbano (en un 70%) y en parte, en el suelo urbanizable (adscrito en proporción del 30% restante).

Habiendo sido anuladas expresamente ambas modificaciones por sentencia judicial firme, además de ser anulado expresamente también el Plan Parcial de ese nuevo sector 32, a día de hoy, el ámbito se rige por la ordenación primigenia del Centro de Interés Turístico Nacional del 71 y por la afección del PIO vigente sobre el ámbito, en su Disposición Adicional Primera.

Todo ello supone que el presente PGOs analice estos antecedentes y que de cobertura al ámbito completo, estableciendo la clase y categoría de suelo que corresponda, a la vez que proporcione unas determinaciones de ordenación que permitan su desarrollo y ejecución. En la pieza de Barranco de Taurito será el PGOs el que, en base a la situación fáctica y los derechos consolidados que se aprecien pueda determinar si se trata de un suelo urbano o no, y en qué categoría, y respecto del ámbito Costa Taurito, de cobertura a su delimitación final conjugando en ella todas aquellas circunstancias ambientales y jurídicas sea necesario contemplar.

### 3.2.4. Desarrollo de los suelos

En el siguiente escalón para el análisis de la situación de cada ámbito de ordenación que aborda este PGOs, se encuentra el desarrollo de la ordenación de los suelos, en base a la clasificación y categoría que le otorgaron las NNSS y a las circunstancias que les han influido por afección de instrumentos de ordenación y por legislación sobrevenida.

Se parte de que los suelos objeto de desarrollo, los SAU (suelos aptos para urbanizar) de las NNSS, tenían previsto (Título 4 “*Normas en suelo apto para urbanizar*” de las NNSS) que se desarrollaran mediante la aprobación de Planes Parciales (PP) y Proyectos de Urbanización (PU).

Sin embargo, pese a que muchos de estos polígonos de SAU de las NNSS se desarrollaron mediante sus Planes Parciales correspondientes, la falta de publicación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Mogán en el BOP hasta el 19 de diciembre de 2008, produce importantes consecuencias en el planeamiento desarrollado a partir de la aprobación de las Normas Subsidiarias entre 1987 y 2009, ya que, al haberse aprobado en desarrollo de un documento no vigente se encuentran viciados de nulidad por falta de cobertura jurídica en un documento jerárquicamente superior que no se encontraba en vigor en el momento en que se aprobaron muchos de estos PP.

Además de ello, un gran número de estos PP carecen de eficacia, por otro lado, por cuanto que una vez aprobados definitivamente no se procedió a publicar su Normativa en el Boletín Oficial correspondiente, aún cuando ya era exigible en base a las determinaciones de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

Hay que señalar también el incumplimiento generalizado del mandato de las NNSS en su Título 4 de la Normativa en cuanto a que los Planes Parciales “*deberán presentarse para su tramitación ante el Ayuntamiento de Mogán dentro de los ocho meses siguientes de la aprobación definitiva de las presentes Normas*”.

Con todos estos antecedentes, respecto del desarrollo de los suelos observamos la siguiente casuística, teniendo en cuenta que, de los 34 suelos aptos para urbanizar de las NNSS, sólo 16 cuentan con estado iniciado o avanzado de desarrollo:

- Polígonos de las NNSS que no cuentan con PP, o bien porque no se tramitaron, o bien porque su tramitación no se culminó por diversas circunstancias, entre las que destaca la afección de la legislación turística sobre dichos desarrollos.

Algunos de estos polígonos han sido desclasificados o reclasificados por legislación posterior e instrumentos de ordenación, como se comentó anteriormente.

- Planes Parciales aprobados con carácter previo a las NNSS. Dado que no se encuentran afectados por la falta de publicación de las NNSS no resultan nulos. Se observa en cada

caso la posible falta de eficacia de estos PP previos a las NNSS, si no se publicó su Normativa convenientemente, en caso de ser exigible.

- Polígonos de las NNSS con PP aprobado. En este grupo distinguimos:
  - PP viciados de nulidad por falta de cobertura jurídica en unas NNSS no publicadas y, por tanto, carentes de una ordenación pormenorizada que permita su desarrollo. Aquí también se incluye el plan parcial del Polígono 10, 11 y 12 de Playa de Mogán que si bien fue incorporada su ordenación en el PMM de Playa de Mogán, la reciente anulación de este último por resolución judicial, sitúa a estos polígonos dentro de esta casuística.
  - PP viciados de nulidad por falta de cobertura jurídica en unas NNSS no publicadas, pero ordenados pormenorizadamente por los Planes de Modernización, Mejora e incremento de la competitividad turística que operan en Mogán, y que viabilizan su ejecución (PMM Costa Mogán).
  - PP anulado expresamente por resolución judicial.
  - PP cuya eficacia queda extinguida, en aplicación de la Disposición Adicional Segunda, por haberse aprobado con anterioridad a la vigencia de la Ley 7/1995.

