

ESTUDIO DE ALTERNATIVAS PARA EL PROYECTO DE INTERÉS INSULAR DEL COMPLEJO AUDIOVISUAL Y TECNOLÓGICO DREAMLAND STUDIOS EN LA ISLA DE GRAN CANARIA



Situación

Isla de Gran Canaria

Peticionario

DREAMLAND STUDIOS CANARIAS S.L.

Redactor

Francisco González González Jaraba
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
Colegiado nº 6488

M A R Z O 2 0 2 3

Índice

MEMORIA	2
1.- ANTECEDENTES.....	2
2.- SITUACIÓN ACTUAL.....	6
3.- MARCO NORMATIVO	7
4.- OBJETIVOS Y CRITERIOS	8
4.1.- OBJETIVOS	8
4.2.- CRITERIOS	10
5.- PLANTEAMIENTO DE ALTERNATIVAS	14
5.1.- PLANTEAMIENTO DE POSIBLES LOCALIZACIONES	14
5.1.1.- ANÁLISIS DEL MUNICIPIO DE MOGÁN.....	16
5.1.2.- ANÁLISIS DEL MUNICIPIO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA.....	18
5.1.3.- ANÁLISIS DEL MUNICIPIO DE TELDE.....	26
6.- ALTERNATIVAS.....	32
6.1.- ALTERNATIVA CERO	33
7.- CRITERIOS DE DISTRIBUCIÓN ESPACIAL.....	34
7.1.- ALTERNATIVA 1. ZONA DE ANFITAURO.....	34
7.2 ALTERNATIVA 2. ZONA DE LOMO GORDO	35
7.3.- ALTERNATIVA 3. ZONA DE MELENARA.....	36
7.4.- ALTERNATIVA 4. ZONA DEL CORTIJO	37
7.5.- VALORACIÓN DE LOS CONCEPTOS DISTRIBUCIÓN ESPACIAL.....	37
8.- CRITERIOS DE ORDENACIÓN.....	38
8.1.- NIVEL DE INTERFERENCIA SOBRE LA RED VIARIA, ANALIZANDO LA CAPACIDAD DE ACCESO Y SU EFECTO SOBRE EL TRÁFICO	38
8.2.- COMPATIBILIDAD CON OTROS USOS EN LA ZONA, ANALIZANDO LOS BENEFICIOS QUE REPORTARÁ A LA POBLACIÓN Y AL MEDIO FÍSICO DEL SUELO SELECCIONADO	38
8.3.- ANÁLISIS DE LAS INFRAESTRUCTURAS NECESARIAS PARA DOTAR DE TODOS LOS SERVICIOS NECESARIOS A LA PARCELA SELECCIONADA.....	39
8.4.- AFECCIÓN LUMÍNICA	40
8.5.- VIABILIDAD DE LA ORDENACIÓN DIRECTA	40
8.6.- CRITERIOS URBANÍSTICOS Y MORFOLÓGICOS.....	41
9.- CRITERIOS DE EFICIENCIA ECONÓMICA	43
9.1.- VIABILIDAD ECONÓMICA DE CADA ALTERNATIVA.....	43
10.- RESUMEN DE CRITERIOS Y SU VALORACIÓN	44
PLANOS.....	45

MEMORIA

1.- ANTECEDENTES

El desarrollo del turismo en Canarias en sus inicios fue muy dificultoso por la ausencia de líneas navieras directas, puesto que los puertos canarios eran escala de rutas hacia Oriente, América y Oceanía, siendo a principio del siglo XX cuando algunas líneas comenzaron a establecer rutas directas como consecuencia del desarrollo en la explotación del plátano. Además, la falta de turoperadores que ofrecieran paquetes combinados de transporte y alojamiento, también fue otra de las razones del bajo desarrollo del turismo en las islas, puesto que solo se ofertaba transporte y no alojamiento.

Es en las primeras décadas del siglo XX, cuando aparece el turismo alemán, suponiendo un empuje al sector hotelero, adquiriendo los principales hoteles de las islas.

Sin embargo, el periodo comprendido entre la Primera Guerra Mundial (1914-1918) a la Segunda Guerra Mundial (1939 -1945), pasando por la Guerra Civil Española (1936 -1939), supuso la interrupción del turismo canario.

No es hasta los años sesenta y setenta, cuando a raíz de la recuperación económica, comienza el desarrollo del turismo de masas o turismo de “sol y playa”, dejando atrás el modelo del turismo de élite para dar paso a un turismo protagonizado por la clase media de la Europa Occidental, en especial los países nórdicos, que se encontraban en pleno proceso de desarrollo e industrialización, permitiendo el acceso de amplias capas de la sociedad a los viajes internacionales, favorecidos por la expansión de los vuelos chárter.

Aunque en un principio la administración franquista se mostró recelosa al turismo, en especial por el peligro de contaminación ideológica, el poder económico de la actividad propició que se crearan diversos organismos como la Administración Turística Española, el Instituto Nacional de Industria o la aparición de las Líneas Aéreas Españolas (IBERIA). Sin embargo, no se crearon tour-operadores nacionales, lo que permitió la entrada masiva de inversiones extranjeras, que pasarían a tener prácticamente el control exclusivo de la actividad turística.

Durante esta etapa se produce la transformación acelerada del espacio

insular, iniciándose la urbanización masiva del sur de Gran Canaria y Tenerife. Por lo que el modelo de especialización isleña pasa de exportar mercancías (plátanos, tomates, flores, etc.) a exportar servicios (paquetes turísticos).

Tal es así, que, si se analiza la estructura del PIB Canario en 1955, se observa que el 51,58% correspondía al sector terciario, siendo la actividad principal el comercio, mientras que en 1975 los servicios aportan el 67,65% del PIB.

Debido a este gran desarrollo, se produce un desarrollo de las comunicaciones, comenzando una inversión en infraestructuras con el objetivo de mejorar la actividad turística, construyendo las primeras autovías, mejorando las carreteras interiores y ampliando y mejorando los aeropuertos.

Tras esta fase de gran impacto inicial, se inicia una fase de crisis económica desde 1973 a 1981 que afecta a todos los sectores menos el terciario, pasando la tasa de desempleo del 1,5% al 15,9%, pero el número de turistas se mantuvo en torno a los 2.000.000 (1975), estancándose en dicha cifra hasta mediados de los 80.

Tras la crisis, comienza un periodo de recuperación que se extiende hasta 1990, demandando nuevos modelos de turismo, como el rural, el ecológico, etc. lo que hace tomar consciencia de la importancia de los Planes Insulares de Ordenación para obtener un desarrollo sostenible y el equilibrio entre el turismo y la conservación de los espacios protegidos.

Por su parte, el desarrollo turístico de Gran Canaria, se inicia en la década de los 60 con la construcción de varios complejos en la playa de San Agustín y posteriormente en Playa del Inglés.

Hoy, más de las tres cuartas partes de los trabajadores de la isla están vinculados al sector servicios (más del 80% de los residentes ocupados trabajan en hostelería, comercio, turismo, educación y administración).

Es por ello, que, en Gran Canaria, más si cabe que en el resto de Canarias, el turismo constituye la principal fuente de ingresos. En la actualidad, Mogán y San Bartolomé de Tirajana constituyen las principales áreas turísticas de Gran Canaria, predominando en la primera el turismo extrahotelero y en la

segunda el hotelero, principalmente en la nueva zona de Meloneras, orientado a la **reconversión y diferenciación** de este destino turístico.

Sin embargo, el modelo turístico tradicional de Gran Canaria, basado principalmente en el clima, las playas y el precio, comienza a tener problemas de competitividad con otros destinos. Poco a poco comienza a haber una reconducción hacia nuevos modelos turísticos basados en el lema de la sostenibilidad.

A partir de los 90, se ha ido acentuando la demanda de los turistas, especialmente los europeos, de áreas alejadas de la muchedumbre, de las ciudades, que permitan el contacto con la naturaleza y las tradiciones de la población autóctona, el denominado turismo rural.

Gran Canaria, la tercera isla más grande de las Islas Canarias, se encuentra en el océano Atlántico a 100 km de la costa norte de África. Es un destino de vacaciones muy conocido por sus playas de arena blanca y negra, y su clima cálido durante todo el año, que refrescan las brisas constantes. Los acantilados y las caletas protegidas interrumpen las playas que rodean la isla, y por su clima suave y con temperaturas que se mantienen estables prácticamente todo el año.

Estas razones hacen de Gran Canaria, conjuntamente con Gran Canaria, sean un escenario natural único en el mundo para el rodaje cinematográfico al contar tanto con su belleza natural y paisajística, como con la capacidad para el cineasta de planificar una producción sin tener que vencer el obstáculo de la climatología. Esta es la razón por la que el archipiélago se ha visto sorprendido por un flujo de negocio inesperado: los rodajes de cine. Con la globalización de la industria, la búsqueda de localizaciones exóticas y multipaisajísticas y la facilidad actual de mover una producción de centenares de personas y equipos cinematográficos, las grandes productoras han encontrado en Canarias, un plató natural que destaca por las ventajas únicas que ofrece.

Una localización envidiable que cuenta con las mejores comunicaciones, al encontrarse a tan solo varias horas de las principales capitales europeas, y su pertenencia a la Unión Europea, lo que le confiere una amplia red de

infraestructuras y servicios, además de la seguridad jurídica y sanitaria basada en los estándares europeos.

Por todo ello, la implantación de un complejo audiovisual y tecnológico en la isla de Gran Canaria, denominada “*DREAMLAND STUDIOS CANARIAS*” donde las empresas del sector y el público general consigan crear un nuevo paradigma social basado en la tecnología, es sin duda un ambicioso proyecto que convertirá este complejo en el epicentro de la industria del cine tanto a nivel nacional como europeo.

La zona pública recreativa y de ocio, destinada a realidad virtual, siendo centro pionero en el mundo y que contará, con atracciones virtuales para adultos y niños, con un museo del futuro, en el que se conocerá y se proyectará el camino que seguirá el campo de la tecnología en los próximos años y décadas.

Vamos a realizar un análisis de la situación actual de la isla de Gran Canaria y las posibles alternativas para su implantación.



Fuente Google earth

2.- SITUACIÓN ACTUAL

En cuanto a los equipamientos turísticos complementarios, se observan notables carencias de aquellos que pudieran considerarse de trascendencia territorial, limitándose la actual oferta prácticamente al Parque de “Palmitos Park” y el parque acuático “Aqualand” en San Bartolomé de Tirajana y varios campos de golf distribuidos entre Mogán, San Bartolomé de Tirajana, Telde y Las Palmas de Gran Canaria.

El Instituto Canario de Estadística (ISTAC) contabiliza en 2022 la cantidad de 63.369 plazas hoteleras de turismo convencional, lo que en términos globales de la Comunidad Autónoma de Canarias representan el 25,19% de la oferta hotelera.

ISLA	HOTELEROS	
	PLAZAS	%
Lanzarote	41.969	16,69
Fuerteventura	50.961	20,26
Gran Canaria	63.369	25,19
Tenerife	90.020	35,79
La Gomera	1.628	0,65
La Palma	3.255	1,29
El Hierro	320	0,13
Total Canarias	251.522	100,00

Fuente: Canarias 7

Cuadro 0.I.- Plazas Hoteleras en la Comunidad Autónoma de Canarias, por islas, en 2022

La disparidad en la distribución de las plazas turísticas por municipios es muy importante, pasando desde las 6.260 plazas de Las Palmas de Gran Canaria, a las 15.270 de Mogán y por último, a las 41.839 plazas del término municipal de San Bartolomé de Tirajana. El resto de municipios prácticamente no participa en este tipo de explotaciones turísticas.

Por todo ello, el análisis de alternativas a nivel insular lo vamos a centrar en los siguientes ámbitos:

- Mogán
- San Bartolomé de Tirajana
- Área metropolitana de Las Palmas de GC y Telde

3.- MARCO NORMATIVO

Atendiendo a la coyuntura económica actual, así como a la previsión del legislador autonómico para considerar que los planes insulares son instrumentos capaces para establecer determinaciones de ordenación pormenorizada de sistemas generales y equipamientos estructurantes, resulta necesario buscar un mecanismo novedoso que, al amparo de la legislación vigente, tienda a establecer los cimientos de la reactivación económica insular. El artículo 123 nos índice el objeto de los “**Proyectos de Interés Insular**”:

1. Los proyectos de interés insular o autonómico tienen por objeto ordenar y diseñar, para su inmediata ejecución, o bien ejecutar sistemas generales, dotaciones y equipamientos estructurantes o de actividades industriales, energéticas, turísticas no alojativas, culturales, deportivas, sanitarias o de naturaleza análoga de carácter estratégico, cuando se trate de atender necesidades sobrevenidas o actuaciones urgentes. Estas circunstancias deberán estar justificadas debidamente en el expediente.

2. Los proyectos de interés insular o autonómico pueden aprobarse en ejecución del planeamiento insular, de las directrices o de forma autónoma. En este último caso, el proyecto comprenderá también la determinación y la localización de la infraestructura o actividad de que se trate.

3. El interés insular o autonómico de los proyectos vendrá determinado por el ámbito competencial de la administración actuante en cada caso, debiendo acreditarse su carácter estratégico.

4. Los proyectos de interés insular o autonómico pueden ejecutarse en cualquier clase de suelo, con independencia de su clasificación y calificación urbanística. No obstante, solo podrán afectar a suelo rústico de protección ambiental cuando no exista alternativa viable y lo exija la funcionalidad de la obra pública de que se trate; y de forma excepcional y únicamente para proyectos de iniciativa pública cuando se trate de suelo rústico de protección agraria. (Se declara inconstitucional y nulo el inciso destacado del apartado 4 por Sentencia del TC 86/2019, de 20 de junio. Ref. BOE-A-2019-10914)

Así, de acuerdo con la nueva Ley del Suelo de Canarias, tendrán la consideración de **equipamientos estructurantes** de interés supramunicipal, las infraestructuras y actividades económicas relevantes, especialmente vinculadas al ocio y a los equipamientos complementarios al turismo, como es este caso.

Teniendo en cuenta lo anterior, con este documento se trata de analizar diversas alternativas para la implantación de este equipamiento estructurante.

4.- OBJETIVOS Y CRITERIOS

4.1.- Objetivos

4.1.1.- Objetivos generales

Vamos a analizar los preceptos legales de aplicación que se citan a continuación.

- En el **Artículo 3 “Desarrollo Sostenible” de la Ley del Suelo** se define el mismo como *“...la utilización racional de los recursos de manera que se garantice la **compatibilidad entre crecimiento y progreso económico y preservación de los recursos naturales** y de los **valores paisajísticos, arqueológicos, históricos, culturales y etnográficos**, a fin de garantizar la calidad de vida de las generaciones presentes y futuras”*.

El concepto de desarrollo sostenible es complejo: no implica solamente que el **desarrollo ha de ser respetuoso con el medio ambiente** y conservador de los recursos naturales y el patrimonio cultural, y que este objetivo ha de situarse en el centro del proceso de adopción de las decisiones económicas y políticas, sino que, tal como expresa la Estrategia Territorial Europea, ha de **procurar el equilibrio y la justicia sociales** y ha de incrementar la riqueza económica de la sociedad.

El objetivo final de una política de desarrollo sostenible es el **desarrollo humano sostenible**, la mejora de las condiciones de vida de toda la población, incluidas las generaciones futuras. No es sostenible un desarrollo que preserve los recursos naturales a costa de disminuir la renta, el nivel de empleo o la calidad de vida, que aumente el riesgo de estancamiento o que suponga un freno a las tendencias dinamizadoras; pero no debe identificarse calidad de vida con modos de consumo casi patológicos, o con el derroche de recursos naturales. Conseguir que el desarrollo económico sea sostenible, duradero, que la sociedad sea cada vez más justa, que el patrimonio natural y cultural se incrementen no va a ser gratuito; requiere de sacrificios, especialmente en los modos de producción y consumo de bienes y de recursos naturales, como el suelo, el agua o la energía.

Partiendo del principio del **uso sostenible de los recursos naturales y culturales** que contribuya a un desarrollo económico más duradero y justo del archipiélago, la Ley del Suelo plantea en su Artículo 3 *“Desarrollo sostenible”* que *las intervenciones, tanto públicas como privadas, que se lleven a cabo en el archipiélago canario preservarán y cuidarán sus valores naturales y la calidad de sus recursos, de modo que permitan su uso y disfrute responsable por las generaciones presentes sin mermar la capacidad de las generaciones futuras.”*

- Atendiendo a su vez al **artículo 5 “Principios Específicos” de la Ley del suelo**, se marcan como objetivos, *“la **promoción del uso racional de los recursos naturales y territoriales, armonizando las exigencias derivadas de su protección y conservación con el desarrollo económico, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades entre hombres y mujeres y, en general, la mejora del nivel de vida de la ciudadanía.**”*

Asimismo, *“la **localización de actividades y servicios** de forma que sean fácilmente **accesibles**, integrando en el entramado urbano los usos residenciales, dotacionales, de equipamientos y de actividades, logrando una mayor cercanía a la ciudadanía y evitando así los costes económicos y medioambientales asociados al transporte.”*

- Se plantea además, establecer las condiciones territoriales que faciliten un **reequilibrio dinámico y positivo entre las islas**, entre las **diferentes zonas** de las islas, incluso un mayor equilibrio y una menor diferenciación **entre los diversos sectores productivos**, tal y como se establece en el **artículo 82 “Criterios de Ordenación” de la Ley del Suelo** donde se establece que la ordenación territorial del Archipiélago Canario debe atender a *“La configuración de un territorio equilibrado, organizado en un conjunto de centralidades escalonadas que permitan el acceso de la ciudadanía a unos servicios eficientes y una mejor calidad de vida, la consolidación de unas ciudades más dinámicas, el desarrollo endógeno de las áreas rurales y una mejor y más diferenciada articulación entre el medio rural y el medio urbano, incorporando criterios de cercanía y disminuyendo las necesidades de movilidad, así como la consecución de la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres”.*

9

4.1.2.- Objetivos específicos de la actividad

- Propiciar el equilibrio territorial, social y económico de la isla, mediante la **dotación de Equipamientos turísticos Estratégicos de manera racionalizada** en cuanto al **reequilibrio del territorio**, atendiendo especialmente a la configuración comarcal (Área metropolitana Las Palmas-Telde y zona sur-suoreste) representativa de la isla de Gran Canaria **evitando las Centralidades**.
- Establecimiento de las diferentes **zonas de ubicación de Equipamientos turísticos Estratégicos** insulares en su conexión con **criterios territoriales, ambientales, socioeconómicos y de oportunidad**, con el objeto de aportar una solución que repercuta en el incremento de cualificación del sector turístico de la isla, dando prioridad temporal al desarrollo limitado de las zonas que se consideren más

idóneas para soportar su crecimiento.

- La concreción de los equipamientos turísticos estratégicos a nivel insular, tiene como objetivo prioritario la **reactivación económica** que evidentemente será seguida de una notable mejora en el bienestar social y en las condiciones de vida de la población insular.