Por otro lado, respecto al suelo urbano las NNSS distinguen entre los suelos urbanos de los núcleos de población residente y los suelos urbanos turísticos.

Para los suelos urbanos de núcleos de población, las NNSS establecen, para la práctica totalidad de los núcleos su ordenación pormenorizada, si bien remite a Plan Especial de Reforma Interior (PERI), Plan Especial de Protección (PEP) o estudio de detalle (ED) a algunos núcleos o porciones de núcleos de población como son:

A PERI: parte del núcleo de Mogán casco, El Platero.

A PEP: parte del núcleo de Casas de Veneguera con la Ordenanza Zona IV.

A ED: Molino de Viento, Soria.

En los suelos urbanos turísticos su ordenación queda regulada en el capítulo VII de la normativa, al ser considerados como áreas con planeamiento turístico vigente, quedando su ordenación pormenorizada recogida en esos instrumentos de ordenación previos a las NNSS, pero con las matizaciones que en ese capítulo de la normativa de las NNSS se establecen.

No obstante, tras el análisis de los planes turísticos previos a las NNSS que regulan la ordenación pormenorizada de los núcleos urbanos de Playa del Cura, Halsodalen, Pueblo Tauro, Puerto Rico y Cornisa del Suroeste, se observa que respecto a los suelos urbanos de Puerto Rico y Cornisa del Suroeste clasificados por las NNSS, existen áreas que no están incluidas dentro de estos planes turísticos previos y por tanto, carecen de una ordenación

específica que permita su ejecución. Se entiende que la inclusión de estas áreas dentro del suelo urbano turístico responde a un error material de las NNSS.

Por otro lado, en el límite superior del suelo urbano ordenado por el Plan Especial de Playa del Cura, en el Anexo a las NNSS se determina la ampliación del suelo urbano de Playa del Cura incorporando las parcelas 86 a 103 del antiguo “*Plan Parcial de Ordenación B. de Tauro*”, anterior a las NNSS, al haberse ejecutado una edificación de 156 apartamentos, al amparo del citado plan que nunca se terminó de tramitar, y entender que tiene la edificación consolidada y los servicios urbanos ejecutados. Sin embargo en lo que respecta a las obligaciones quedaba vinculado al plan parcial que debía redactarse en desarrollo a las NNSS en el polígono P-31 de suelo apto para urbanizar. No obstante el Plan Parcial de este Polígono, a día de hoy, no ha alcanzado su aprobación definitiva por lo que la edificación en cuestión carece de un planeamiento de ordenación que le aporte una calificación urbanística concreta.

En el plano de Diagnóstico Jurídico DJ.1 se representa el estado de ejecución y de desarrollo del planeamiento y las afecciones de instrumentos y legislación de aplicación.

### 3.2.5. Gestión

Para poder concluir el diagnóstico jurídico, se ha procedido a analizar la secuencia entre la ordenación, el desarrollo, la gestión y la ejecución de los suelos de las NNSS. Para determinar el grado de transformación de las obras de urbanización, se analizan los informes municipales sobre el estado actual y la disponibilidad de servicios urbanísticos, que han sido aportados por el Ayuntamiento en el transcurso de los trabajos de este PGOs.

Como cuestión previa, ya se comentó anteriormente que los instrumentos de gestión y ejecución no se ven afectados de forma directa por la nulidad radical de los instrumentos de desarrollo, siempre y cuando estos hayan devenido firmes por el transcurso del tiempo y la prescripción de las acciones contra los mismos.

La casuística es diversa y variada pero se trata, en todo caso, de determinar si el proceso de ejecución del que los polígonos de suelo apto para urbanizar de las NNSS traen causa se ha finalizado correctamente o no.

Ya se apuntó en las cuestiones previas de este documento que muchos de los procesos de desarrollo se ejecutaron de forma correcta y sin embargo no cuentan con sustento en un planeamiento en vigor; otros se iniciaron sin completar las etapas de desarrollo y gestión de los suelos y han quedado pendientes de finalización; y otros no han iniciado el desarrollo y, sin embargo se ven afectados por cuestiones sobrevenidas que no les va a posibilitar mantener las condiciones tal y como lo tuvieron contemplado en su planeamiento aprobado.

En resumen, se han de poner en común una multitud de factores para concluir el análisis que el PGOs lleva a cabo. Estos factores son el estado de transformación o desarrollo de los suelos,

si la ordenación fue prevista en las NNSS o con carácter previo, el planeamiento de desarrollo, la existencia o no de instrumentos de gestión y de proyectos de urbanización, si existe ejecución de la urbanización, y si de haberla, se hizo conforme a todo lo anterior, cumpliendo los plazos exigibles y con los títulos habilitantes requeridos.

Con todo, distinguimos en cuanto a la gestión:

1. los ámbitos con proceso de gestión culminada y urbanización recibida,
2. los ámbitos que tienen pendiente la formalización de la recepción tácita,
3. y los que tienen procesos de gestión y ejecución sin culminar.

Los ámbitos que han culminado el proceso de gestión cuentan con recepción de la urbanización que se adjunta a este PGOs. En estos casos pueden ser considerados como suelos urbanos consolidados.

Respecto de aquellos ámbitos con mandato judicial de formalización de la recepción tácita, el Ayuntamiento deberá llevar a cabo la formalización de la recepción de la urbanización, realizando cuantas gestiones sean necesarias para hacerla efectiva, una vez haya recibido la urbanización, y prestar los servicios a los que está obligado por ley de forma efectiva.

En cuanto a los ámbitos con proceso de gestión sin culminar, si bien en todos ellos el análisis que realiza este PGOs arroja que la gestión y ejecución no ha culminado, la solución que se otorga en cada caso depende de si el planeamiento de desarrollo es válido o nulo, de si lo ejecutado se corresponde con la ordenación, o si hubo instrumento de gestión y de equidistribución en el proceso.

En aquellos casos en que la gestión pueda considerarse válida y se hubieran ejecutado los polígonos conforme a la ordenación que los desarrollaba, restando únicamente algún elemento para concluir los deberes o la ejecución en sí, se puede considerar que se trata de ámbitos en ejecución del planeamiento del que derivan. En estos casos se concluye que se trata de ámbitos con proceso de gestión sin culminar.

También con proceso de gestión sin culminar se encuentran una serie de polígonos con planeamiento anterior a las NNSS y por tanto, que carecen del vicio de nulidad; y algunos de los suelos urbanos o de las áreas con planeamiento turístico vigente de las NNSS. Dado que se trataba de suelos urbanos anteriores a las NNSS, la categorización del suelo responderá, si se entiende que provienen de actuaciones de urbanización, al grado de cumplimiento de los deberes correspondientes.

Por otro lado, existen otro grupo de ámbitos con gestión sin culminar. Son casos en que lo ejecutado no responde a la ordenación que se planteó por circunstancias sobrevenidas o ejecución diferente a la ordenación; y en que las cesiones correspondientes para cumplir con los deberes inherentes a la ordenación no se llevaron a cabo, o no en su totalidad.

En el plano de Diagnóstico Jurídico DJ.2 se representa el estado de la gestión de los suelos derivados de un proceso de planeamiento anterior o en desarrollo de las NNSS.

### 3.3. RESULTADO DEL DIAGNÓSTICO EN LOS ÁMBITOS DE ORDENACIÓN

Una vez establecidas la situación de partida, el análisis de la potestad del planificador para ejercer la ordenación correspondiente sobre la base de la vigencia o no de la ordenación de cada uno de los ámbitos del municipio, el inventario de los servicios que cada ámbito presenta, y la necesidad de determinar la existencia o no de derechos consolidados o patrimonializados, podemos establecer que los ámbitos de ordenación provenientes de suelos urbanos y urbanizables en las Normas Subsidiarias presentan las situaciones siguientes:

1. En un primer grupo van a estar los suelos urbanos a los que el PGOs dará la categoría correspondiente al nivel de los servicios que presenten, en base a la información aportada por el ayuntamiento y al grado de transformación de la urbanización, así como, en su caso, por el criterio establecido en el artículo 46.1.b) de la Ley 4/2017 relativo a la consolidación de la edificación.

En este grupo se encuentran los suelos urbanos de las NNSS de Playa del Cura, y de El Platero.

Al hilo de lo anterior, en los polígonos 10, 11 y 12 de las NNSS se trató un PMM que le otorgaba la clasificación de suelo urbano, que no le habían otorgado las Normas. Dado que esta clasificación y la ordenación pormenorizada que incorporaba el PMM ha decaído, es el PGOs el instrumento que analiza y determina el nivel de servicios con que cuenta, de cara a su categorización.

Según información que consta al equipo redactor actualmente se está formalizando un convenio entre los promotores y el Ayuntamiento para finalizar la ejecución conforme a las determinaciones del PMM, por lo cual el Ayuntamiento no ha podido recibir la urbanización, y por ello no podemos entender que el ámbito ha finalizado su proceso de gestión, manteniéndose en ejecución.