4.2.- Criterios

En cuanto a los criterios a tener en cuenta a la hora de seleccionar las posibles alternativas para la implantación de este Equipamiento Turístico Estratégico, se tendrán en cuenta los siguientes:

CRITERIOS ESTRATÉGICOS
<p>Criterios Técnicos - Territoriales</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Criterios de distribución espacial</i> • <i>Criterios de ordenación de la oferta</i> • <i>Criterios urbanísticos y morfológicos</i> <p>Criterios Ambientales – Sociales</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Criterios de protección de los recursos naturales y agrarios y de ocupación mínima del territorio</i> • <i>Criterios de aptitud ecológica del suelo y de su entorno</i> • <i>Criterios de Integración en la cultura de ordenación del territorio insular</i> <p>Criterios Económicos</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Criterios de eficiencia económica.</i>

4.2.1.- Criterios técnicos – territoriales

4.2.1.1.-Criterios de distribución espacial

- Deberá analizarse la realidad existente, atendiendo en especial a la configuración insular de Gran Canaria, estructurada por dos zonas claramente diferenciadas, de forma que se propicie el **equilibrio insular, evitando las Centralidades Económicas**, asegurando la equidistribución zonal de forma que no se produzcan **desequilibrios espaciales en el sector turístico** que distorsionen el mercado de trabajo del sector económico más productivo.
- **Capacidad de conexión con la infraestructura de comunicaciones existente**, así como el análisis del grado de capacidad de conexión de las infraestructuras interiores y propias con las redes generales de orden municipal e insular. Asimismo, el **nivel de carencia de nuevas infraestructuras**, considerando el posible retorno que su implantación o creación supondría para la mejora de las actuales.

4.2.1.2.- Criterios de ordenación de la oferta

Se propugna la ordenación y racionalización de la oferta, en base a los siguientes criterios:

- **Nivel de interferencia** que puedan producir la ubicación de los Equipamientos Turísticos Estratégicos **sobre la red viaria**, tanto existente como prevista, analizando la **capacidad de acceso y distribución** a las redes viarias principales de los tráficos generados por las actividades a desarrollar en los mismos y su **efecto sobre el tráfico a nivel general**.
- **Compatibilidad con otros usos presentes en la zona**, en base al **nivel de Interferencia** entre unos y otros **usos del suelo**, respecto de las distancias necesarias para evitar impactos negativos de unos sobre otros. En concreto a los **efectos que puede producir sobre el resto de usos presentes en las zonas** la implantación de los Equipamientos Turísticos Estratégicos, teniendo en cuenta que las mismas pueden ser no solo negativas, sino positivas como elementos potenciadores y generadores de sinergias para el desarrollo y consolidación de usos existentes.
- Necesidad de **actuaciones y condicionantes previos** que tienen que darse para la **viabilidad de la ordenación** directa de los Equipamientos Turísticos Estratégicos, tales como la ejecución de infraestructuras previas.

4.2.2.- Criterios urbanísticos y morfológicos

Como consecuencia de que se pretenden propiciar operaciones estratégicas a las que se exigirá una **mayor calidad del producto** y su **carácter innovador y especial** en el ámbito insular, se hace necesario establecer criterios selectivos en cuanto a las condiciones urbanísticas y morfológicas, que se concretarían en:

- El sector deberá tener una **superficie mínima de suelo de 100.000 m² para equipamiento turístico estructurante**.
- Una **estructura de la propiedad que favorezca la viabilidad de su ejecución** y puesta en marcha.
- Deberá analizarse la **capacidad de conexión y continuidad** a aquellos **espacios discontinuos**, permitiendo la integración de los Equipamientos Estratégicos en dichas zonas, de forme que mejore el contexto del destino y su imagen.

4.2.3 Criterios ambientales – sociales

4.2.3.1.- Criterios de protección de los recursos naturales y de ocupación mínima del territorio

12

- La **preservación de la biodiversidad** y la **defensa de la integridad de los sistemas naturales** que perviven en las islas, evitando su merma, alteración o contaminación y el desarrollo racional y equilibrado de las actividades sobre el territorio y el **aprovechamiento del suelo** en cuanto recurso natural singular.
- Así mismo, es necesario ser coherente con las **limitaciones directas derivadas de las distintas figuras de protección** existentes en el territorio insular de cara a la implantación de infraestructuras náuticas. Por este motivo se considera que los ámbitos incluidos en Espacio Natural Protegido no reúnen las condiciones adecuadas para la ubicación de infraestructuras.
- Se tiene en cuenta también la **afección a elementos geomorfológicos** que, por su representatividad, singularidad o rareza, a nivel insular, constituyan un valor natural a tener en cuenta en el modelo de ordenación de las infraestructuras náuticas insulares.
- La **armonización de los requerimientos del desarrollo social y económico con la preservación y la mejora del medioambiente** urbano, rural y natural, asegurando a todos una digna calidad de vida.
- La **utilización del suelo** de acuerdo con su **aptitud natural, su productividad potencial** y en congruencia con la función social de la

propiedad.

- **Economía de ocupación de suelo, y concentración de actuaciones** para controlar los impactos en el medio ambiente.
- La **prevención de riesgos naturales catastróficos**.

4.2.3.2.- Criterios de aptitud ecológica del suelo y de su entorno

- Deberán analizarse las **condiciones naturales del suelo** en cuanto a sus valores geomorfológicos y las condiciones del entorno, entendiendo como tal, las condiciones de viento, del aire, de pureza ambiental, etc..; así como el valor intrínseco del paisaje, tanto interior como de perspectivas abiertas y por último, el **grado del impacto de la transformación del suelo** en función principalmente del nivel de artificialización existente, derivado de intervenciones anteriores, con respeto total al medio ambiente y a su legislación nacional y europea.
- **Preservación del suelo agrícola, de especial valor ambiental y ecológico** en la Isla, respetando los principios de capacidad de carga ambiental de la Isla.

13

4.2.3.3.- Criterios de integración en la cultura de ordenación del territorio insular

- **Políticas de infraestructuras, y muy especialmente de viario**

La mejora generalizada de la red viaria insular, está suponiendo un cambio de las pautas de localización del resto de actividades en el territorio. De un modelo pasado de baja accesibilidad territorial generalizada, se ha evolucionado hacia otro de elevada valoración por los emplazamientos de buena accesibilidad, principalmente viaria.

En este contexto, **toda estrategia de localización de Equipamientos Turísticos Estructurantes pasa por una estrecha coordinación con las políticas de infraestructuras de carreteras**, e inclusión, en la planificación de infraestructuras, de subprogramas específicos concertados de acondicionamiento de accesos y vías de servicio a las ubicaciones de dichos Equipamientos.

- **Políticas insulares de medio ambiente**

Se deben **establecer los criterios generales de políticas medioambientales de las zonas de ubicación de los equipamientos turísticos estratégicos**, tomando como base de partida las actuales reglamentaciones medioambientales. Por su carácter, estas políticas serán de aplicación en las actuaciones de competencia insular, pero también podrían extenderse, mediante los procesos generales de

concertación y convenios propuestos, a las actuaciones de competencia municipal.

4.2.4.- Criterios económicos

4.2.4.1.- Criterios de eficiencia económica

Se llevará a cabo la comprobación de la viabilidad económica de las alternativas planteadas. Para la determinación del importe o coste de la ejecución de las intervenciones es necesario conocer la dimensión de las mismas, y avanzar en la estimación de los costes unitarios correspondientes a cada uno de los tipos de actuaciones.

5.- PLANTEAMIENTO DE ALTERNATIVAS

5.1.- Planteamiento de posibles localizaciones

El objeto final del proceso metodológico a desarrollar es la determinación del conjunto de opciones de ordenación del espacio turístico a nivel insular.

Las distintas localizaciones se han formalizado sobre la base de todos los **ámbitos territoriales con aptitud potencial para el emplazamiento de los equipamientos turísticos estratégicos en Gran Canaria**. Estos ámbitos son el resultado del análisis territorial para la localización de espacios aptos.

Para la selección de las posibles localizaciones para los equipamientos turísticos estratégicos, priman esencialmente los siguientes factores:

- Proximidad a las principales infraestructuras de Transporte.
- Accesibilidad desde la Red Viaria principal.
- Equilibrio Insular, evitando centralidades.
- Limitaciones a la ubicación de otras actividades en sus proximidades.
- Compatibilidad con usos existentes.
- Disposición de equipamientos energéticos y servicios apropiados.
- Disponibilidad de Suelo.
- Protección y Conservación de los Recursos Naturales.

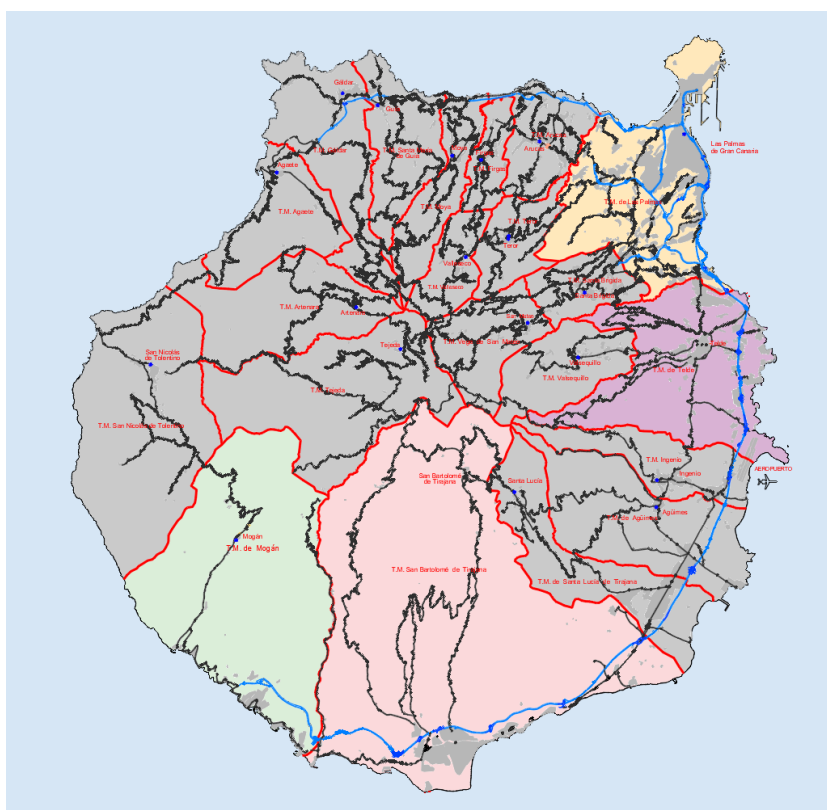
Destaca la Protección y Conservación de los Recursos Naturales, para la cual se descartarán aquellos espacios con valores ambientales intrínsecos, tomando como punto de partida todos aquellos espacios a los que se les reconoce, con alguna figura legal, la presencia de valores paisajísticos y/o ambientales. Es decir, de los Espacios pertenecientes a la Red Canaria de Espacios Naturales Protegidos, las Zonas de Especial Conservación (ZEC) y las Zonas de Especial Protección de las Aves (ZEPAS).

Como ya se ha comentado, el establecimiento de Equipamientos Turísticos Estratégicos se centra en analizar la capacidad territorial del ámbito insular para su implantación, a la vez que se plantea como objetivo el recualificar las zonas turísticas existentes.

Como consecuencia del estudio de alternativas del turismo y en base a los criterios y objetivos definidos, vamos a analizar los siguientes municipios:

1. Mogán
2. San Bartolomé de Tirajana
3. Telde
4. Las Palmas de Gran Canaria

15



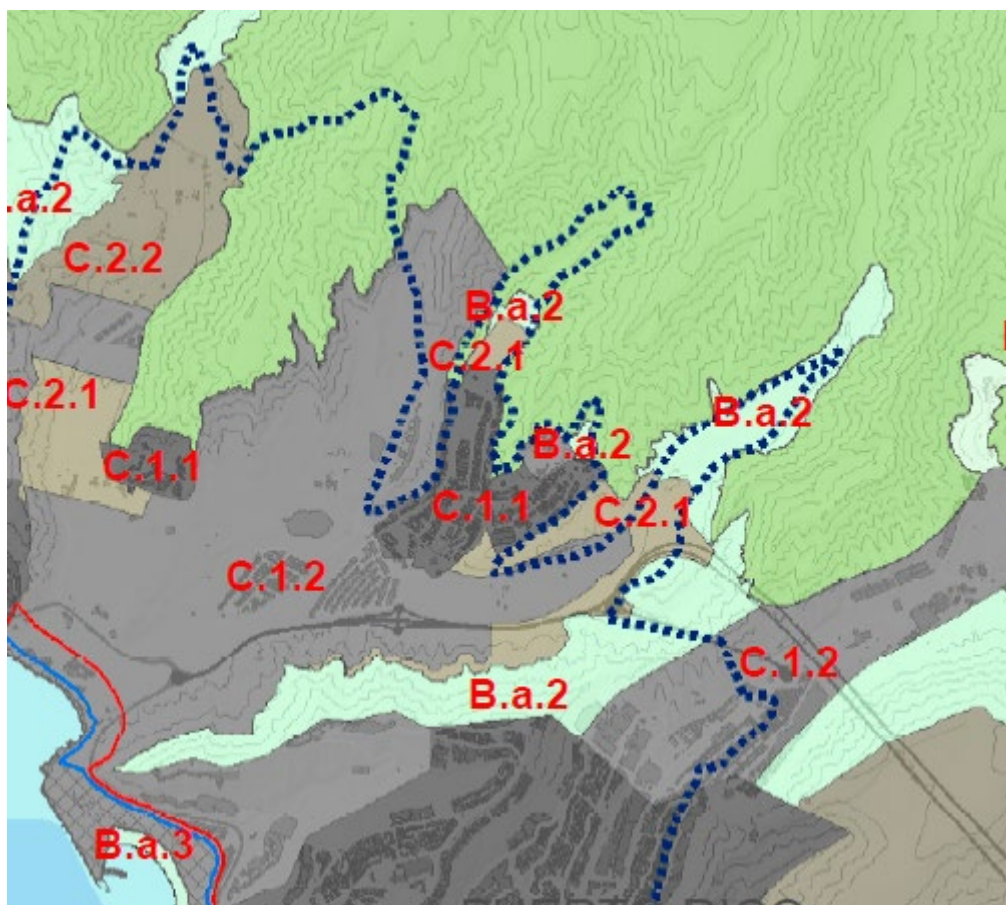
5.1.1.- Análisis del municipio de Mogán

Cuenta con Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas definitivamente por la CUMAC de fecha 17 de noviembre de 1987 y publicada su aprobación en el BOC de fecha 6 de enero de 1988, siendo publicada su normativa en el BOP de fecha 19 de diciembre de 2008.

Dada su abrupta topografía, y descartando los suelos de protección ambiental y de protección agraria, nos quedaremos con la pieza destinada actualmente a zona de golf (pitch and put y campo de prácticas) dentro de la Urbanización Anfitauro , que es un suelo urbanizable con una superficie de unos 125.000 m2, como se refleja en la siguiente imagen:



Es un suelo de titularidad única, estando zonificado en el Plan Insular de Ordenación aprobado en diciembre de 2022 como suelo urbanizable (C1.2):



5.1.2.- Análisis del municipio de San Bartolomé de Tirajana

Cuenta con Plan General de Ordenación aprobado definitivamente por acuerdo de la CUMAC de 9 de mayo y 1 de octubre de 1996 y de cuyo texto refundido se tomó conocimiento por Orden Departamental de 26 de noviembre de 1996 que fue publicada en el Boletín Oficial de Canarias nº 27 de fecha 26 de febrero de 1997.

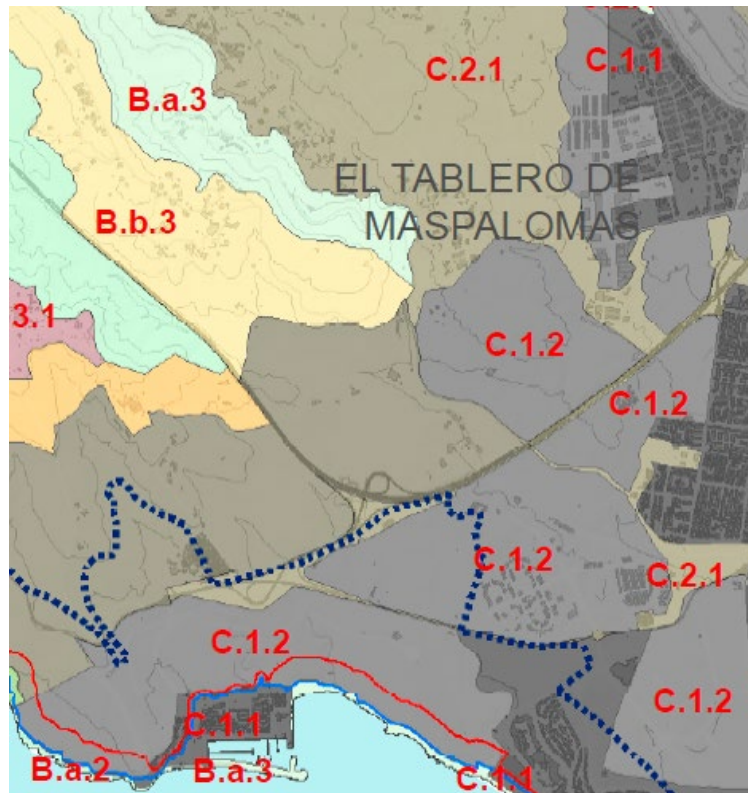
Se han estudiado varias piezas en este municipio donde se podría plantear opciones de implantación que vamos a analizar:

a) Suelo en el enlace de entrada a Meloneras



18

Es un suelo de titularidad única, estando zonificado en el Plan Insular de Ordenación aprobado en diciembre de 2022 como suelo de aptitud para equipamientos singulares en zonas turísticas (C2.2):



Y en el PGO vigente está como rustico de protección agraria (D7.3) como podemos ver en la siguiente imagen:

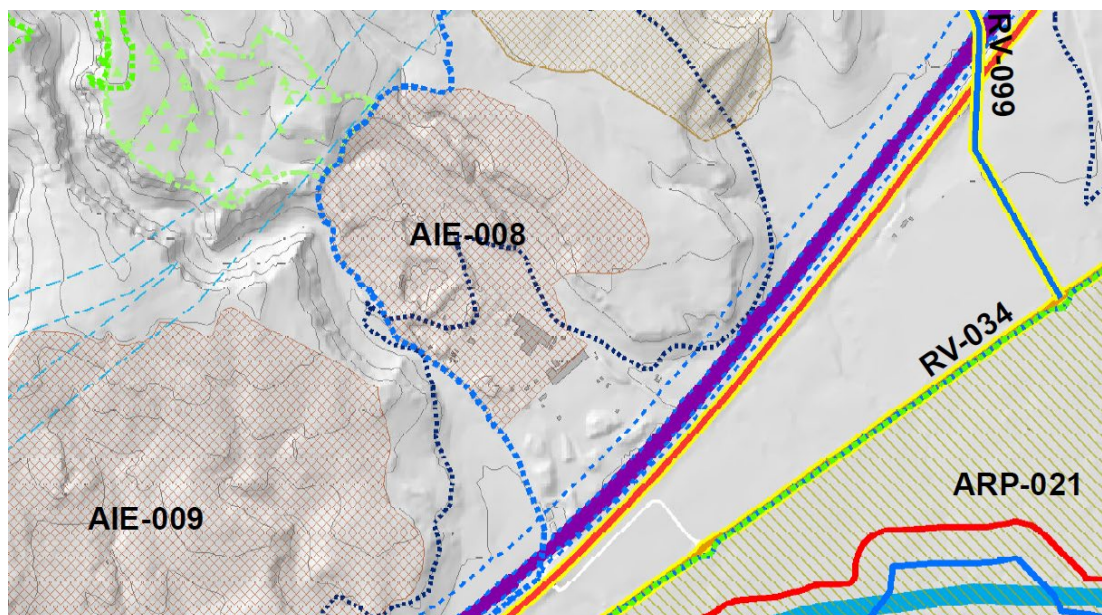
19



Esta calificación imposibilita este emplazamiento, a pesar de que el nuevo Plan Insular lo destina a este tipo de equipamientos estructurantes.