Se enmarca en esta casuística, por otro lado, el Barranco de Taurito, que fue clasificado como suelo urbano por la Modificación Puntual de las NNSS, modificación que pese a haber sido anulada judicialmente, habilitó la concesión de licencias y la ejecución que presenta el ámbito. Es por ello que, a día de hoy, partiendo de la situación fáctica de los servicios urbanos existentes y al criterio de la consolidación de la edificación, el PGOs parte de su clasificación como suelo urbano.

2. En un segundo grupo se encuadran los ámbitos en que queda pendiente la formalización de la recepción tácita por parte del Ayuntamiento, para que puedan ser considerados suelos

urbanos consolidados. En este grupo se localizan los suelos “*urbanos consolidados*” de las NNSS de Halsodalen y Pueblo Tauro, y las “áreas con planeamiento turístico vigente” de las NNSS de Caideros, Las Lomas y Patalavaca.

Los ámbitos de La Cornisa, Las Lomas, Patalavaca, Los Caideros, Pueblo Tauro y Halsodalen, en el momento en que el Ayuntamiento cumpla el mandato judicial de formalizar la recepción de la urbanización pasarán a conformar ámbitos que puedan clasificarse como suelo urbano, en la categoría que le corresponda en base a los deberes que puedan tener pendientes.

3. En los casos en que el diagnóstico ha arrojado como conclusión un instrumento de ordenación aprobado y un proceso de gestión sin culminar, se plantean ámbitos en ejecución de planeamiento o gestión, en los que igualmente deberá considerarse la situación fáctica. Pueden considerarse suelos “*en ejecución*”, dado que se desarrollaron con base a un planeamiento, y a pesar de que en muchos de los casos se debe considerar como nula posteriormente esta ordenación, la gestión y ejecución que derivó de ella no se encuentra viciada por esta nulidad, y por ello, estos ámbitos se encuentran en ejecución para la culminación de ese proceso.

En esta situación se encuentran el Polígono Anfi del Mar, los polígonos P16, P18, P20 y P23; y el suelo urbanizable ordenado de Amadores.

En el caso del Polígono Anfi del Mar, dado que su ordenación fue separada del Plan Parcial de la Verga que desarrollaba la totalidad del Polígono 28 y previa a las NNSS, no resulta afectado por la nulidad que provoca la falta de soporte en unas NNSS no publicadas. El Polígono Anfi del Mar ha tenido un desarrollo diferenciado y autónomo del Polígono 28, y los actos de ejecución (proyecto de urbanización y licencias de edificación) que se han concedido y llevado a cabo en este ámbito, dan como resultado un suelo con un nivel de servicios y consolidación de la edificación de características urbanas. Así pues la categorización de este suelo urbano dependerá de si se ha culminado o no el proceso de gestión y ejecución que se ha llevado a cabo en este ámbito.

En el caso del Polígono 18, al tratarse de un suelo ejecutado por un sistema público de gestión, con una ejecución casi total de las obras de urbanización llevada a cabo, queda pendiente la transmisión de las cesiones correspondientes al Ayuntamiento por parte de Gestur, cuestión que no es óbice para su consideración como suelo urbano al entender que se ha urbanizado en ejecución de planeamiento y que lo que queda pendiente es la formalización de las cesiones, ya efectuadas.

El Polígono 20 (El Horno) también se trata de un suelo con desarrollo por sistema público sin culminar su ejecución con alto de grado de urbanización y edificación.

- En el caso de Morro del Guincho, se ejecuta en base a un Plan Parcial aprobado pero nulo, por cuanto que carecía de cobertura en las NNSS no publicadas entonces, y a un Proyecto de Urbanización con licencia. Se lleva a cabo la gestión mediante un Sistema de ejecución por concurso, aceptándose incluso por el Ayuntamiento los terrenos de cesión obligatoria y gratuita. Sin embargo, pese a que la gestión no se considera contaminada por la nulidad de la ordenación del Plan Parcial, según información municipal existen deficiencias en las obras de urbanización pendientes de resolver, entre las que se encuentran la ejecución de una rotonda de acceso a la GC-500, que tendrían que haber ejecutado los promotores al haber asumido el compromiso si el promotor del P17 no la ejecutaba, no habiendo sido ejecutada en la actualidad; y la invasión por las parcelas R-1 y R-2 del cauce del barranco. Ello ha ocasionado que, aunque haya sido solicitada la recepción de la urbanización, no se haya otorgado, por lo que el ámbito no ha culminado su proceso y deba ser considerado como suelo urbano en ejecución.

4. En aquellos casos en que el nivel de servicios de la urbanización y el grado de edificación de los polígonos de suelos aptos para urbanizar de las NNSS con planeamiento y proyecto de urbanización aprobados, que no alcancen el grado de transformación de la urbanización suficiente para su consideración como urbanos, el PGOs debe considerarlos como suelos urbanizables. En lo que a la ordenación pormenorizada se refiere, al ser polígonos con planes parciales viciados de eficacia/nulidad, en el PGOs se consideran suelos urbanizables no ordenados. En este caso se encuentran los polígonos:

- Los polígonos P24 y P28 (excluyendo el Polígono Anfi del Mar), por cuanto que no se llevaron a cabo todas las cesiones y resulta necesaria una nueva equidistribución, al no haber existido instrumento de equidistribución en estos ámbitos y por cuanto que resulta necesario resolver las cuestiones pendientes.

También se deben incluir en este supuesto de clase de suelo urbanizable, con independencia del nivel de servicios urbanos y consolidación de la edificación que ostenten, aquellos polígonos de suelo apto para urbanizar cuya ejecución material no coincide con los instrumentos de gestión y/o proyecto de urbanización aprobados, y ello como consecuencia de la afección sobrevenida de la implantación de la obra, de la administración pública canaria, del viario del ramal de unión de la autopista GC-1 (tramo Arguineguín-Puerto Rico) y la carretera GC-500 (Las Palmas- Mogán). Para conciliar ambas realidades, la jurídica y la física, es necesario establecer una ordenación ajustada a la infraestructura viaria estructurante.

Este grupo lo integran:

- Los polígonos P15 y P17 afectados por la ejecución de la GC-1 en el tramo Arguineguín-Puerto Rico que modificó la ordenación planteada para ambos polígonos;

5. En otro grupo se engloban aquellos polígonos de las NNSS que no cuentan con Plan Parcial, o bien porque no concluyó su tramitación, o bien por haber sido anulado judicialmente o por otra serie de razones sobrevenidas. En estos casos el PGOs analiza la necesidad de mantener estos suelos por razones de modelo y clasificarlos como corresponda en función de los servicios y de la estrategia de crecimiento que el modelo plantee. Se encuentran en esta situación:

- El P1, P2 y P3 afectados por la Disposición Adicional Decimoquinta de la Ley 4/2017, que pasan a suelo rústico de protección natural.
- El P4, P5, P6, el P9, P21, P22, P31 de las NNSS, en los que no se ha llevado a cabo la aprobación de instrumentos para su desarrollo urbanístico.
- El P7, P8, P14 y P26 afectados por la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 19/2003 que los clasifica como suelo rústico de protección territorial y por la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 4/2017, que equipara esta categoría a la de suelo rústico común de reserva.
- El P13, P25, P27 y P29 que en aplicación de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 4/2017, se desclasifican a suelos rústicos común de reserva, porque provienen de suelos urbanizables no sectorizados en aplicación de la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 19/2003.

En función de las necesidades que presente este PGOs algunos de estos suelos podrán ser recogidos, apoyándose en el informe municipal sobre estos extremos que debe elevarse al Pleno y contar con informe favorable del Cabildo Insular, regulado en el punto 2 de la Disposición Transitoria Primera (*“por resultar indispensables para atender a las necesidades municipales”*).

- El P19 y el P34, con Plan Parcial aprobado definitivamente pero suspendida su entrada en vigor hasta la subsanación de las deficiencias, que no llegó a producirse.
- El SAU Tauritos I (“CIT Costa Tauritos” o suelo apto para urbanizar con planeamiento anterior a las NNSS) y el SAU P32 Tauritos II de las NNSS. Dado que sobre el ámbito ha operado la Disposición Adicional Primera del PIO-GC, no existe ningún instrumento de ordenación que recoja y otorgue cobertura jurídica a la delimitación real de este ámbito conjunto de Taurito I y Taurito II, si bien hay que tener en cuenta que el sector 32 delimitado a raíz de la modificación puntual de las NNSS, que comprendía parte del SAU Tauritos I y P32 de las NNSS, tuvo un Plan Parcial posteriormente anulado expresamente por resolución judicial y un proyecto de compensación aprobado que, a día de hoy, sigue vigente por lo que la delimitación que finalmente se lleve a cabo deberá tener en cuenta este antecedente.

6. Aquellos ámbitos de las NNSS en que los procesos de ejecución del planeamiento se han concluido, que cuentan con los servicios necesarios para su acreditación como suelos urbanos consolidados e incluso con recepción de la urbanización. Estos son los polígonos P30 y 30' de las NNSS y el suelo urbano consolidado de las NNSS de Puerto Rico.

En el caso del Polígono 18, al tratarse de un suelo ejecutado por un sistema público de gestión, con una ejecución casi total de las obras de urbanización, únicamente queda pendiente la transmisión de las cesiones correspondientes al Ayuntamiento por parte de Gestur, cuestión que no es óbice para su consideración como suelo urbano al entender que se ha urbanizado en ejecución de planeamiento y que lo que queda pendiente es la formalización de las cesiones, ya efectuadas.