b) Suelo colindante a la zona industrial de Piedra Grande

El Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria ha sido aprobado definitivamente por el Cabildo con fecha 29 de diciembre de 2022 y en el documento está prevista la actuación AIE-008 del “**Área de Interés Extractivo Piedra Grande**” donde nos indica lo siguiente:



20

- A. La explotación actual de fonolitas no podrá afectar al cauce del Barranco Hondo, así como a las laderas y escarpes de dicho barranco situados a ambos lados.*
- B. Se minimizará la incidencia visual de la explotación situando los frentes de cantera y las instalaciones asociadas en los recodos menos visibles del barranco.*
- C. La ampliación de la explotación actual de fonolitas se realizará en dirección noreste, sin afectar a las laderas de la Mesa del Salinero, visibles desde la GC-1.*
- D. La continuidad de la explotación se realizará ejecutando simultáneamente el Plan de Restauración en los frentes y áreas en los que haya cesado la actividad, así como restaurando ambientalmente los cauces situados fuera del área extractiva y que han sido afectados, determinando de entre las áreas ya explotadas aquellas zonas aptas para depósito de inertes y reestructuración del perfil topográfico.*

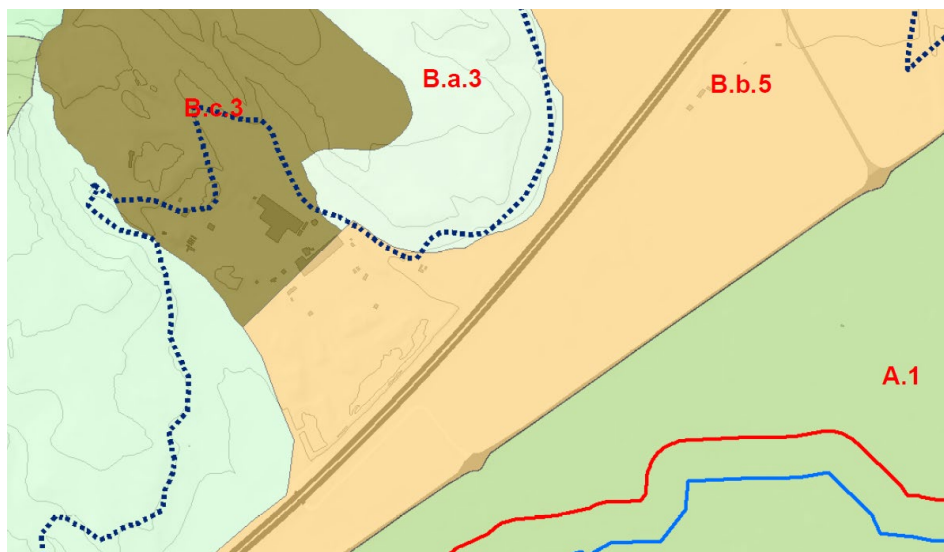
Por otro lado, el trazado previsto para el tren en esta zona es el siguiente:



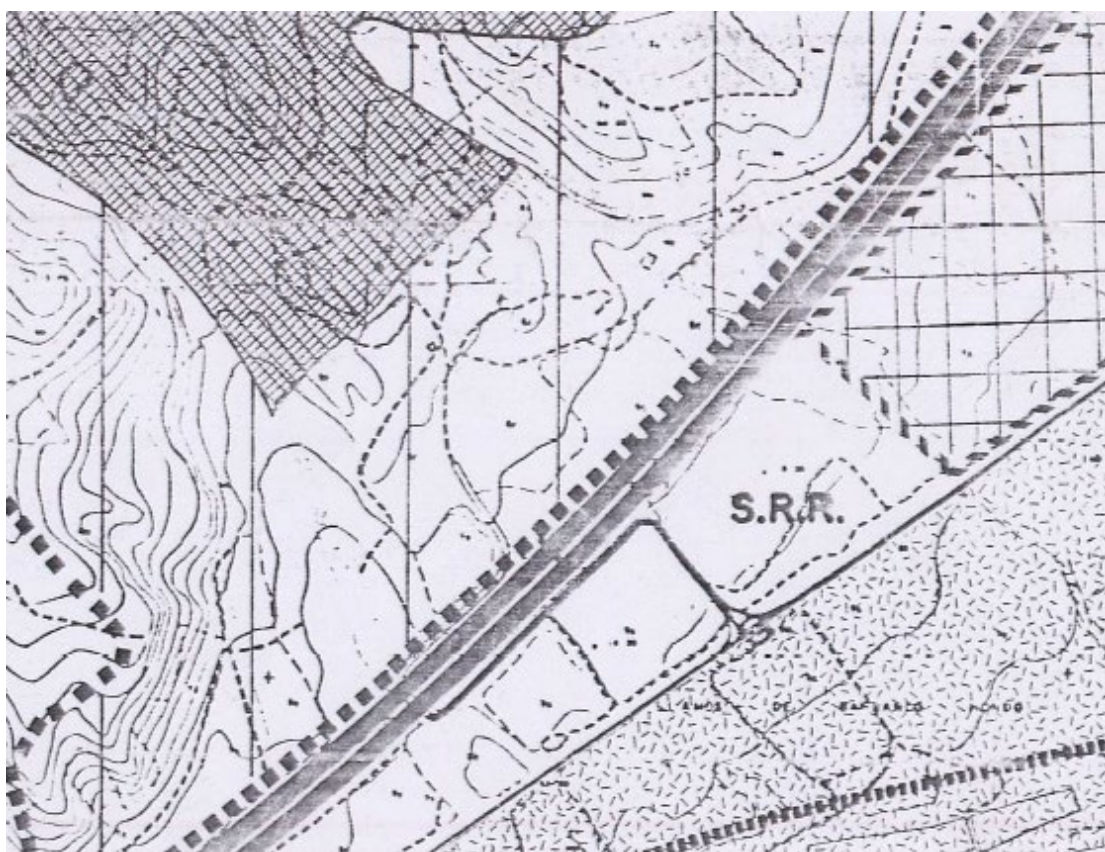
Como vemos, va paralelo a la GC-1, y en la imagen se reflejan las zonas de servidumbres del tren.

21

En dicho Plan Insular esta pieza esta zonificada como B b.5 de Aptitud Agraria en desuso, que está constituida por aquellas áreas de cierta entidad que tuvieron en el pasado un uso agrícola, que se encuentran en la actualidad mayoritariamente en desuso o en situación de abandono, generalmente localizadas en situaciones marginales o alejadas respecto a otras áreas agrícolas de actividad actual.



El Plan General de Ordenación Urbana (en adelante PGOU'96), aprobado definitivamente por la CUMAC en sus sesiones de fecha 9 de mayo y 1 de octubre de 1996, y de cuyo texto refundido se tomó conocimiento por Orden Departamental de 26 de noviembre de 1996 que fue publicada en el Boletín Oficial de Canarias nº 27 de fecha 26 de febrero de 1997, establece entre sus determinaciones, la clasificación del Suelo Rústico de Protección Natural de autopista GC-1 hacia arriba y Suelo Rustico Residual entre autopista GC-1 y la GC-500.

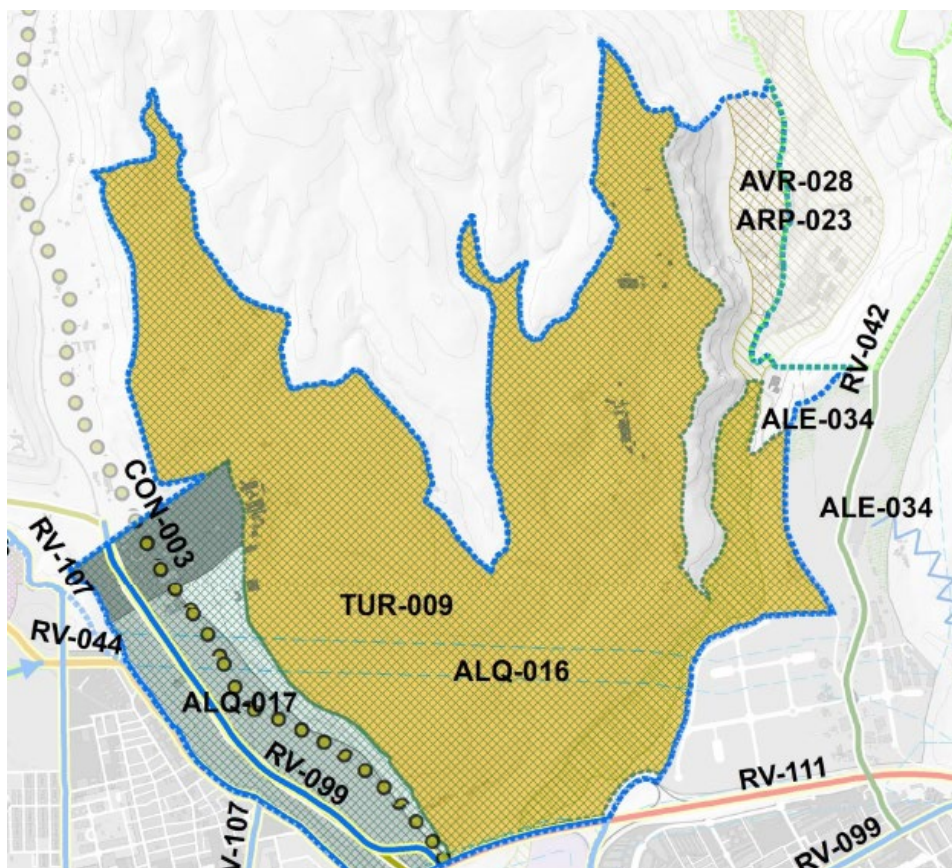


22

Esta calificación imposibilita este emplazamiento, a pesar de que el nuevo Plan Insular lo podría habilitar para este uso.

c) Suelo en Lomo Gordo

El Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria aprobado definitivamente el pasado 29 de diciembre de 2022, está prevista la actuación AOE-020 del “**Corredor Paisajísticos del Caserío de Media Fanega**”, que dado su potencialidad para la atracción y generación de economías de escala en el ámbito insular, deberá ser objeto de una ordenación integrada por el planeamiento general del municipio.



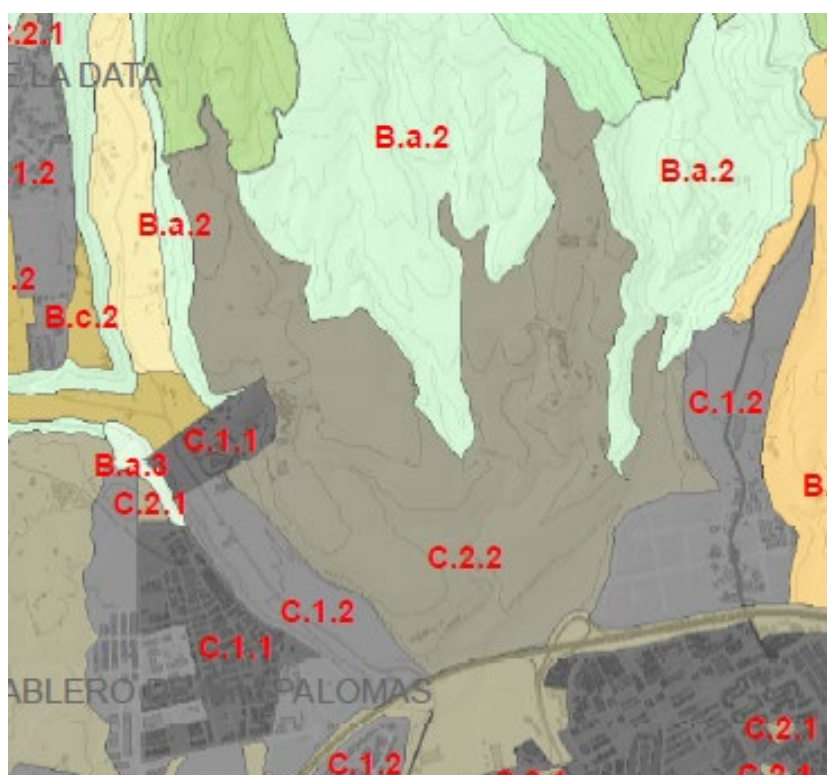
23

Concretamente esta pieza denominada ALQ-016 “**Área Libre con Equipamiento Estructurante Turístico de Media Fanega**” esta destinada a proporcionar una nueva tipología de oferta turística capaz de albergar nuevos equipamientos de ocio integrados en el medio natural, permitiéndose una oferta alojativa turística complementaria con un máximo de 25 camas/ha.

En este instrumento, se concibe esta zona como de museos temáticos con las siguientes áreas:

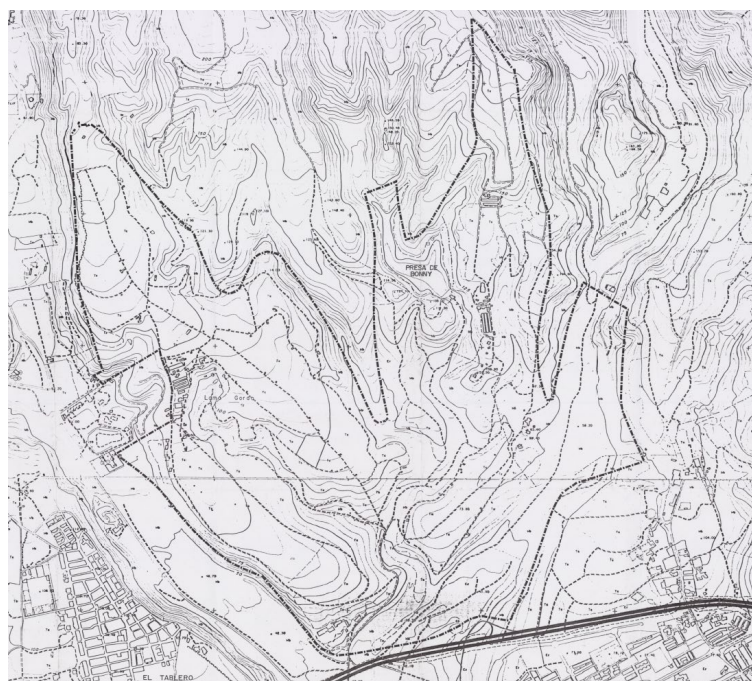
- *Un Parque Público, concebido como área a reforestar, con dotaciones de ocio y en estrecha relación con la confluencia de los barrancos de Ayagaures y Fataga y ciudad turística, donde se concentren las dotaciones y equipamientos edificadas de mayor porte.*
- *Un Parque Agrícola Tradicional, que ponga en valor el pasado agrario de esta pieza territorial y la riqueza etnográfica de su estructura agrícola primigenia.*
- *Un Parque Arqueológico, incorporando el poblado aborigen de Lomo Perera y las cuevas de ladera del Barranco de Fataga.*
- *Un Parque Acuático Botánico, como aprovechamiento complementario de la Presa de Don Juliano y su entorno inmediato.*
- *Un Parque de Acogida y Recepción al Paisaje Protegido de Fataga y al Parque Natural de Pílancones.*

En dicho Plan Insular esta pieza esta zonificada como C 2.2 de Aptitud para equipamientos singulares en zonas turísticas.



Que está constituida por aquellas áreas con vegetación arbustiva cuyo valor natural no es relevante y que están en contacto con áreas de alto valor natural y paisajístico en el entorno de los tejidos que forman parte del sistema urbano.

Por otro lado, el Plan General de Ordenación Urbana (en adelante PGOU'96), aprobado definitivamente por la CUMAC en sus sesiones de fecha 9 de mayo y 1 de octubre de 1996, y de cuyo texto refundido se tomó conocimiento por Orden Departamental de 26 de noviembre de 1996 que fue publicada en el Boletín Oficial de Canarias nº 27 de fecha 26 de febrero de 1997, establece entre sus determinaciones, la clasificación del Suelo Urbanizable No Programado “Ámbito del Ecomuseo” con una superficie de 2.522.000 m², hoy en día Suelo Rustico Común de Reserva.



25

Por Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias adoptado en sesiones de 28 y 30 de noviembre de 2001 y promovido por el Cabildo de Gran Canaria fue aprobado definitivamente el **Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular** de la isla de Gran Canaria, publicado en el BOC nº 55 de 10 de marzo de 2014 tras subsanar los condicionantes de su aprobación.

En este documento, se ubica la pieza turística nueva PTTN-2.SB: Caserío de Media Fanega con una superficie de 213,61 Has como Equipamiento Estructurante Turístico, donde está ubicada como parte de la misma la pieza objeto del presente informe.



Por todo lo anterior, será esta alternativa de Lomo Gordo la elegida para el estudio de alternativas a nivel insular en San Bartolomé de Tirajana.

5.1.3.- Análisis del municipio de Telde

Cuenta con Plan General de Ordenación aprobado definitivamente por acuerdo de la COTMAC en sesión de 4 de febrero de 2002, y publicado en el BOCA de 8 de febrero de 2002 y en el BOP de 13 de febrero del mismo año. En el mismo, se establece entre sus determinaciones, la clasificación del Suelo Urbanizable Sectorizado Estratégico para Equipamiento Estructurante en dos espacios:

a) Campo de Golf de Las Rubieras (EE 1-3u)

Con una superficie de 619.995 m², ubicado al naciente de la GC-1 y frontera con la zona industrial de Las Rubieras, separada de la misma por una nueva vía en proyecto que, partiendo de la rotonda de la calle Fernando el Católico, viene a recoger los tráficos paralelos a la GC-1, desde la Cinsa hasta La Mareta, mediante la introducción del uso deportivo en campo de Golf, ligado a una pequeña implantación residencial que le otorgue aprovechamiento a la actuación.

Topográficamente se trata de un terreno prácticamente llano, descendiendo desde la GC-1 hacia la costa en suave pendiente, en plataforma continua sin bancales, con una diferencia de cotas de 20 m en casi un kilómetro de longitud. Hasta hace muy poco tiempo dedicado al cultivo de hortalizas bajo invernadero y, en la actualidad, abandonado por la profunda transformación de sus fronteras, especialmente la costera.

Uso característico: espacios libres y deportivos.

Usos compatibles: Residencial, casa club, cabañas bungalow y accesorios.