7. Finalmente, aún con todos los suelos clasificados por las NNSS con su diferente grado de ejecución y de cumplimiento de deberes en la actualidad, el PGOs debe valorar la posibilidad de habilitar nuevos suelos para albergar las diferentes necesidades que plantea el modelo.

En este sentido, el artículo 39 de la Ley 4/2017 establece que el suelo urbanizable puede estar integrado por los “*terrenos que el planeamiento adscriba a esta clase de suelo para su transformación mediante su urbanización, con el fin de atender necesidades reales de ocupación de suelo, que no pueden ser satisfechas por otros suelos clasificados con anterioridad que están sin desarrollar*”.

A modo de resumen, en el plano de Diagnóstico Jurídico DJ.3 se representa la situación de cada uno de los ámbitos en lo que a su diagnóstico jurídico se refiere, representando la clasificación del suelo en las NNSS, el desarrollo de los mismos, las afecciones que han operado por la legislación e instrumentos de aplicación y el estado de la gestión.

#### 4. CONCLUSIONES FINALES SOBRE EL DIAGNOSTICO.

Una vez hecho el análisis y el diagnóstico desde la perspectiva ambiental, territorial, socioeconómica y jurídica, resulta necesario como puente a la ordenación extraer una serie de conclusiones sobre los suelos clasificados en el planeamiento vigente.

Respecto a los suelos aptos para urbanizar de Amadores y Tauritos I, que las NNSS consideran con planeamiento en vigor, para su clasificación y categorización, habrá que tener en cuenta las actuaciones urbanizadoras llevadas a cabo conforme a instrumentos de ordenación que están vigentes, los procesos de gestión efectuados y las alteraciones derivadas de la aprobación del Plan Insular vigente.

Del total de los 34 polígonos clasificados como suelos aptos para urbanizar en las NNSS, cabe analizar, de cara a la ordenación que plantea este PGOs y justifica en su Memoria, los siguientes extremos:

- La afección sobre los ámbitos analizados de la legislación de aplicación e instrumentos que les afecten.
- Las afecciones ambientales.
- El grado de desarrollo con que cuentan.
- El nivel de servicios que se acredita por parte del Ayuntamiento.
- El cumplimiento de los deberes inherentes a la ordenación a la que responde la ejecución que estos ámbitos han tenido.
- La gestión que la ordenación de los ámbitos ha desplegado.
- El análisis del inventario municipal de bienes y su consideración como patrimonio público de suelo, si procede.

Todos estos factores deben conjugarse con la capacidad y oportunidad del PGOs para el mantenimiento de estos ámbitos en el modelo de ordenación.

A continuación se analiza, en base a las premisas anteriores, las conclusiones de cada ámbito.

- Los polígonos P1, P2 y P3 de Veneguera, incorporados al Parque Rural del Nublo y, en consecuencia, resultando afectados por la Disposición Adicional Decimoquinta de la Ley 4/2017, pasan a clasificarse como suelo rústico de protección natural. No obstante, en aplicación de la Disposición Transitoria 19<sup>a</sup> de la Ley 4/2017, este PGOs puede clasificarlos de forma transitoria, como suelo urbano, en tanto no se redacte el instrumento de ordenación del Espacio Natural protegido, y siempre que la propuesta esté en sintonía con lo dispuesto en el PIO-GC. En el P3, el PGOs reconsidera sus límites y se incorpora parcialmente al suelo urbano porque está integrado en la trama urbana del núcleo. En el P1 y el P2 se mantiene la desclasificación operada por ley, ya que por la DT19<sup>a</sup> sólo se puede reconocer el suelo urbano en los espacios naturales protegidos.
- El Polígono 4 no cuenta con Plan Parcial y no tiene desarrollo alguno. Dado que Mogán casco se configura en el planeamiento territorial como polo de centralidad para el crecimiento residencial y dadas las escasas limitaciones ambientales que le afectan, este PGOs debe considerar este polígono apto para su consideración en el modelo para su desarrollo urbanístico.
- El Polígono 5, al igual que el anterior, no cuenta con Plan Parcial y no tiene desarrollo alguno. Este polígono, si bien se ubica en el borde del núcleo de Mogán casco,

cuenta con limitaciones ambientales en cuanto a su pendiente, por lo que resulta inadecuado para su desarrollo urbanístico.

- El Polígono 6, también sin desarrollo, se ubica en el núcleo de Molino de Viento. Dado que este ámbito no constituye centralidad ni ámbito para la previsión de crecimiento residencial, pero resulta apto para el desarrollo parece conveniente que el modelo lo trate como reserva de crecimiento a futuro.
- Los polígonos P7, P8, P14 y P26 fueron desclasificado a SRPT en aplicación de la DA4<sup>a</sup>de la Ley 19/2003. En aplicación de la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 4/2017 sobre la equiparación de categorías en suelo rústico, se corresponden en la Alternativa 0 con la categoría de suelo rústico común de reserva.
- El polígono 9 no cuenta con Plan Parcial y no tiene desarrollo alguno. Puesto que no cuenta con limitaciones ambientales de relevancia, y su posición estratégica en el Barranco de Mogán favorecido por el paso de la GC-1, este PGOs debe considerar este polígono apto para su consideración en el modelo para su desarrollo urbanístico.
- Los Polígonos P10, P11 y P12 de Playa de Mogán, se clasificaron como suelo urbano en el instrumento de ordenación urbanística en vigor en ese ámbito, que es el PMM de Playa de Mogán, pero este PMM ha sido anulado expresamente. Para la decisión sobre la clase y categoría de este suelo se deberá atender los servicios acreditados por el Ayuntamiento y el cumplimiento de deberes pertinente.
- El polígono 13, ha sido recategorizado a SUNS por aplicación de la DA4<sup>a</sup>de la Ley 19/2003, y reclasificado como suelo rústico común de reserva en aplicación de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 4/2017.

En la misma Disposición Transitoria Primera de la Ley 4/2017, de forma excepcional, en el plazo de un año desde la entrada en vigor de la Ley, y en virtud de un informe municipal que se eleve a Pleno y que determine que los suelos reclasificados como rústicos común de reserva, pueden reclasificarse como urbanizables sectorizados “por resultar indispensables para atender a las necesidades municipales”. En el caso de los suelos que hubieran sido categorizados como no sectorizados turísticos o estratégicos, la reclasificación queda sujeta a informe favorable del Cabildo insular.

No obstante, se solicitó informe por parte del Ayuntamiento al Cabildo Insular para hacer cumplir la DT 1<sup>a</sup> de la Ley 4/2017, sin que a fecha del presente documento se haya recibido el informe preceptivo que hubiera resuelto sobre la reclasificación de este P13 a urbanizable sectorizado. Por ello, la clase y categoría a reflejar como planeamiento vigente para este Polígono es la de rústico común de reserva.

Su situación estratégica y aptitud para el desarrollo por cuanto que además carece de limitaciones ambientales, aconsejan que sea reclasificado por resultar necesario para el modelo.

- Los polígonos P15 y P17, la urbanización de los mismos se vio alterada por la ejecución de la GC-1. Además de ello, el ámbito del SAU P17 Tauro fue variado por la Modificación Puntual de las NNSS de Mogán en el Valle de Tauro (barrancos de Tauro y El Lechugal), aumentando la superficie del SAU y pasando a ser conformado por dos piezas de suelo discontinuas entre sí. Una vez publicada esta Modificación Puntual (BOP número 27, de 3 de marzo de 2017), el PGOs recoge la delimitación del suelo urbanizable vigente. Su ordenación tendrá que adecuarse a la legislación sobrevenida, a las limitaciones ambientales que recaen sobre estas piezas y a los efectos de la gestión ya materializada.
- Los polígonos P16, P18, P20, P23 y el Polígono Anfi del Mar son suelos con alto grado de desarrollo de urbanización y edificación, a los que le quedan obligaciones pendientes. Estos ámbitos pueden considerarse suelos “en ejecución”, dado que se desarrollaron con base a un planeamiento, y a pesar de que en muchos de los casos se debe considerar como nula posteriormente esta ordenación por falta de cobertura jurídica en unas NNSS no publicadas, la gestión y/o ejecución que derivó de ella no se encuentra viciada por esta nulidad, y por ello, estos ámbitos se encuentran en ejecución para la culminación de ese proceso.
- Los polígonos P19 y P34 no cuentan con planeamiento de desarrollo. Son suelos de crecimiento lógico residencial en Loma de Pino Seco. En la ordenación se deberá considerar la superficie que se destine a crecimiento residencial y se dimensionará la pieza acorde con las necesidades.
- Los polígonos P21 y P22 no cuentan con planeamiento de desarrollo.

El P21, por el nivel de servicios con que cuenta, y dado que el desarrollo edificatorio se ha producido posteriormente a las NNSS y sin soporte de planeamiento, habrá que considerar en la ordenación su mantenimiento como suelo urbanizable. En el caso del P22, por el nivel de servicios y el grado de consolidación de la trama responde a un núcleo muy abierto y esponjado, en el que no ha tenido desarrollo edificatorio ni desarrollo de planeamiento urbanístico y no cumple con los criterios de suelo urbano. En la ordenación deberá valorarse su mantenimiento como suelo urbanizable, ya que responde más a las características de un asentamiento rural.