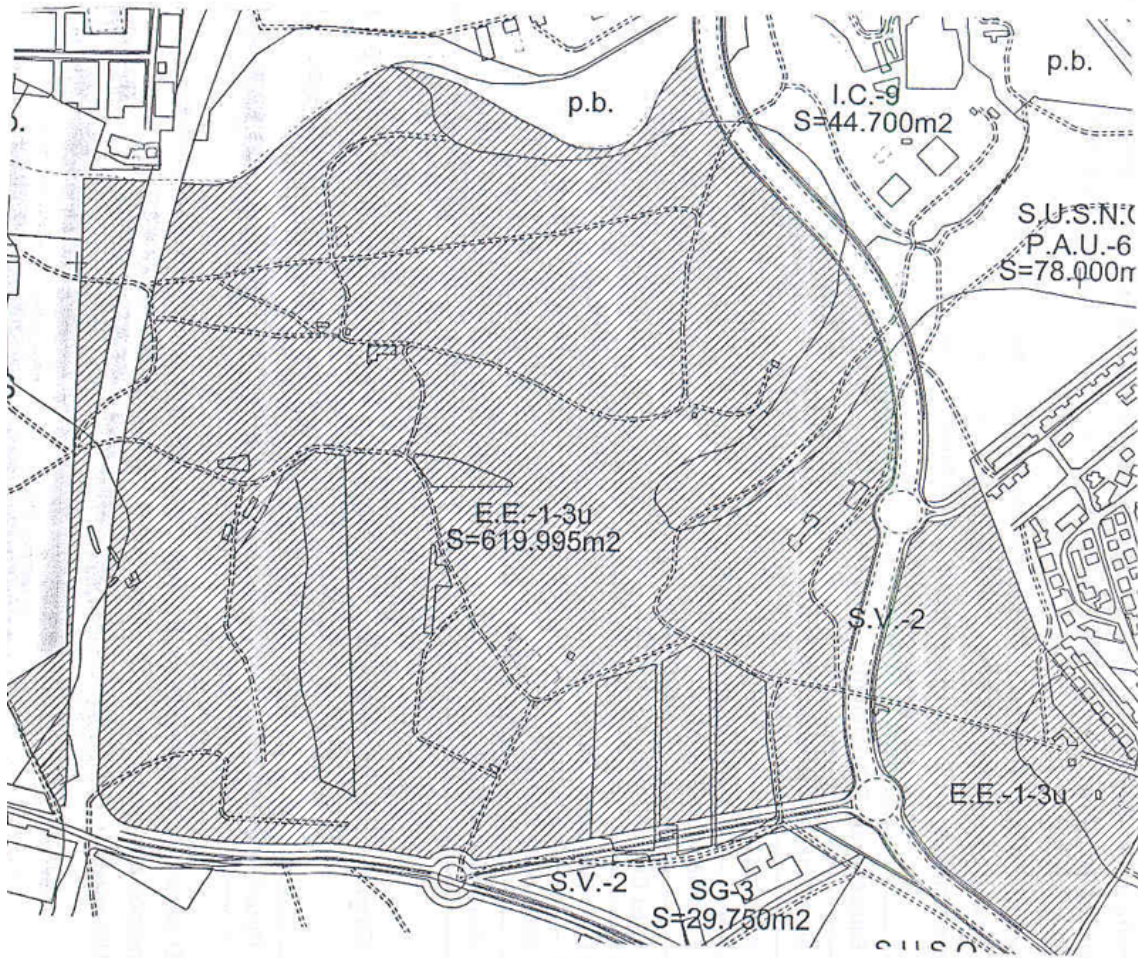
Edificabilidad: 0,06 m²/m² a localizar preferentemente en el sector de naciente.

Ocupación máxima: 10%. Altura Máxima de edificación: 2 plantas o 7 m., excepto la casa club que puede alcanzar las tres plantas y 11 m.

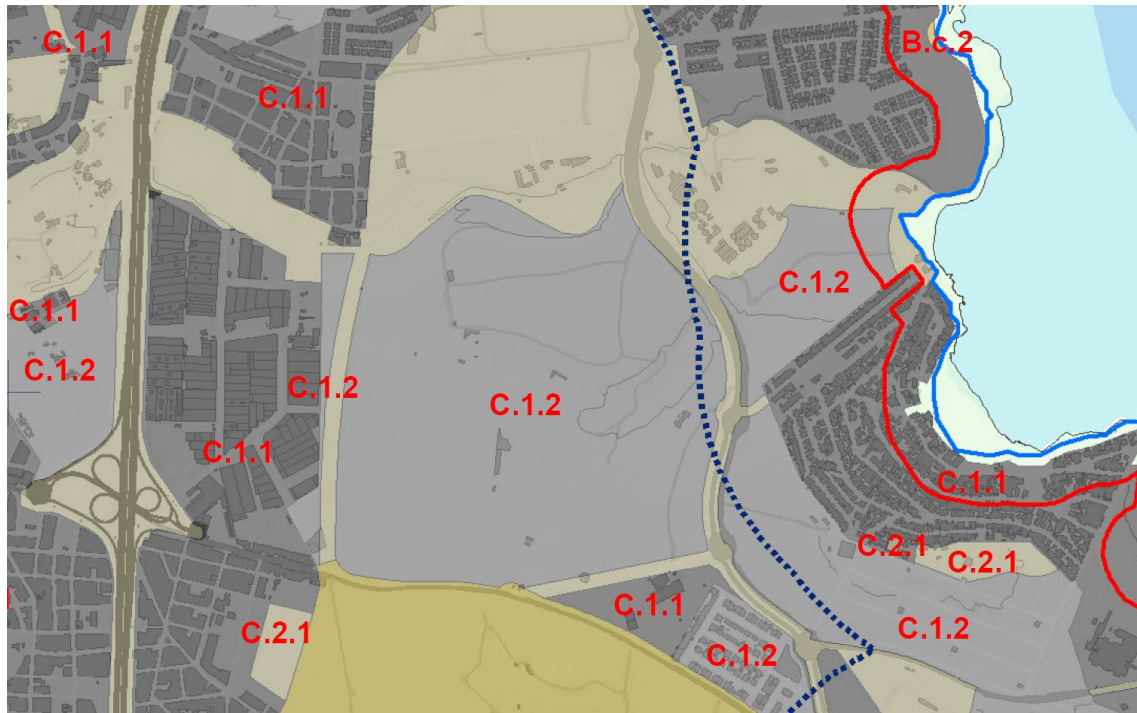
Número máximo de viviendas: 250 viviendas

Parcela mínima residencial: 300 m²

El campo de golf se considera Sistema General Adscrito al Equipamiento Estructurante en Suelo Urbanizable.



Es un suelo de varios titulares, estando zonificado en el Plan Insular de Ordenación aprobado en diciembre de 2022 como suelo urbanizable (C1.2):



Y por tanto, esta pieza es una alternativa técnicamente viable.

28



b) El Cortijo Club de Campo

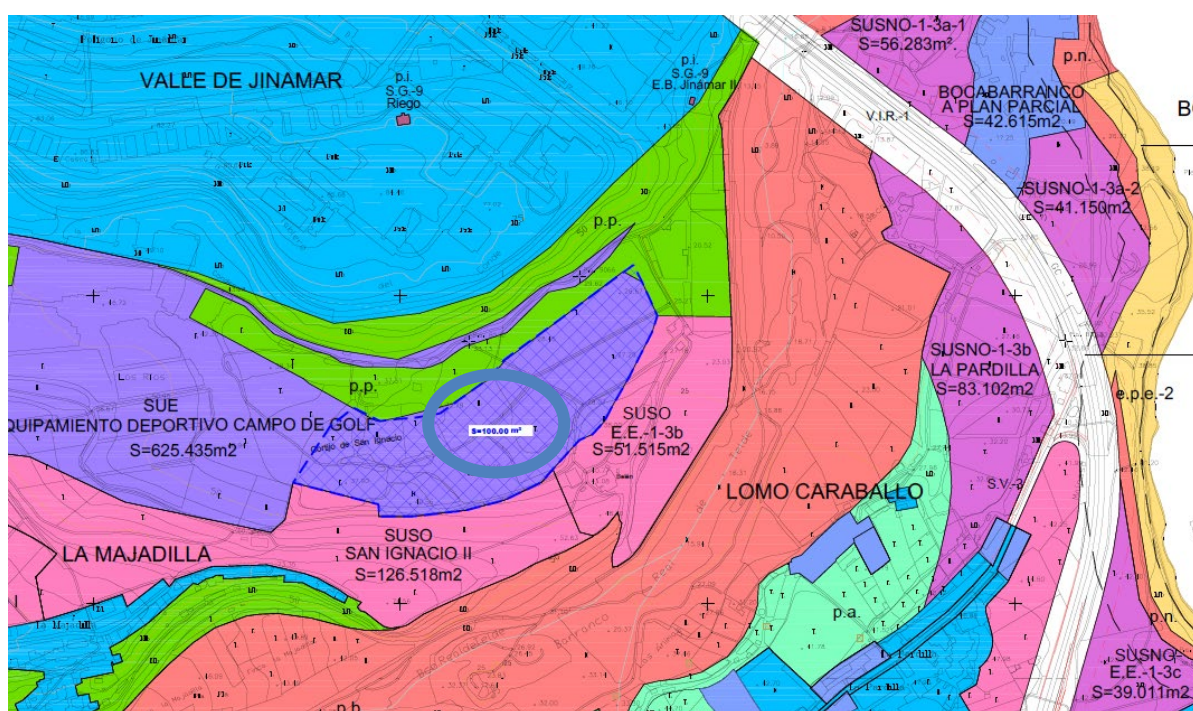
Se trata del espacio comprendido en el margen del Barranco Real de Telde, ocupando la antigua finca agrícola del Cortijo de San Ignacio en su llanura de fondo del barranco, territorio que fue objeto autorización en Suelo Rústico para la instalación de un campo de golf y para la rehabilitación de las edificaciones existentes con destinos complementarios al uso deportivo. Su configuración topográfica es la de una parcela llana, que desciende suavemente hacia su límite con el barranco Real, respecto del cual ocupa una plataforma situada a 12 metros de altura media.

Parcela de 625.435 m² de superficie, con tipologías edificatorias singulares, de uso explotación hotelera, deportivo privado, servicios deportivos y restauración, con medio potentemente ajardinado.

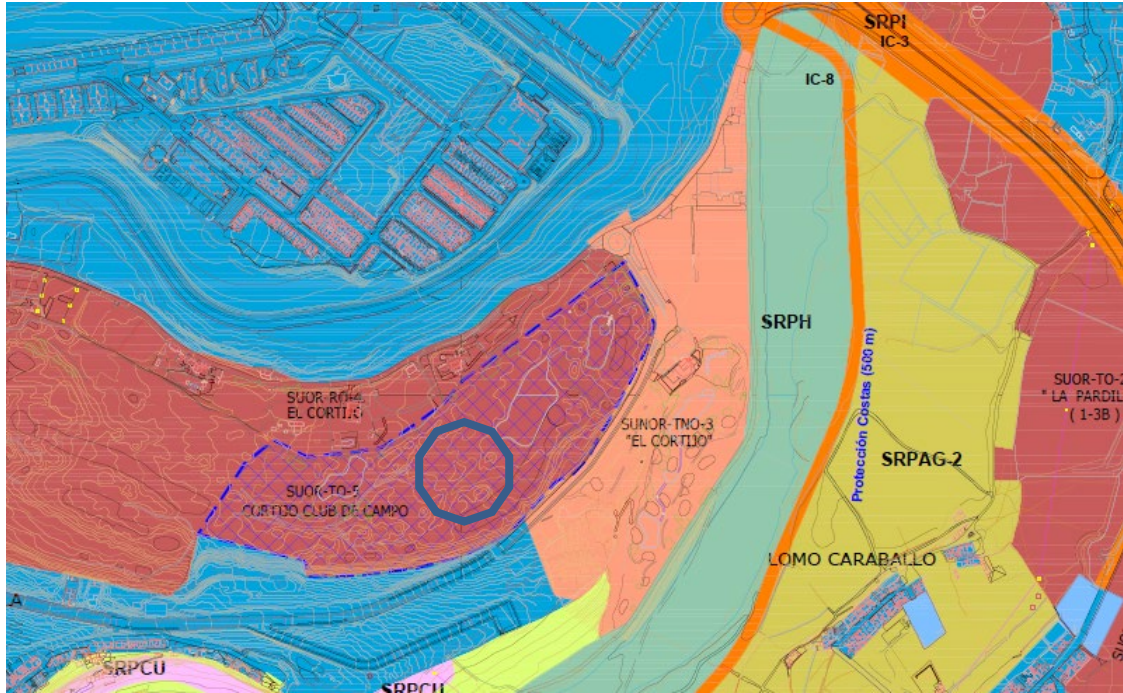
El Plan General incorpora la ordenación pormenorizada de este sector derivada del proyecto tramitado para licencia de edificación en Suelo Rústico, y por tanto, dadas las características especiales de este sector, adopta la categoría de Suelo Urbanizable Sectorizado Estratégico.

En este sector, se quiere implantar un Equipamiento Estructurante para unos estudios cinematográficos en una parcela de 100.000 m² tal y como se indica en la siguiente imagen:

29

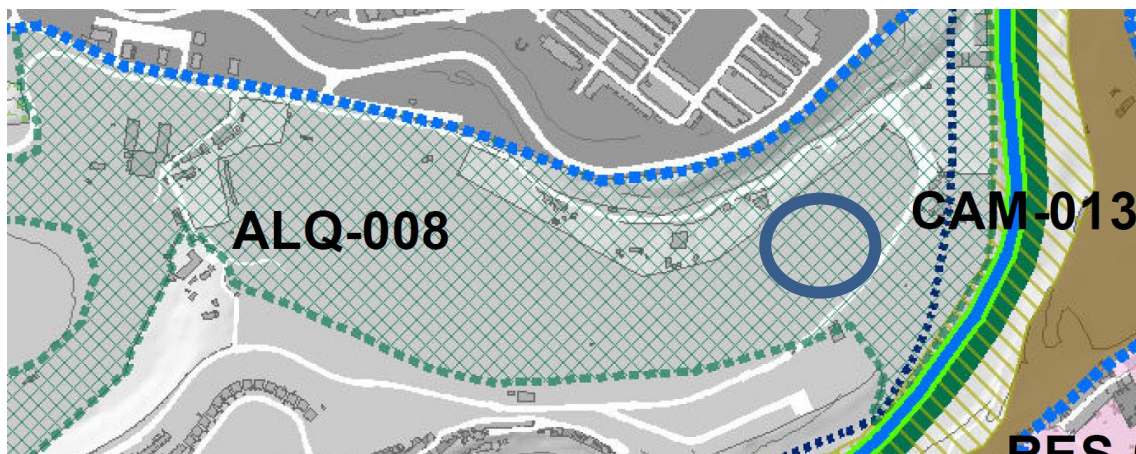


Por otro lado, en el Plan General de Ordenación aprobado inicialmente por la corporación en el año 2015 y actualmente en tramitación, este suelo figura como Suelo Urbanizable Ordenado conforme se indica en la siguiente imagen:



30

El Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria ha sido aprobado definitivamente por el Cabildo con fecha 29 de diciembre de 2022 y en el documento está prevista la actuación ALQ-008 del “**Área Libre con Equipamiento El Cortijo**”:



Concretamente esta pieza denominada ALQ-008 “**Área Libre con Equipamiento El Cortijo**” está destinada a configurar una dotación cualificadora entre el polígono de Jinamar y la ciudad de Telde, y textualmente el PIOGC dice:

Entre el corredor interior y el corredor litoral, se propone la consolidación del área libre con equipamiento dispuesta en el Cortijo de San Ignacio, incorporando un parque urbano, dotaciones deportivas, espacios equipados y servicios, configurando una dotación cualificadora entre el Polígono de Jinámar y la ciudad de Telde.

En dicho Plan Insular esta pieza esta zonificada como C 1.2 de Suelos Urbanizables.



5.1.4.- Análisis del municipio de Las Palmas de Gran Canaria

En este término municipal, no existe ningún tipo de suelo que cumpla con el Plan Insular de Ordenación y con el vigente Plan General de Ordenación para la implantación de un equipamiento estructurante de este tipo.

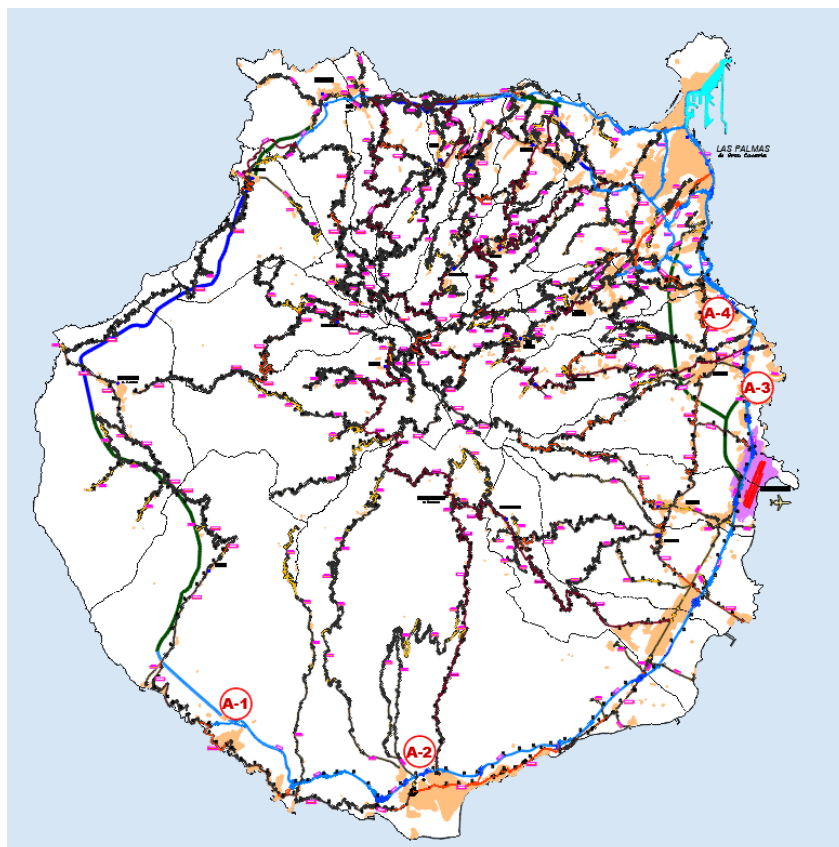
6.- ALTERNATIVAS

Por todo ello, en este estudio de alternativas, se han localizado cuatro posibles localizaciones para este Equipamiento Turístico Estratégico, que son las siguientes y que se localizan en el plano adjunto:

- 1. Zona de Anfitauro en el T.M. de Mogán**
- 2. Zona de Lomo Gordo en el T.M. de San Bartolomé de Tirajana**
- 3. Zona de Melenara en el T.M. de Telde**
- 4. Zona del Cortijo en el TM de Telde**

32

De forma que existan dos alternativas para la zona sur-suroeste y otras dos para la zona noreste de la isla.



6.1.- Alternativa cero

A efectos de analizar la conveniencia de afrontar la actuación, y en cumplimiento de la legislación vigente en materia de evaluación de impacto ambiental, se evalúa a continuación la denominada “Alternativa Cero”, que se corresponde con el sostenimiento del estado actual del ámbito previsiblemente afectado por el desarrollo del proyecto analizado.

La **Alternativa 0**, es decir, no desarrollar la actuación prevista es, a priori, la alternativa ambientalmente de menor incidencia, pues permitiría conservar el ecosistema en su actual, el cual, por otro lado, no alberga factores limitantes, estando ampliamente representado en toda Gran Canaria.

No obstante, el desarrollo del complejo y parque cinematográfico Dreamland contribuirá posicionar a la isla de Gran Canaria como un referente para la industria del cine, tanto a nivel nacional como europeo, pues está diseñada para permitir el desarrollo de contenidos audiovisuales en los que se puedan aplicar las técnicas cinematográficas más vanguardistas, estando prevista la ejecución de diversos estudios de rodaje.