- Los polígonos P28 y P24 con desarrollo de urbanización iniciado, pero el planeamiento está viciado de nulidad por falta de publicación de las NNSS, y la gestión no se ha

finalizado, la ordenación de los mismos deberá adecuarse a la legislación de aplicación.

- Sector Cornisa 1, 2, y 4 (polígonos 25, 27, y 29 recategorizados a SUNS por aplicación de la DA4<sup>a</sup> de la Ley 19/2003, y reclasificados como suelos rústicos común de reserva, en aplicación de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 4/2017).

En la misma Disposición Transitoria Primera de la Ley 4/2017, de forma excepcional, en el plazo de un año desde la entrada en vigor de la Ley, y en virtud de un informe municipal que se eleve a Pleno y que determine que los suelos reclasificados como rústicos común de reserva, pueden reclasificarse como urbanizables sectorizados “por resultar indispensables para atender a las necesidades municipales”. En el caso de los suelos que hubieran sido categorizados como no sectorizados turísticos o estratégicos, la reclasificación queda sujeta a informe favorable del Cabildo insular.

Respecto del P25, al igual que el P13, se solicitó informe por parte del Ayuntamiento al Cabildo para hacer cumplir con la DT 1<sup>a</sup> de la Ley 4/2017, sin que a fecha del presente documento se haya recibido el informe preceptivo que hubiera resuelto sobre la reclasificación de este P25 a urbanizable sectorizado. Por ello, la clase y categoría a reflejar como planeamiento vigente para este Polígono es la de rústico común de reserva.

Este PGOS considera al P25 de gran importancia por su localización en extensión a Las Lomas y por formar parte del polo de centralidad de crecimiento del planeamiento territorial de Arguineguín-Las Lomas. Una parte del sector se encuentra afectada por limitaciones ambientales que podrían hacer reconsiderar la categoría del suelo rústico común de reserva a otra categoría de protección ambiental. El resto del P25 de las NNSS, al carecer de limitaciones ambientales podría ser considerado apto para su desarrollo urbanístico.

Los otros dos sectores, P27 y P29 se encuentran afectados en su totalidad por cuestiones ambientales, inviabilizándolos para su desarrollo urbanístico.

- El P30 Cortadores (polígonos 30 Cortadores y 30' Motor Grande), ha finalizado su proceso de ejecución y se ha recibido su urbanización.
- El P31 no cuenta con planeamiento de desarrollo. Tiene importantes limitaciones ambientales en cuanto a Hábitats y pendientes. Es por ello que el PGOS, no debe destinarlo a su transformación.
- Dado que sobre el P32 ha operado la Disposición Adicional Primera del PIO-GC que desclasifica parte del ámbito a suelo rústico, no existe ningún instrumento de ordenación que recoja y otorgue cobertura jurídica a la delimitación que resta del P32 de las NNSS como suelo urbanizable.

Respecto al ámbito SAU CIT Costa Tauritos de las NNSS (Tauritos I, con planeamiento turístico vigente), afectado por la desclasificación del PIO-GC, hay que tener en consideración que la Modificación Puntual de las NNSS, modificación que pese a haber sido anulada judicialmente, habilitó la concesión de licencias en la parte clasificada como suelo urbano en dicha Modificación, así como, el grado de ejecución de la urbanización que presenta este ámbito. Por otra parte, hay que tener en consideración los instrumentos de gestión y ejecución aprobados en desarrollo del Plan Parcial Sector 32 Costa Taurito, anulado por sentencia judicial firme, que ordenaba la parte clasificada como urbanizable en dicha modificación puntual de las NNSS.

El PGOS debe valorar, para esta pieza, que existen diferentes situaciones de suelo, en cuanto a la gestión y estado de ejecución.

En Barranco de Taurito habría que tener en consideración las condiciones de los servicios y la situación fáctica, los proyectos de ejecución surgidos a raíz del desarrollo de las distintas etapas del ámbito ordenado por el CIT, y los actos firmes derivados de su clasificación como suelo urbano por la Modificación Puntual.

En el resto del SAU CIT Costa Tauritos (Tauritos I) y del P32 Tauritos II de las NNSS, no afectados por la desclasificación del PIOGC, presenta un desarrollo urbanístico mucho menor, basado en que siempre tuvo la consideración de suelo urbanizable, si bien se han llevado a cabo cesiones basadas en el proyecto de compensación aprobado en desarrollo del Plan Parcial anulado.

- El P33 resultó afectado por la Ley 6/2003, de 6 de marzo, que modificó su delimitación, incorporando en el espacio natural protegido del barranco de Veneguera la mayor parte de este polígono de las NNSS. La pieza que queda como resto del P33 y que no fue incluida en el espacio natural, se ubica en el tejido de Playa de Mogán, puede servir de pieza bisagra entre el tejido urbano y el contexto natural del barranco de Veneguera.