Su ejecución proveerá además a la isla de una oferta lúdica diferente a la habitualmente ofrecida, pues el complejo contará con atracciones para adultos y niños, así como un museo del futuro en el que se conocerá y se proyectará el camino que seguirá el campo de la tecnología en los próximos años / décadas.

En relación a la economía local, insular y del conjunto de Canarias, el desarrollo del proyecto supondrá un importante estímulo económico, pues además del empleo directo que será de generar, así como los ingresos indirectos que será capaz de producir, supondrá un polo de atracción para la inversión extranjera, pues permitirá asentarse como zona de rodaje para grandes y pequeñas productoras del mundo del cine y la televisión, con los ingresos directos e indirectos que este tipo de compañías son capaces de generar, permitiendo que el nombre de Gran Canaria y Canarias sea permanentemente escuchado en todo el mundo, convirtiéndose en una constante fuente de publicidad positiva.

Con todo esto, la no ejecución del proyecto analizado (alternativa 0) supondría para la isla de Gran Canaria perder una importante oportunidad de contribuir a diversificar notablemente su economía, con todas las implicaciones sociales y económicas descritas en los párrafos anteriores, más aún teniendo que cuenta que los costes ambientales derivados de su ejecución no se consideran en ningún caso elevados.

Iguals razones socioeconómicas tendrá para el resto del archipiélago canario el no desarrollo de esta actuación estratégica y singular de alto nivel técnico y de innovación en relación con un parque de realidad virtual que sería único en Canarias, España y Europa. Lo que no permitirá complementar la Oferta de un Parque Temático de esta magnitud en el tejido turístico de las islas, impidiendo otorgar un valor añadido indiscutible a los atractivos de clima, paisaje y cultural que supondría el desarrollo del mismo.

Una vez descartada la Alternativa 0 frente al desarrollo del proyecto, cabe considerar el estudio de las diferentes alternativas de ubicación analizadas.

7.- CRITERIOS DE DISTRIBUCIÓN ESPACIAL

7.1.- Alternativa 1. Zona de Anfitauro

Situada al oeste de la isla de Gran Canaria, en el municipio de Mogán, donde la urbanización de Anfitauro es una de las más importantes del municipio y la que más queda por desarrollar, contando con más de 7.000 camas turísticas y colindante con la urbanización de Puerto Rico.

Se trata de una zona con buena comunicación desde la GC-1 en su PK 62,000 que existe una salida a Puerto Rico y Tauro y cuyo ramal de conexión con la carretera GC-500 es uno de los linderos de esta pieza. Su distancia al Aeropuerto es de 46 Km.

Entre Puerto Rico, Amadores y Anfitauro tienen más del 40% de las camas turísticas del municipio, estando estas urbanizaciones colindantes unas a otras, y donde la única pieza de 100.000 m² de superficie apta para este equipamiento estructural es la analizada.

Su distancia con la zona turística de Playa del Inglés-Meloneras en el municipio de San Bartolomé de Tirajana es de 20 Km.

34



7.2 Alternativa 2. Zona de Lomo Gordo

Situada al sur de la isla de Gran Canaria, en el municipio de San Bartolomé de Tirajana entre los núcleos urbanos de El Tablero y San Fernando, donde actualmente el Ayuntamiento tiene una pieza de 120.000 m² anualmente ocupada parcialmente por instalaciones de transporte público y punto verde.

En esta pieza se estaba previsto por el PGO'96 y por el Plan Insular del 2004 una zona de "Ecomuseo", por su gran diversidad de usos que podría tener, y que el nuevo Plan Insular le otorga una aptitud para equipamientos singulares en zonas turísticas.

Su accesibilidad sería desde la carretera que enlaza la Avenida de la Unión Europea con Montaña La Data, y desde la que sale, una vez pasada por debajo la GC.1, un ramal de unos 1.500 metros que llega a dicha zona. En total la distancia media desde esta pieza a la GC-1 es de 3.500 metros.

En su entorno está la zona turística de San Bartolomé de Tirajana, integrada por las urbanizaciones de Playa del Inglés, Campo Internacional y Meloneras, con un número de camas hoteleras muy importante, con más del 60% a nivel insular.

Su distancia respecto al Aeropuerto es de 30 Km.

35



7.3.- Alternativa 3. Zona de Melenara

Situada al este de la isla de Gran Canaria, en el municipio de Telde entre la GC-1 y la costa, colindante con el vial costero en el segundo municipio más poblado de Gran Canaria con más de 102.000 habitantes.

Se trata de una zona que el Plan General de Ordenación de Telde destinaba a un equipamiento estructurante de Campo de Golf colindante con la trasera del Parque Empresarial de Melenara y en la única pieza libre de edificación y de uso agrario entre la GC-1 y la zona costera del municipio.

Su accesibilidad sería desde el enlace de Melenara que en la actualidad se encuentra colapsado, tras la instalación en el Parque Empresarial de empresas como Aldi, Mercadona y Lidl que estaría a una distancia media de 1.500 metros del acceso a este equipamiento.

Su distancia respecto al Aeropuerto es de 7 Km.



7.4.- Alternativa 4. Zona del Cortijo

Situada al este de la isla de Gran Canaria, en el municipio de Telde muy cercana a la autovía GC-1 en el segundo municipio más poblado de Gran Canaria con más de 102.000 habitantes.

Se trata de una pieza segregada de 100.000 m² del Equipamiento Estratégico del Campo de Golf del Cortijo, que se encuentra a escasos 500 metros de la autovía GC-1. Su accesibilidad sería desde el enlace del Cortijo y CC Las Terrazas que en la actualidad se encuentra con un bajo nivel de tráfico que estaría a una distancia media de 500 metros del acceso a este equipamiento.

Su distancia respecto al Aeropuerto es de 10 Km.



37

7.5.- Valoración de los conceptos distribución espacial.

Con estos datos la valoración de los conceptos será la siguiente:

Criterio	Peso	A1	A2	A3	A4
Distribución Espacial	2,25	3	3	4	3
Conexión comunicaciones	2,25	3	1	2	5

8.- CRITERIOS DE ORDENACIÓN.

Se procede a estudiar los siguientes criterios por alternativas:

8.1.- Nivel de interferencia sobre la red viaria, analizando la capacidad de acceso y su efecto sobre el tráfico

- **Alternativa 1 – Zona de Anfitauro.** Su nivel de interferencia sobre la red viaria es **adecuado** y al estar conectado al último tramo de la Autopista GC-1 su capacidad de acceso es total y su efecto sobre el tráfico es alto.
- **Alternativa 2 – Zona de Lomo Gordo.** Su nivel de interferencia sobre la red viaria es **aceptable** y al no estar conectado a un enlace de la GC-1 su capacidad de acceso es baja y su efecto sobre el tráfico prácticamente nulo.
- **Alternativa 3 – Zona de Melenara.** Su nivel de interferencia sobre la red viaria es **poco adecuado** y al estar conectado a la GC-1 su capacidad de acceso es total su efecto sobre el tráfico es muy alto.
- **Alternativa 3 – Zona del Cortijo.** Su nivel de interferencia sobre la red viaria es **aceptable** y al estar conectado a la GC-1 su capacidad de acceso es total y su efecto sobre el tráfico es prácticamente nulo.

38

8.2.- Compatibilidad con otros usos en la zona, analizando los beneficios que reportará a la población y al medio físico del suelo seleccionado

- **Alternativa 1 – Zona de Anfitauro.** En esta zona del municipio de Mogán confluyen los usos turísticos con el uso residencial en Morro del Guincho y El Platero por lo que la compatibilidad del equipamiento estructurante pretendido es **aceptable**, no previendo claros beneficios a su población sin que al medio físico de la pieza afecte sensiblemente el mismo.
- **Alternativa 2 – Zona de Lomo Gordo.** En esta zona confluyen los usos agrarios con las de servicios municipales por lo que la compatibilidad del equipamiento estructurante pretendido es **poco adecuada**, no previendo claros beneficios a su población sin que al medio físico de la pieza afecte sensiblemente el mismo.

- **Alternativa 3 – Zona de Melenara.** En esta pieza confluyen los usos industriales y residenciales por lo que la compatibilidad del equipamiento estructurante pretendido es **poco adecuada**, no previendo claros beneficios a su población sin que al medio físico de la pieza afecte sensiblemente el mismo.

- **Alternativa 4 – Zona del Cortijo.** En la zona del Cortijo confluyen los usos deportivos, comerciales y residenciales por lo que la compatibilidad del equipamiento estructurante pretendido es **adecuada**, previendo claros beneficios a su población sin que al medio físico de la pieza afecte sensiblemente el mismo.

8.3.- Análisis de las infraestructuras necesarias para dotar de todos los servicios necesarios a la parcela seleccionada

- **Alternativa 1 – Zona de Anfitauro.** En esta alternativa, las infraestructuras necesarias están muy cerca del emplazamiento, por lo que no requieren grandes inversiones, considerando este impacto **aceptable**.

- **Alternativa 2 – Zona de Lomo Gordo.** En esta alternativa, las infraestructuras necesarias están alejadas del emplazamiento, por lo que requieren grandes inversiones, considerando este impacto **poco adecuado**.

- **Alternativa 3 – Zona de Melenara.** En esta alternativa, las infraestructuras necesarias están muy cerca del emplazamiento, por lo que no requieren grandes inversiones, considerando este impacto **aceptable**.

- **Alternativa 4 – Zona del Cortijo.** En esta alternativa, las infraestructuras necesarias están muy cerca del emplazamiento, por lo que no requieren grandes inversiones, considerando este impacto **adecuado**.

8.4.- Afección lumínica

- **Alternativa 1 – Zona de Anfitauro.** Como podemos apreciar en el plano de afecciones lumínicas el impacto de esta zona es **adecuado**.
- **Alternativa 2 – Zona de Lomo Gordo.** Como podemos apreciar en el plano de afecciones lumínicas el impacto de esta zona es **poco adecuado**.
- **Alternativa 3 – Zona de Melenara.** Como podemos apreciar en el plano de afecciones lumínicas el impacto de esta zona es **adecuado**.
- **Alternativa 4 – Zona del Cortijo.** Como podemos apreciar en el plano de afecciones lumínicas el impacto de esta zona es **aceptable**.

8.5.- Viabilidad de la ordenación directa

- **Alternativa 1 – Zona de Anfitauro.** En esta alternativa, la ordenación directa se implanta en los terrenos sin mayores afecciones y por tanto es **adecuada**
- **Alternativa 2 – Zona de Lomo Gordo.** En esta alternativa, la ordenación directa se implanta en los terrenos sin mayores afecciones y por tanto es **adecuada**.
- **Alternativa 3 – Zona de Melenara.** En esta alternativa, la ordenación directa se implanta en los terrenos sin mayores afecciones y por tanto es **adecuada**.
- **Alternativa 4 – Zona del Cortijo.** En esta alternativa, la ordenación directa se implanta en los terrenos sin mayores afecciones y por tanto es **adecuada**.

40

Criterio	Peso	A1	A2	A3	A4
Interferencia red viaria	1,75	3	4	1	5
Compatibilidad de usos	2,5	3	1	1	5
Infraestructuras necesarias	2,5	3	1	3	5
Afección lumínica	2,25	5	1	5	3
Ordenación directa	2,5	5	5	5	5

8.6.- Criterios urbanísticos y morfológicos

Se va a analizar los siguientes criterios por alternativas:

8.6.1 Superficie mínima de equipamiento

En este criterio, la totalidad de las alternativas permiten la implantación de un Equipamiento Estructurante de 100.000 metros cuadrados y por tanto todas son **adecuadas**.

8.6.2.- Analizar la estructura de la propiedad

- **Alternativa 1 – Zona de Anfitauro.** La estructura de la propiedad en esta pieza es de titularidad única y sin problemas para su posible adquisición y por tanto **adecuada**.
- **Alternativa 2 – Zona de Lomo Gordo.** La estructura de la propiedad en esta pieza es compleja y con algunos problemas para su posible adquisición y por tanto **aceptable**.
- **Alternativa 3 – Zona de Melenara.** La estructura de la propiedad en esta pieza es bastante compleja y con bastantes problemas para su posible adquisición y por tanto **poco adecuada**.
- **Alternativa 4 – Zona del Cortijo.** La estructura de la propiedad en esta pieza es de titularidad única y sin problemas para su posible adquisición y por tanto **adecuada**.

41

8.6.3.- Capacidad de conexión y continuidad con espacios turísticos discontinuos

En este criterio, la capacidad de conexión con los espacios turísticos cercanos, dada las buenas condiciones viarias existentes en la isla de Gran Canaria, es muy buena y podemos considerar su impacto **aceptable** en las cuatro alternativas.

8.6.4.- Análisis de su zonificación en el PIOF y Clasificación NNSS y PGO

La totalidad de las alternativas están zonificadas en el Plan Insular de Ordenación de la Isla de Gran Canaria como suelos urbanizables (C1.2) en las alternativas 1, 3 y 4 y como suelo apto para equipamientos (C 2.2) en la alternativa 2.

Con respecto al planeamiento vigente, todas las alternativas son suelos urbanizables, y por tanto sus impactos son **adecuados**.

Criterio	Peso	A1	A2	A3	A4
Superficie mínima Equipamiento	2,5	5	5	5	5
Estructura Propiedad	2,5	5	3	1	5
Conexión a espacios tur.	1,75	3	3	3	3
Análisis de planeamiento	2,5	5	5	5	5

9.- CRITERIOS DE EFICIENCIA ECONÓMICA

Vamos a analizar los siguientes criterios por alternativas:

9.1.- Viabilidad económica de cada alternativa

- **Alternativa 1 – Zona de Anfitauro** . En esta alternativa, la viabilidad económica es media-baja por el costo de adquisición del suelo y por las conexiones a sistemas generales, siendo su impacto **acceptable**.
- **Alternativa 2 – Zona de Lomo Gordo**. En esta alternativa, la viabilidad económica es media-alta por el costo de adquisición del suelo y por las conexiones a sistemas generales, siendo su impacto **poco adecuado**.
- **Alternativa 3 – Zona de Melenara**. En esta alternativa, la viabilidad económica es media-alta por el costo de adquisición del suelo, siendo su impacto **poco adecuado**.
- **Alternativa 4 – Zona del Cortijo**. En esta alternativa, la viabilidad económica es baja por ser titularidad de la entidad solicitante del PII, siendo su impacto **adecuado**.

43

Criterio	Peso	A1	A2A	A3	A4
Viabilidad Económica	2,5	3	1	1	5

10.- RESUMEN DE CRITERIOS Y SU VALORACIÓN

Se resume en la tabla siguiente todos los criterios valorados en las alternativas estudiadas

Criterio	Peso	A1	A2	A3	A4
Distribución Espacial	2,25	3	3	4	3
Conexión comunicaciones	2,25	3	1	2	5
Interferencia red viaria	1,75	3	4	1	5
Compatibilidad de usos	2,50	3	1	1	5
Infraestructuras necesarias	2,50	3	1	3	5
Afección lumínica	2,25	5	1	5	3
Ordenación directa	2,50	5	5	5	5
Superficie mínima Equipamiento	2,50	5	5	5	5
Estructura Propiedad	2,50	5	3	1	5
Conexión a espacios tur.	1,75	3	3	3	3
Análisis de planeamiento	2,50	5	5	5	5
Viabilidad Económica	2,50	3	1	1	5
Valoración		107,75	76,00	84,25	126,25

En la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria, marzo de 2023

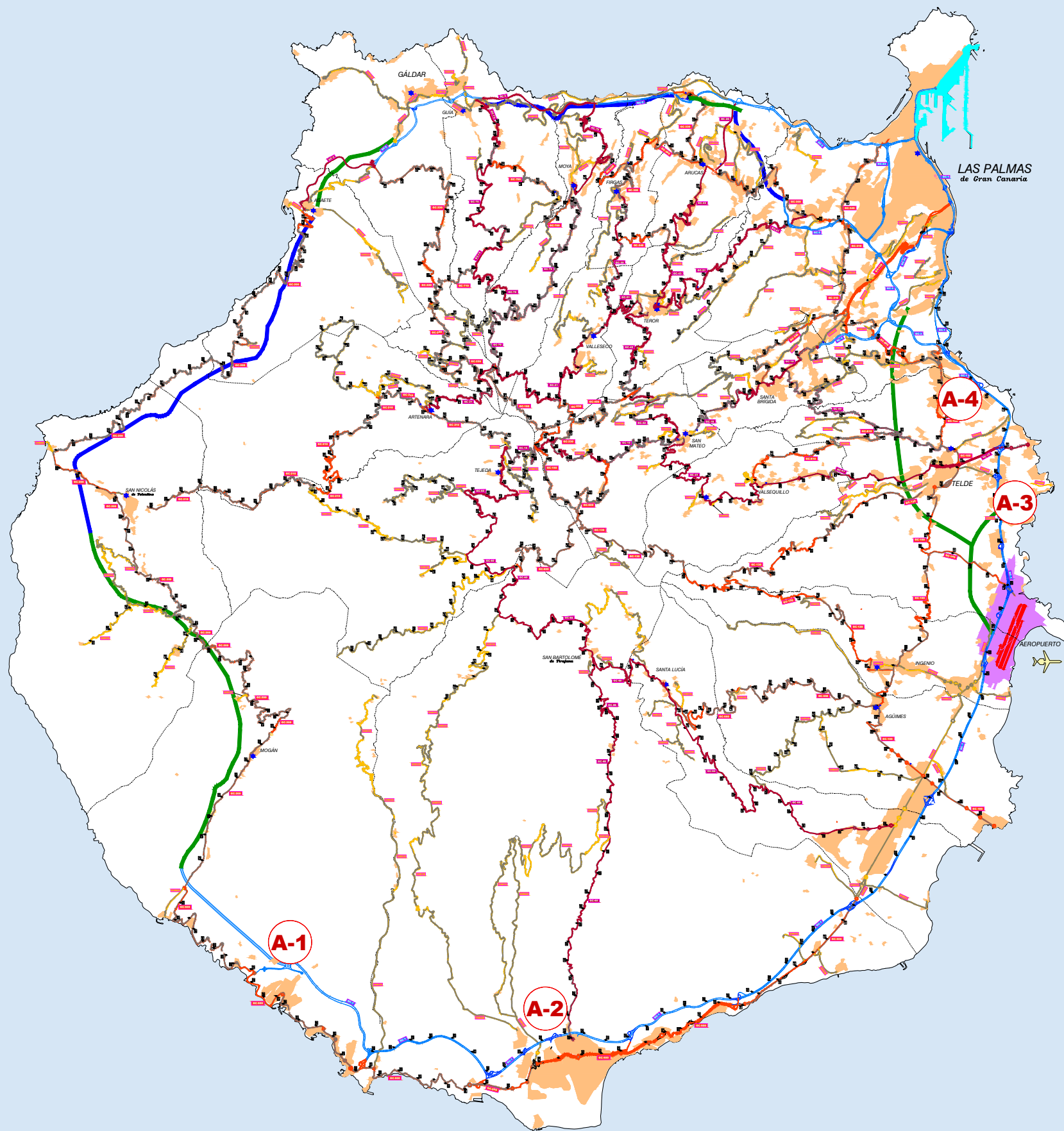
Francisco González González Jaraba
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

PLANOS

45

Información

Planos



Localización alternativas

A-1 Ubicación de la Alternativa

Red viaria

- AUTOPISTA O AUTOVIA
- RED PRINCIPAL
- RED COMPLEMENTARIA
- RED LOCAL
- VIALES EN PROYECCIÓN
- VIALES EN PLANIFICACIÓN

Portuaria

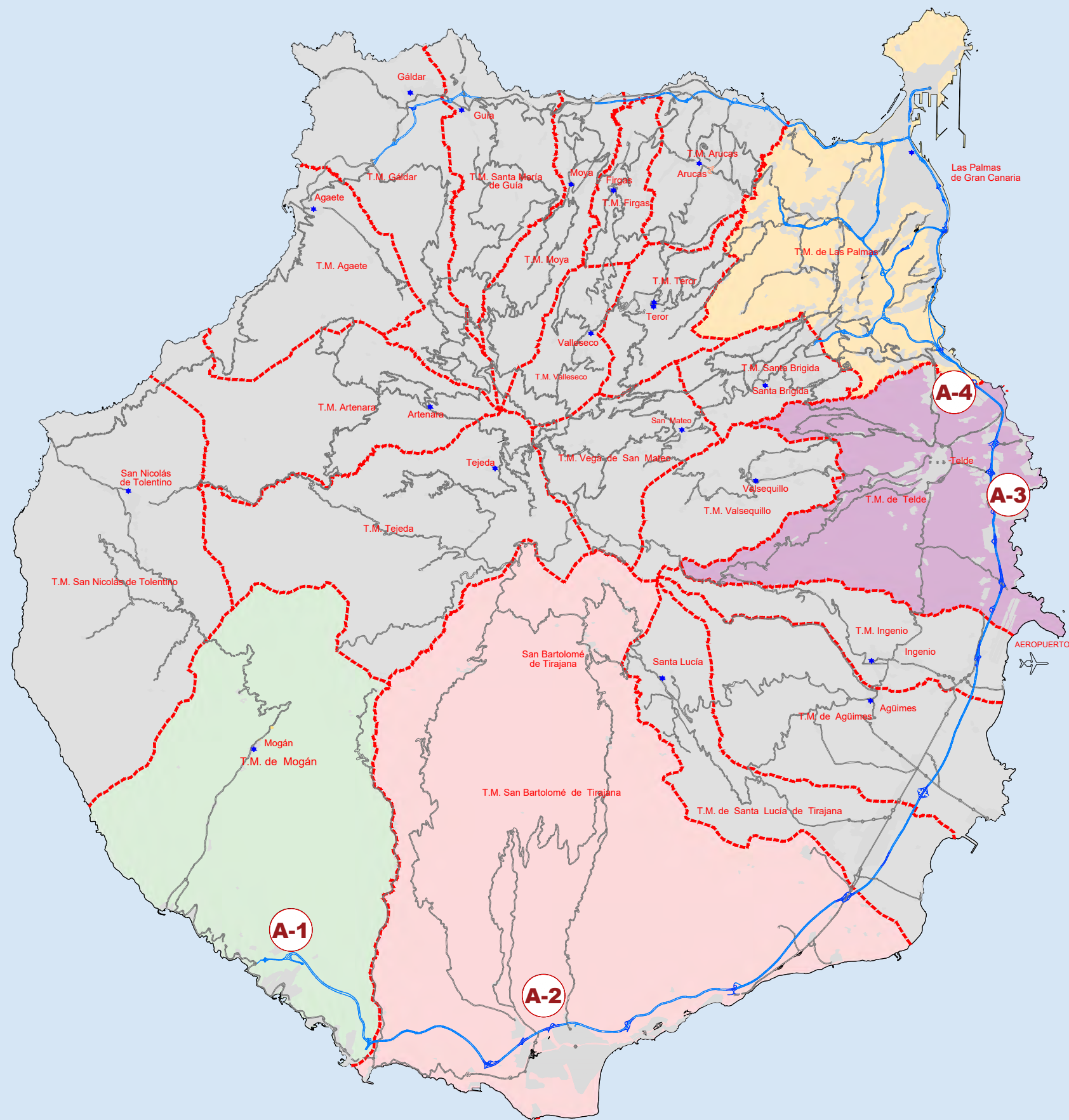


PUERTO DE LAS PALMAS

Aeroportuaria



AEROPUERTO DE GRAN CANARIA

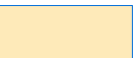


Localización alternativas



Ubicación de la Alternativa

Municipios Turísticos



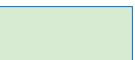
Las Palmas de Gran Canaria



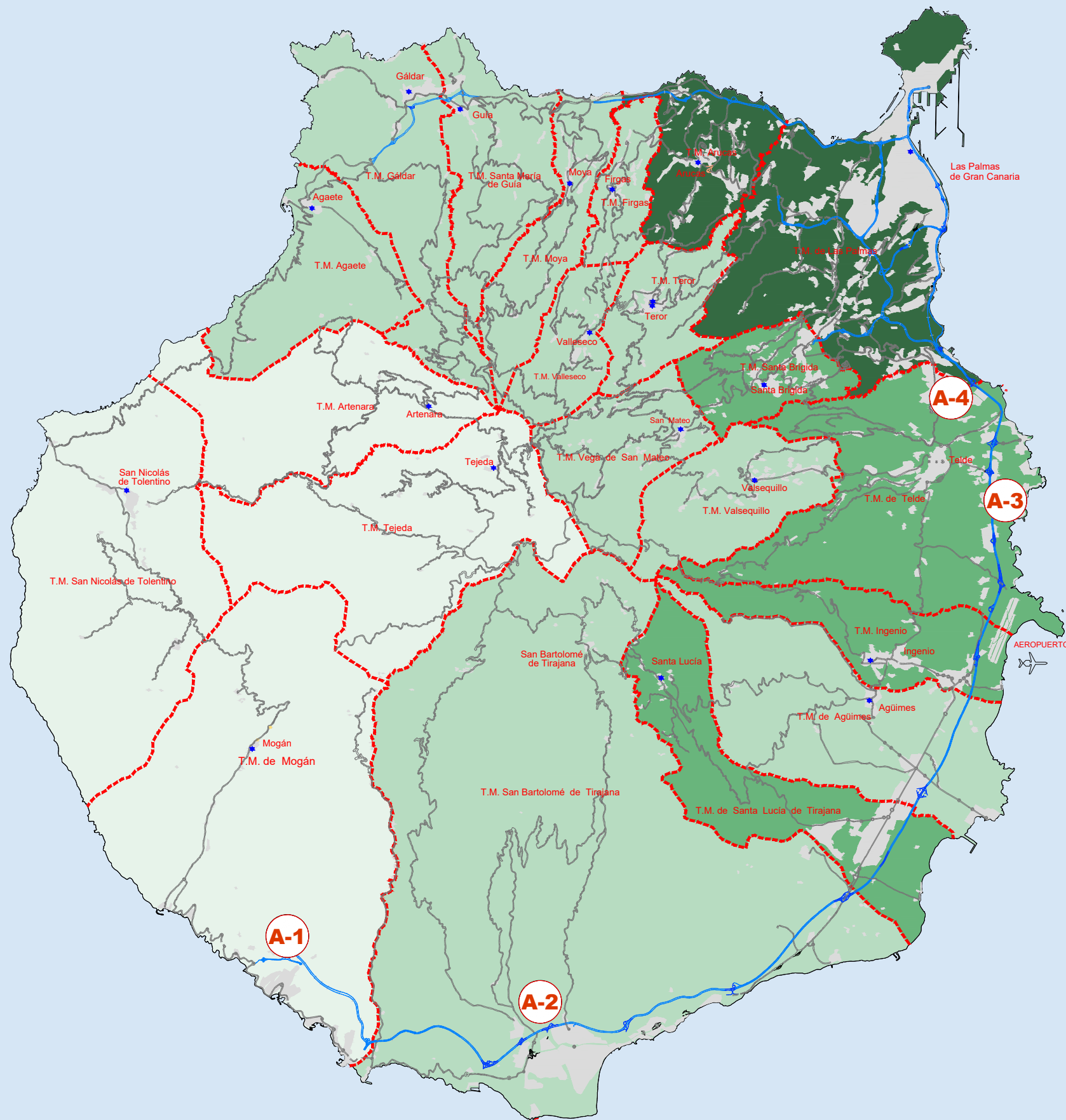
Telde



San Bartolomé de Tirajana



Mogán

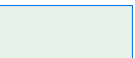


Localización alternativas



Ubicación de la Alternativa

Población Insular



Menos de 100 hab/km²



Entre 100 y 500 hab/km²



Entre 500 y 1000 hab/km²



Más de 1.000 hab/km²

Localización

Planos Alternativas

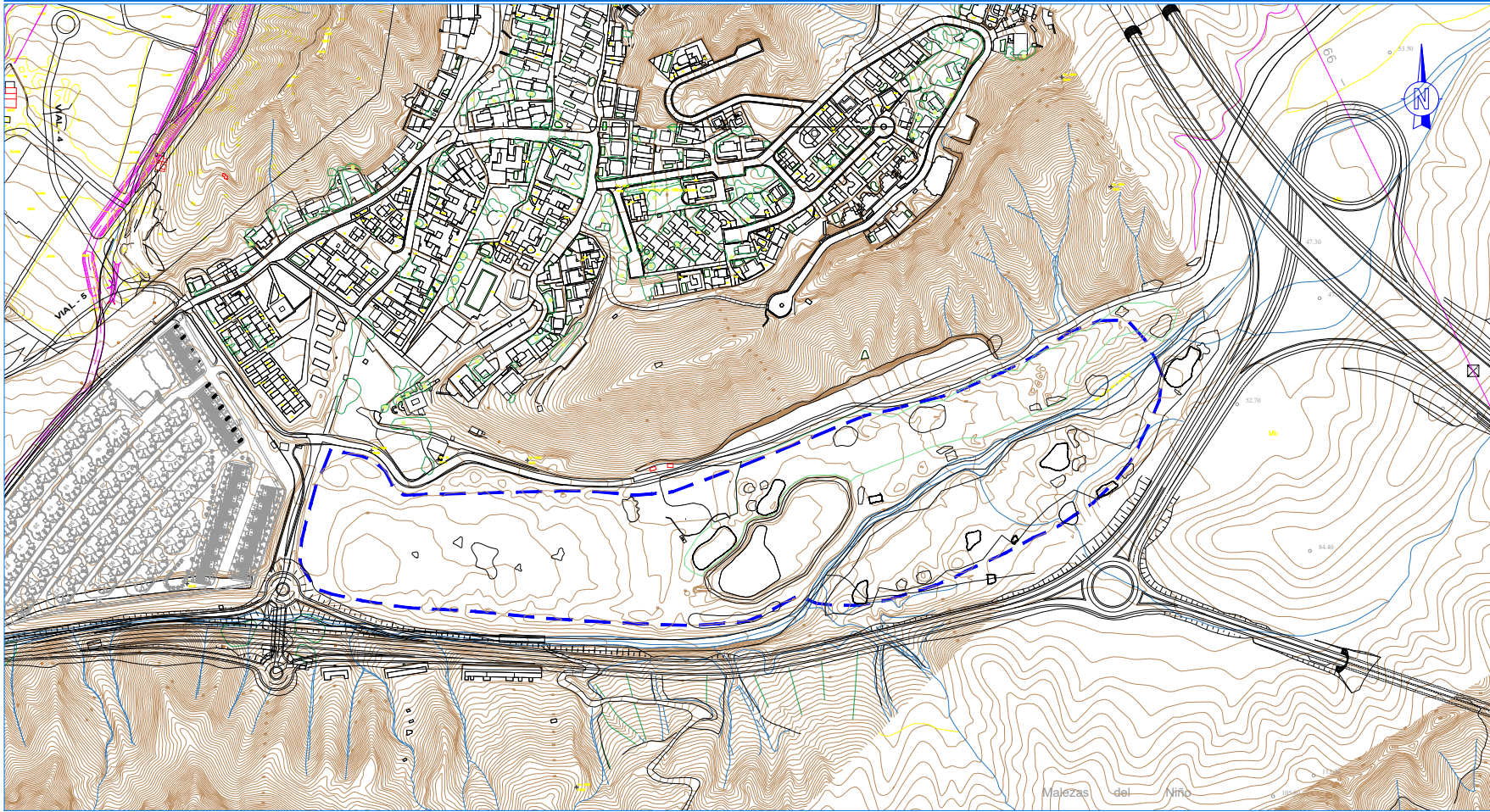
Cartografía

Ortofoto

Zona Sur



Alternativa - 1. Cartografía



Alternativa - 1. Ortofoto



Gran Canaria
Islas Canarias



Francisco J. González González-Jaraba
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
Colegiado n.º 6.488

ESTUDIO DE ALTERNATIVAS PARA EL PROYECTO DE INTERÉS INSULAR DE
DREAMLAND STUDIOS EN LA ISLA DE GRAN CANARIA

Expediente
1115-01-00

Fecha:
MARZO 2023

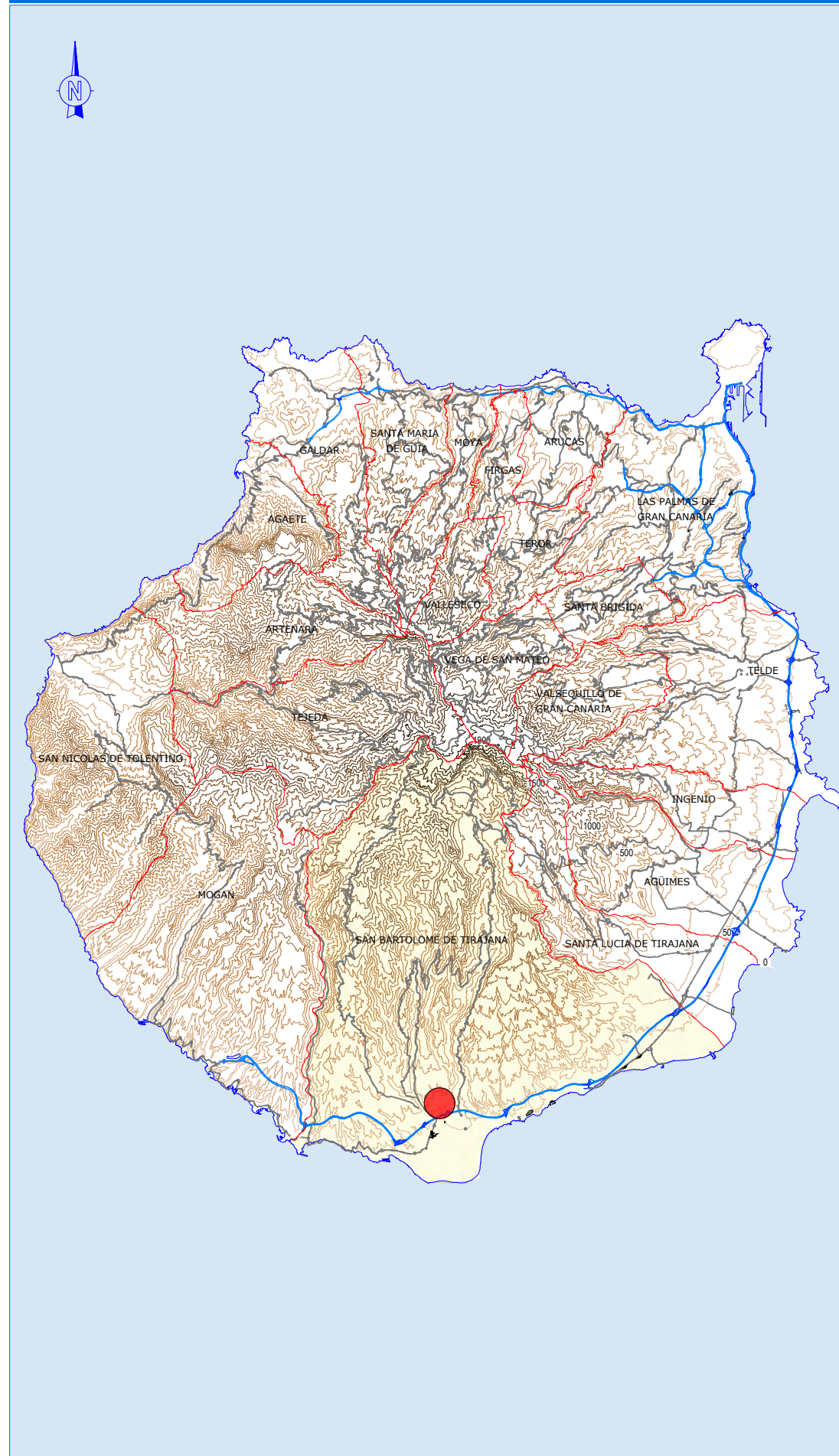
Escala:
sin escala

Plano:

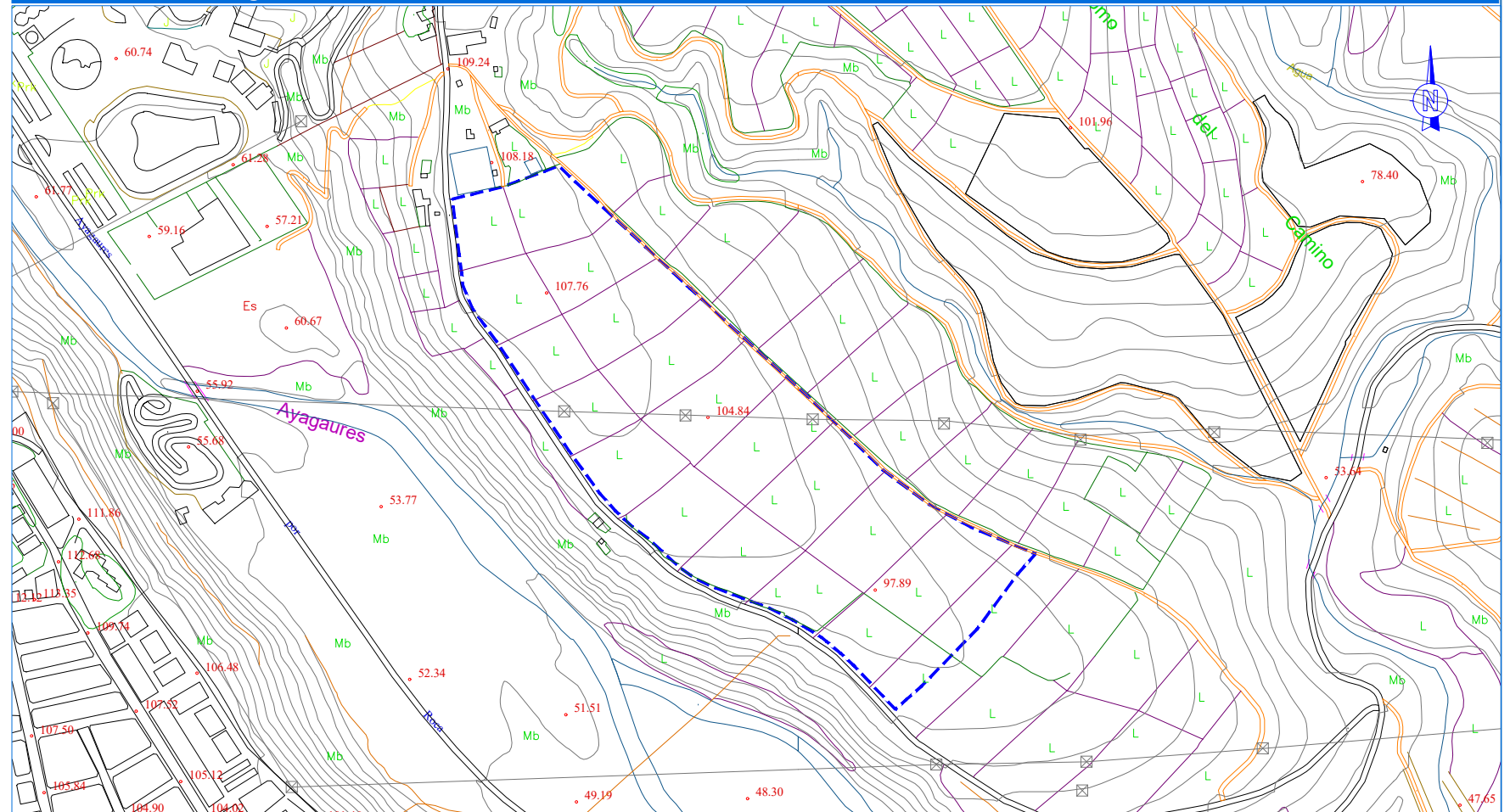
Alternativa - 1
Municipio de Mogán

Nº Plano:
A-1
Hoja 1 de 1

Zona Sur



Alternativa - 1. Cartografía



Alternativa - 1. Ortofoto



Gran Canaria
Islas Canarias



Francisco J. González González-Jaraba
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
Colegiado n.º 6.488

ESTUDIO DE ALTERNATIVAS PARA EL PROYECTO DE INTERÉS INSULAR DE
DREAMLAND STUDIOS EN LA ISLA DE GRAN CANARIA

Expediente
1115-01-00

Fecha:
MARZO 2023

Escala:
sin escala

Plano:

Alternativa - 2
Municipio de San Bartolomé de Tirajana

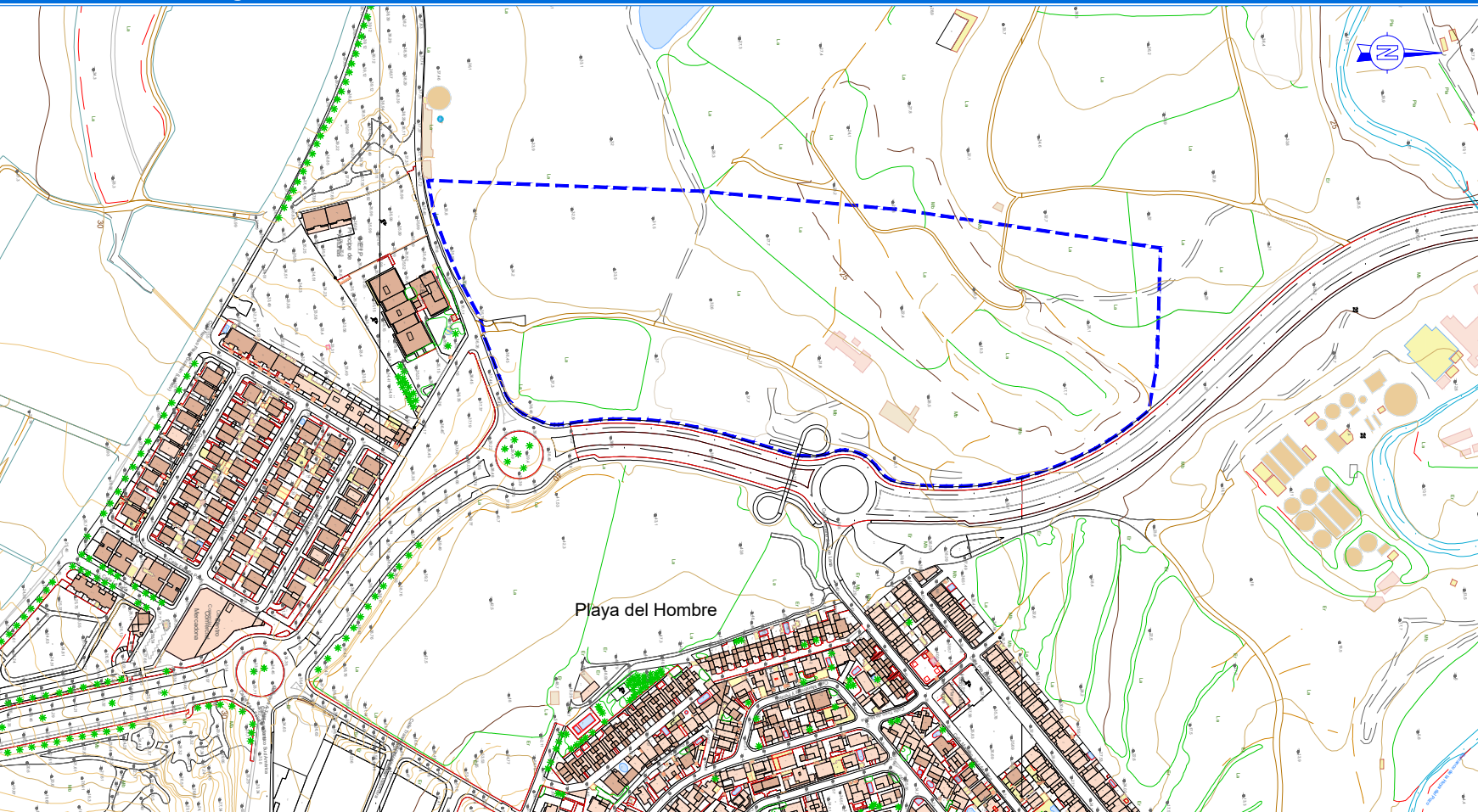
Nº Plano:
A-2
Hoja 1 de 1

Zona Este



Alternativa - 1. Cartografía

Escala: 1:5.000



Alternativa - 1. Ortofoto

Escala: 1:5.000



Gran Canaria
Islas Canarias



Francisco J. González González-Jaraba
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
Colegiado n.º 6.488

ESTUDIO DE ALTERNATIVAS PARA EL PROYECTO DE INTERÉS INSULAR DE
DREAMLAND STUDIOS EN LA ISLA DE GRAN CANARIA

Expediente
1115-01-00

Escala :
sin escala

Plano:

Fecha :
MARZO 2023

Alternativa - 3
Municipio de Telde

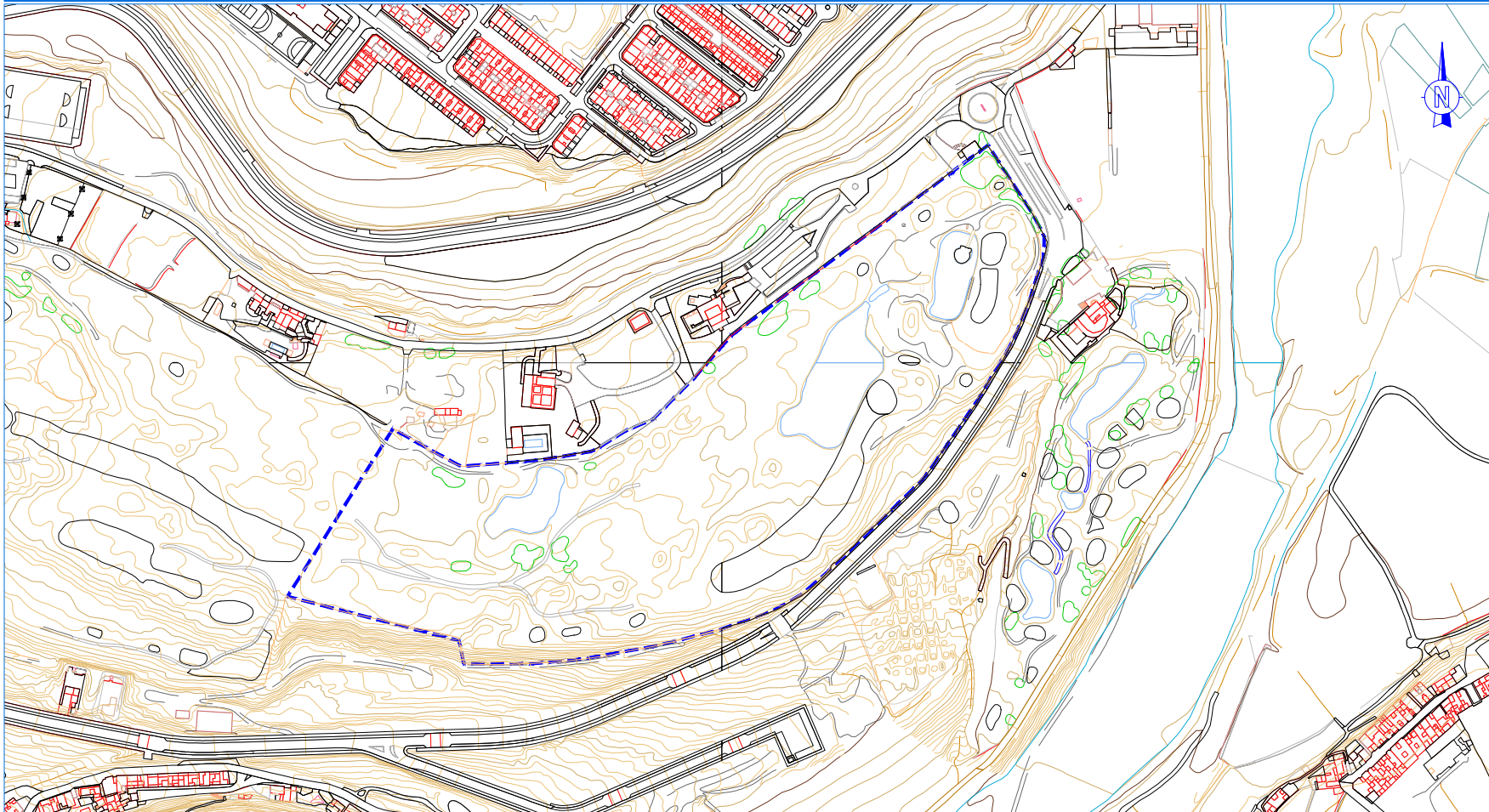
Nº Plano :
A-3
Hoja 1 de 1

Zona Noreste



Alternativa - 1. Cartografía

Escala: 1:5.000



Alternativa - 1. Ortofoto



Gran Canaria
Islas Canarias



Francisco J. González González-Jaraba
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
Colegiado n.º 6.488

ESTUDIO DE ALTERNATIVAS PARA EL PROYECTO DE INTERÉS INSULAR DE
DREAMLAND STUDIOS EN LA ISLA DE GRAN CANARIA

Expediente
1115-01-00

Fecha:
MARZO 2023

Escala:
sin escala

Plano:

Alternativa - 4
Municipio de Telde

Nº Plano:
A-4
Hoja 1 de 1

Planeamiento

Planos Alternativas

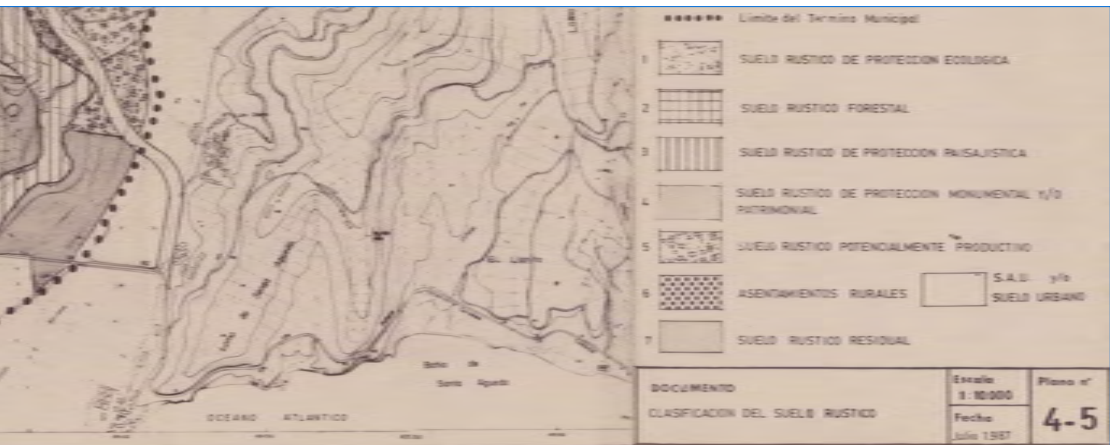
Insular

Municipal

Zona Sur



Planeamiento Municipal. Leyenda



Planeamiento. Normas Subsidiarias. Zonificación



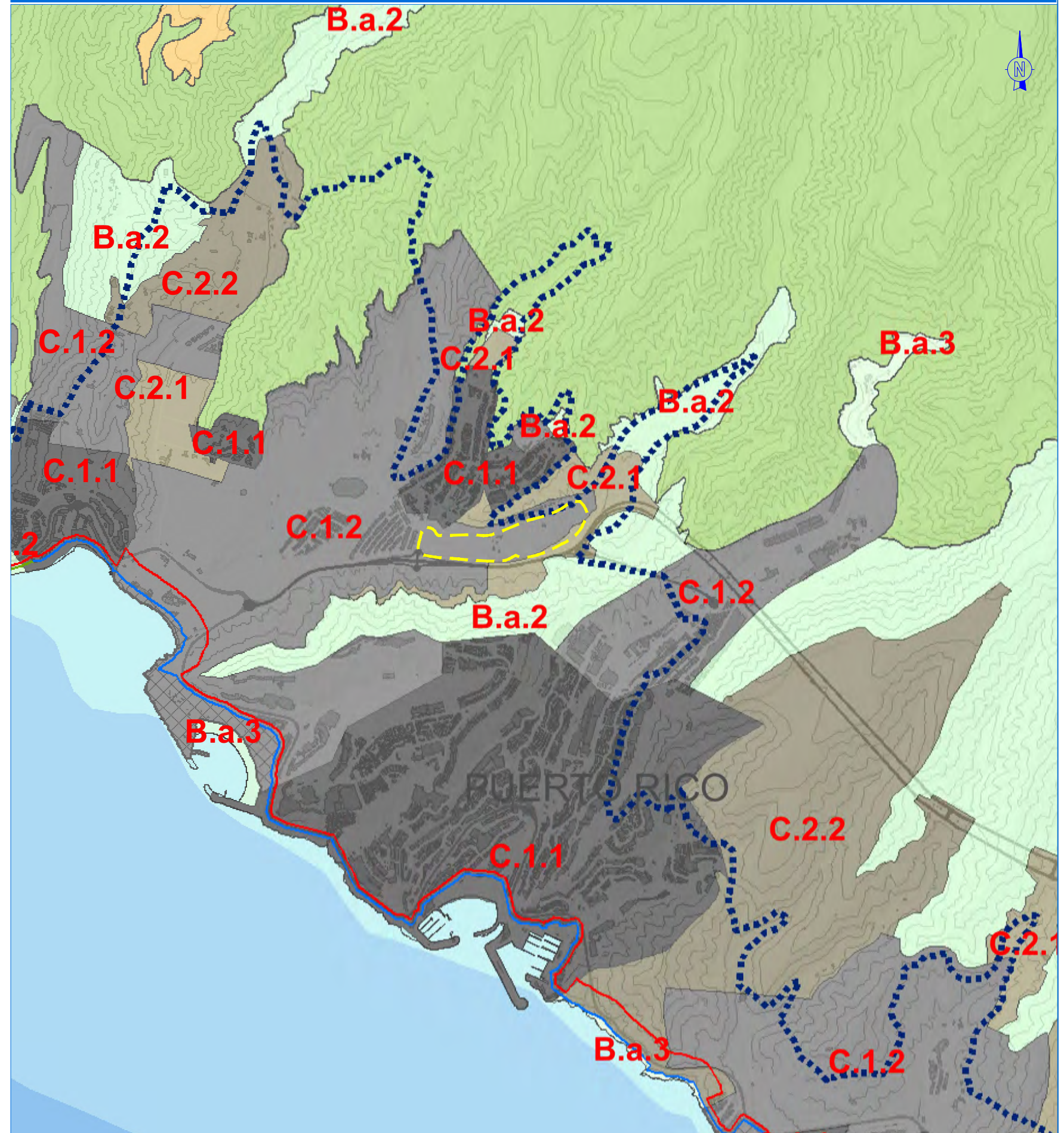
Zona Sur



Plan Insular de Ordenación. Leyenda

ZONAS TERRESTRES		
ZONAS DE MAYOR VALOR NATURAL		
A.1	De muy alto valor natural	
A.2	De alto valor natural en Reservas y Parques Naturales	
A.3	De moderado valor natural en Reservas y Parques Naturales	
ZONAS DE APTITUD NATURAL Y PRODUCTIVA		
B.a.1	De alto valor natural y baja aptitud agraria	
B.a.2	De alto o moderado valor natural y moderada aptitud agraria	
B.a.3	De menor valor natural y escasa aptitud agraria	
Zonas de aptitud productiva tradicional		
C.1.1	De muy alta aptitud agraria en zonas bajas	
C.1.2	De muy alta aptitud agraria en medianías	
C.2.1	De alta aptitud agraria con presencia de valores naturales	
C.2.2	De aptitud agraria con alto valor paisajístico	
C.3	De aptitud agraria en dehesa	
Zonas mixtas de aptitud productiva estratégica		
D.1	De alta productividad en entornos periurbanos	
D.2	De moderada productividad en entornos periurbanos	
D.3	De uso mixto	
ZONAS DE APTITUD ESTRUCTURANTE		
E.1	Zonas clasificadas para crecimiento regular	
E.2	De suelos urbanos	
E.3	De suelos urbanizables	
E.4	De suelos urbanizables sujetos al supuesto de desclasificación regulado en el Artículo 107.5.B	
E.5	De suelos destinados a asentamiento rural	
Zonas de valor estructural		
F.1	De aptitud de crecimiento regular en entornos periurbanos	
F.2	De aptitud para equipamientos singulares en zonas turísticas	
Zonas para actuaciones de interés insular		
G.1	De estaciones, equipamientos e instalaciones estructurantes	
G.2	De aptitud para equipamientos singulares en entornos periurbanos	

Planeamiento. Plan Insular de Gran Canaria



Gran Canaria
Islas Canarias



Francisco J. González González-Jaraba
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
Colegiado n.º 6.488

ESTUDIO DE ALTERNATIVAS PARA EL PROYECTO DE INTERÉS INSULAR DE
DREAMLAND STUDIOS EN LA ISLA DE GRAN CANARIA

Expediente
1115-01-00

Fecha:
MARZO 2023

Escala:
sin escala

Plano:

Alternativa - 1
Planeamiento
PIO Gran Canaria

Nº Plano:
P-1
Hoja 2 de 2

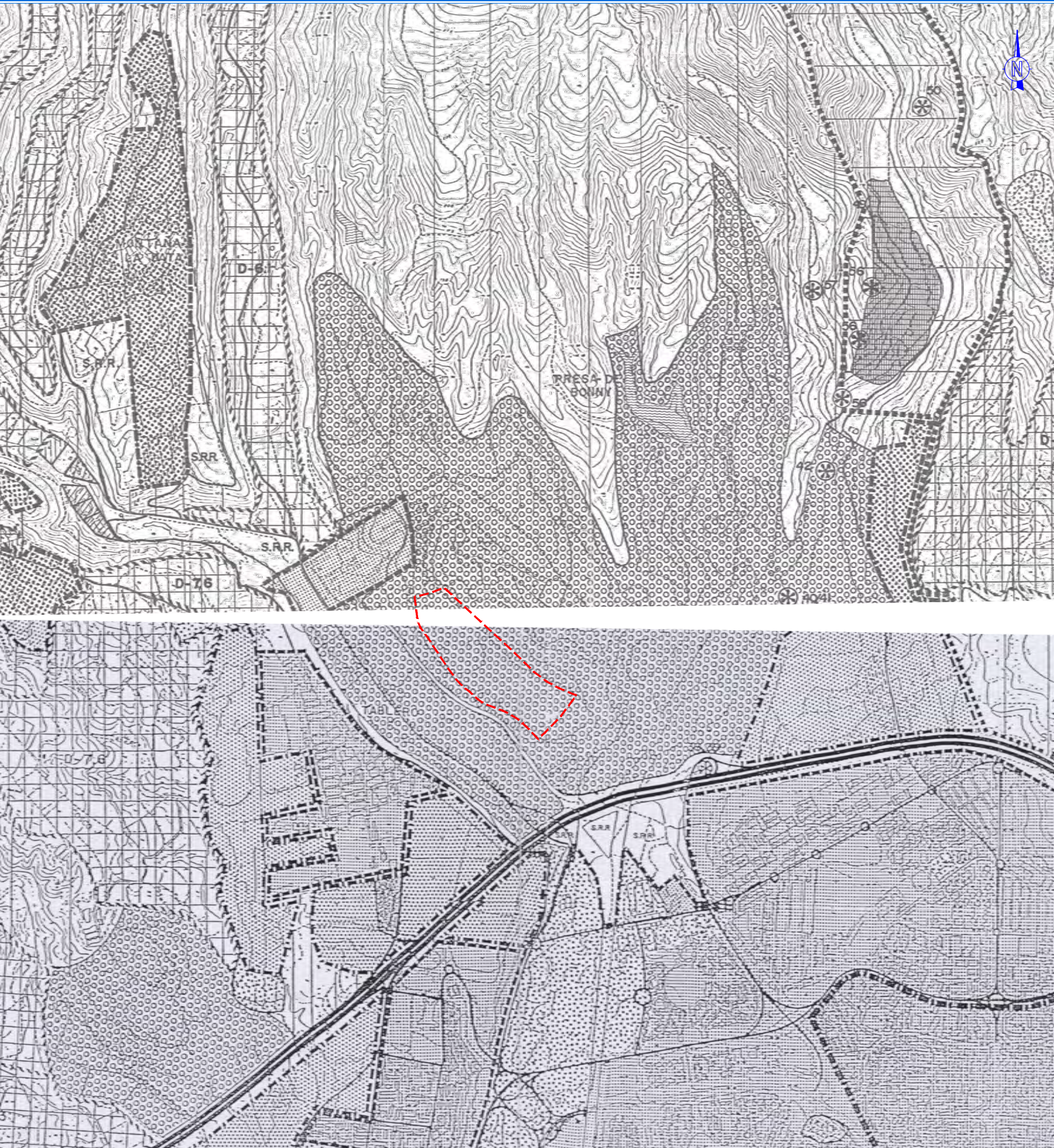
Zona Sur



Planeamiento municipal. Leyenda



Planeamiento. Plan General de Ordenación. Clasificación del suelo



ZONAS TERRESTRES		
ZONAS DE MAYOR VALOR NATURAL	ZONAS DE APTITUD NATURAL Y PRODUCTIVA	ZONAS DE APTITUD ESTRUCTURANTE
A1* De muy alto valor natural	Zonas de aptitud natural	Zonas clasificadas para crecimiento regular
A2 De alto valor natural en Reservas y Parques Naturales	Ba1* De alto valor natural y baja aptitud agrícola	Ba1* De suelos urbanos
A3 De moderado valor natural en Reservas y Parques Naturales	Ba2 De alto a moderado valor natural y moderada aptitud agrícola	Ba2* De suelos urbanizables
	Ba3 De menor valor natural y escasa aptitud agrícola	Ba3* De suelos urbanizables sujetos al supuesto de desedificación regulado en el Artículo 107.5.8
	Zonas de aptitud productiva tradicional	Ba4* De suelos rústicos de asentamiento rural
	Ba1* De muy alta aptitud agrícola en zonas bajas	Zonas de valor estructurado
	Ba2 De muy alta aptitud agrícola en medianías	C1a* De aptitud de crecimiento regular en entornos periurbanos
	Ba3 De alta aptitud agrícola con presencia de valores naturales	C1b* De aptitud para equipamientos singulares en zonas turísticas
	Ba4 De aptitud agrícola con alto valor paisajístico	Zonas para actuaciones de interés insular
	Ba5 De aptitud agrícola en deuso	C2a* De dotaciones, equipamientos e instalaciones estructurantes
	Zonas mínimas de aptitud productiva estratégica	C2b* De aptitud para equipamientos singulares en entornos periurbanos
	Ba1* De alta productividad en entornos periurbanos	
	Ba2 De moderada productividad en entornos periurbanos	
	Ba3 De uso mixto	

Zona Este



Planeamiento Municipal. Leyenda

SISTEMA GENERAL VIARIO. V.I.R.-1 AUTOVIA G.C.-1 V.I.R.-2 AUTOVIA CABILLO V.S.-2 V.S. COMARCIALES V.S.-3 V.S. LOCALES	Tipos de vías. V.I.R.-1 AUTOVIA G.C.-1 V.I.R.-2 AUTOVIA CABILLO V.S.-2 V.S. COMARCIALES V.S.-3 V.S. LOCALES	SUELO RUSTICO DE PROTECCION DE ENTORNOS p.e.n. SUELO RUSTICO DE PROTECCION COSTERA p.n. SUELO RUSTICO DE PROTECCION PASAJISTICA URBANA AGRICULTURA p.p.(A) SUELO RUSTICO DE ESPECIAL PROTECCION AGRARIA e.p.a. SUELO RUSTICO DE PROTECCION HIDROLOGICA p.b.	SUELO RUSTICO DE PROTECCION MINERA z.e.r. SUELO RUSTICO DE PROTECCION MINERA A RESTAURACION e.p.r. ASENTAMIENTO DE POBLACION RURAL A.R. SUELO DE ASENTAMIENTO AGRICOLA A.G. SUELO RUSTICO DE PROTECCION TERRITORIAL p.t.	ESPACIO NATURAL PROTEGIDO E.N.P. SUELO URBANO CONSOLIDADO S.U.C.U. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO S.U.N.C.U. SUELO URB. SECTORIZADO ORDENADO S.U.S.O. SUELO URB. SECTDO. NO ORDENADO S.U.S.N.O. SUELO URBANIZABLE ESTRATEGICO S.U.E.	ELEMENTOS CATALOGADOS e.a. 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100 101 102 103 104 105 106 107 108 109 110 111 112 113 114 115 116 117 118 119 120 121 122 123 124 125 126 127 128 129 130 131 132 133 134 135 136 137 138 139 140 141 142 143 144 145 146 147 148 149 150 151 152 153 154 155 156 157 158 159 160 161 162 163 164 165 166 167 168 169 170 171 172 173 174 175 176 177 178 179 180 181 182 183 184 185 186 187 188 189 190 191 192 193 194 195 196 197 198 199 200 201 202 203 204 205 206 207 208 209 210 211 212 213 214 215 216 217 218 219 220 221 222 223 224 225 226 227 228 229 230 231 232 233 234 235 236 237 238 239 240 241 242 243 244 245 246 247 248 249 250 251 252 253 254 255 256 257 258 259 260 261 262 263 264 265 266 267 268 269 270 271 272 273 274 275 276 277 278 279 280 281 282 283 284 285 286 287 288 289 290 291 292 293 294 295 296 297 298 299 300 301 302 303 304 305 306 307 308 309 310 311 312 313 314 315 316 317 318 319 320 321 322 323 324 325 326 327 328 329 330 331 332 333 334 335 336 337 338 339 340 341 342 343 344 345 346 347 348 349 350 351 352 353 354 355 356 357 358 359 360 361 362 363 364 365 366 367 368 369 370 371 372 373 374 375 376 377 378 379 380 381 382 383 384 385 386 387 388 389 390 391 392 393 394 395 396 397 398 399 400 401 402 403 404 405 406 407 408 409 410 411 412 413 414 415 416 417 418 419 420 421 422 423 424 425 426 427 428 429 430 431 432 433 434 435 436 437 438 439 440 441 442 443 444 445 446 447 448 449 450 451 452 453 454 455 456 457 458 459 460 461 462 463 464 465 466 467 468 469 470 471 472 473 474 475 476 477 478 479 480 481 482 483 484 485 486 487 488 489 490 491 492 493 494 495 496 497 498 499 500 501 502 503 504 505 506 507 508 509 510 511 512 513 514 515 516 517 518 519 520 521 522 523 524 525 526 527 528 529 530 531 532 533 534 535 536 537 538 539 540 541 542 543 544 545 546 547 548 549 550 551 552 553 554 555 556 557 558 559 560 561 562 563 564 565 566 567 568 569 570 571 572 573 574 575 576 577 578 579 580 581 582 583 584 585 586 587 588 589 590 591 592 593 594 595 596 597 598 599 600 601 602 603 604 605 606 607 608 609 610 611 612 613 614 615 616 617 618 619 620 621 622 623 624 625 626 627 628 629 630 631 632 633 634 635 636 637 638 639 640 641 642 643 644 645 646 647 648 649 650 651 652 653 654 655 656 657 658 659 660 661 662 663 664 665 666 667 668 669 670 671 672 673 674 675 676 677 678 679 680 681 682 683 684 685 686 687 688 689 690 691 692 693 694 695 696 697 698 699 700 701 702 703 704 705 706 707 708 709 710 711 712 713 714 715 716 717 718 719 720 721 722 723 724 725 726 727 728 729 730 731 732 733 734 735 736 737 738 739 740 741 742 743 744 745 746 747 748 749 750 751 752 753 754 755 756 757 758 759 760 761 762 763 764 765 766 767 768 769 770 771 772 773 774 775 776 777 778 779 780 781 782 783 784 785 786 787 788 789 790 791 792 793 794 795 796 797 798 799 800 801 802 803 804 805 806 807 808 809 810 811 812 813 814 815 816 817 818 819 820 821 822 823 824 825 826 827 828 829 830 831 832 833 834 835 836 837 838 839 840 841 842 843 844 845 846 847 848 849 850 851 852 853 854 855 856 857 858 859 860 861 862 863 864 865 866 867 868 869 870 871 872 873 874 875 876 877 878 879 880 881 882 883 884 885 886 887 888 889 890 891 892 893 894 895 896 897 898 899 900 901 902 903 904 905 906 907 908 909 910 911 912 913 914 915 916 917 918 919 920 921 922 923 924 925 926 927 928 929 930 931 932 933 934 935 936 937 938 939 940 941 942 943 944 945 946 947 948 949 950 951 952 953 954 955 956 957 958 959 960 961 962 963 964 965 966 967 968 969 970 971 972 973 974 975 976 977 978 979 980 981 982 983 984 985 986 987 988 989 990 991 992 993 994 995 996 997 998 999 1000 1001 1002 1003 1004 1005 1006 1007 1008 1009 1010 1011 1012 1013 1014 1015 1016 1017 1018 1019 1020 1021 1022 1023 1024 1025 1026 1027 1028 1029 1030 1031 1032 1033 1034 1035 1036 1037 1038 1039 1040 1041 1042 1043 1044 1045 1046 1047 1048 1049 1050 1051 1052 1053 1054 1055 1056 1057 1058 1059 1060 1061 1062 1063 1064 1065 1066 1067 1068 1069 1070 1071 1072 1073 1074 1075 1076 1077 1078 1079 1080 1081 1082 1083 1084 1085 1086 1087 1088 1089 1090 1091 1092 1093 1094 1095 1096 1097 1098 1099 1100 1101 1102 1103 1104 1105 1106 1107 1108 1109 1110 1111 1112 1113 1114 1115 1116 1117 1118 1119 1120 1121 1122 1123 1124 1125 1126 1127 1128 1129 1130 1131 1132 1133 1134 1135 1136 1137 1138 1139 1140 1141 1142 1143 1144 1145 1146 1147 1148 1149 1150 1151 1152 1153 1154 1155 1156 1157 1158 1159 1160 1161 1162 1163 1164 1165 1166 1167 1168 1169 1170 1171 1172 1173 1174 1175 1176 1177 1178 1179 1180 1181 1182 1183 1184 1185 1186 1187 1188 1189 1190 1191 1192 1193 1194 1195 1196 1197 1198 1199 1200 1201 1202 1203 1204 1205 1206 1207 1208 1209 1210 1211 1212 1213 1214 1215 1216 1217 1218 1219 1220 1221 1222 1223 1224 1225 1226 1227 1228 1229 1230 1231 1232 1233 1234 1235 1236 1237 1238 1239 1240 1241 1242 1243 1244 1245 1246 1247 1248 1249 1250 1251 1252 1253 1254 1255 1256 1257 1258 1259 1260 1261 1262 1263 1264 1265 1266 1267 1268 1269 1270 1271 1272 1273 1274 1275 1276 1277 1278 1279 1280 1281 1282 1283 1284 1285 1286 1287 1288 1289 1290 1291 1292 1293 1294 1295 1296 1297 1298 1299 1300 1301 1302 1303 1304 1305 1306 1307 1308 1309 1310 1311 1312 1313 1314 1315 1316 1317 1318 1319 1320 1321 1322 1323 1324 1325 1326 1327 1328 1329 1330 1331 1332 1333 1334 1335 1336 1337 1338 1339 1340 1341 1342 1343 1344 1345 1346 1347 1348 1349 1350 1351 1352 1353 1354 1355 1356 1357 1358 1359 1360 1361 1362 1363 1364 1365 1366 1367 1368 1369 1370 1371 1372 1373 1374 1375 1376 1377 1378 1379 1380 1381 1382 1383 1384 1385 1386 1387 1388 1389 1390 1391 1392 1393 1394 1395 1396 1397 1398 1399 1400 1401 1402 1403 1404 1405 1406 1407 1408 1409 1410 1411 1412 1413 1414 1415 1416 1417 1418 1419 1420 1421 1422 1423 1424 1425 1426 1427 1428 1429 1430 1431 1432 1433 1434 1435 1436 1437 1438 1439 1440 1441 1442 1443 1444 1445 1446 1447 1448 1449 1450 1451 1452 1453 1454 1455 1456 1457 1458 1459 1460 1461 1462 1463 1464 1465 1466 1467 1468 1469 1470 1471 1472 1473 1474 1475 1476 1477 1478 1479 1480 1481 1482 1483 1484 1485 1486 1487 1488 1489 1490 1491 1492 1493 1494 1495 1496 1497 1498 1499 1500 1501 1502 1503 1504 1505 1506 1507 1508 1509 1510 1511 1512 1513 1514 1515 1516 1517 1518 1519 1520 1521 1522 1523 1524 1525 1526 1527 1528 1529 1530 1531 1532 1533 1534 1535 1536 1537 1538 1539 1540 1541 1542 1543 1544 1545 1546 1547 1548 1549 1550 1551 1552 1553 1554 1555 1556 1557 1558 1559 1560 1561 1562 1563 1564 1565 1566 1567 1568 1569 1570 1571 1572 1573 1574 1575 1576 1577 1578 1579 1580 1581 1582 1583 1584 1585 1586 1587 1588 1589 1590 1591 1592 1593 1594 1595 1596 1597 1598 1599 1600 1601 1602 1603 1604 1605 1606 1607 1608 1609 1610 1611 1612 1613 1614 1615 1616 1617 1618 1619 1620 1621 1622 1623 1624 1625 1626 1627 1628 1629 1630 1631 1632 1633 1634 1635 1636 1637 1638 1639 1640 1641 1642 1643 1644 1645 1646 1647 1648 1649 1650 1651 1652 1653 1654 1655 1656 1657 1658 1659 1660 1661 1662 1663 1664 1665 1666 1667 1668 1669 1670 1671 1672 1673 1674 1675 1676 1677 1678 1679 1680 1681 1682 1683 1684 1685 1686 1687 1688 1689 1690 1691 1692 1693 1694 1695 1696 1697 1698 1699 1700 1701 1702 1703 1704 1705 1706 1707 1708 1709 1710 1711 1712 1713 1714 1715 1716 1717 1718 1719 1720 1721 1722 1723 1724 1725 1726 1727 1728 1729 1730 1731 1732 1733 1734 1735 1736 1737 1738 1739 1740 1741 1742 1743 1744 1745 1746 1747 1748 1749 1750 1751 1752 1753 1754 1755 1756 1757 1758 1759 1760 1761 1762 1763 1764 1765 1766 1767 1768 1769 1770 1771 1772 1773 1774 1775 1776 1777 1778 1779 1780 1781 1782 1783 1784 1785 1786 1787 1788 1789 1790 1791 1792 1793 1794 1795 1796 1797 1798 1799 1800 1801 1802 1803 1804 1805 1806 1807 1808 1809 1810 1811 1812 1813 1814 1815 1816 1817 1818 1819 1820 1821 1822 1823 1824 1825 1826 1827 1828 1829 1830 1831 1832 1833 1834 1835 1836 1837 1838 1839 1840 1841 1842 1843 1844 1845 1846 1847 1848 1849 1850 1851 1852 1853 1854 1855 1856 1857 1858 1859 1860 1861 1862 1863 1864 1865 1866 1867 1868 1869 1870 1871 1872 1873 1874 1875 1876 1877 1878 1879 1880 1881 1882 1883 1884 1885 1886 1887 1888 1889 1890 1891 1892 1893 1894 1895 1896 1897 1898 1899 1900 1901 1902 1903 1904 1905 1906 1907 1908 1909 1910 1911 1912 1913 1914 1915 1916 1917 1918 1919 1920 1921 1922 1923 1924 1925 1926 1927 1928 1929 1930 1931 1932 1933 1934 1935 1936 1937 1938 1939 1940 1941 1942 1943 1944 1945 1946 1947 1948 1949 1950 1951 1952 1953 1954 1955 1956 1957 1958 1959 1960 1961 1962 1963 1964 1965 1966 1967 1968 1969 1970 1971 1972 1973 1974 1975 1976 1977 1978 1979 1980 1981 1982 1983 1984 1985 1986 1987 1988 1989 1990 1991 1992 1993 1994 1995 1996 1997 1998 1999 2000 2001 2002 2003 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022 2023 2024 2025 2026 2027 2028 2029 2030 2031 2032 2033 2034 2035 2036 2037 2038 2039 2040 2041 2042 2043 2044 2045 2046 2047 2048 2049 2050 2051 2052 2053 2054 2055 2056 2057 2058 2059 2060 2061 2062 2063 2064 2065 2066 2067 2068 2069 2070 2071 2072 2073 2074 2075 2076 2077 2078 2079 2080 2081 2082 2083 2084 2085 2086 2087 2088 2089 2090 2091 2092 2093 2094 2095 2096 2097 2098 2099 2100 2101 2102 2103 2104 2105 2106 2107 2108 2109 2110 2111 2112 2113 2114 2115 2116 2117 2118 2119 2120 2121 2122 2123 2124 2125 2126 2127 2128 2129 2130 2131 2132 2133 2134 2135 2136 2137 2138 2
---	--	---	--	---	--

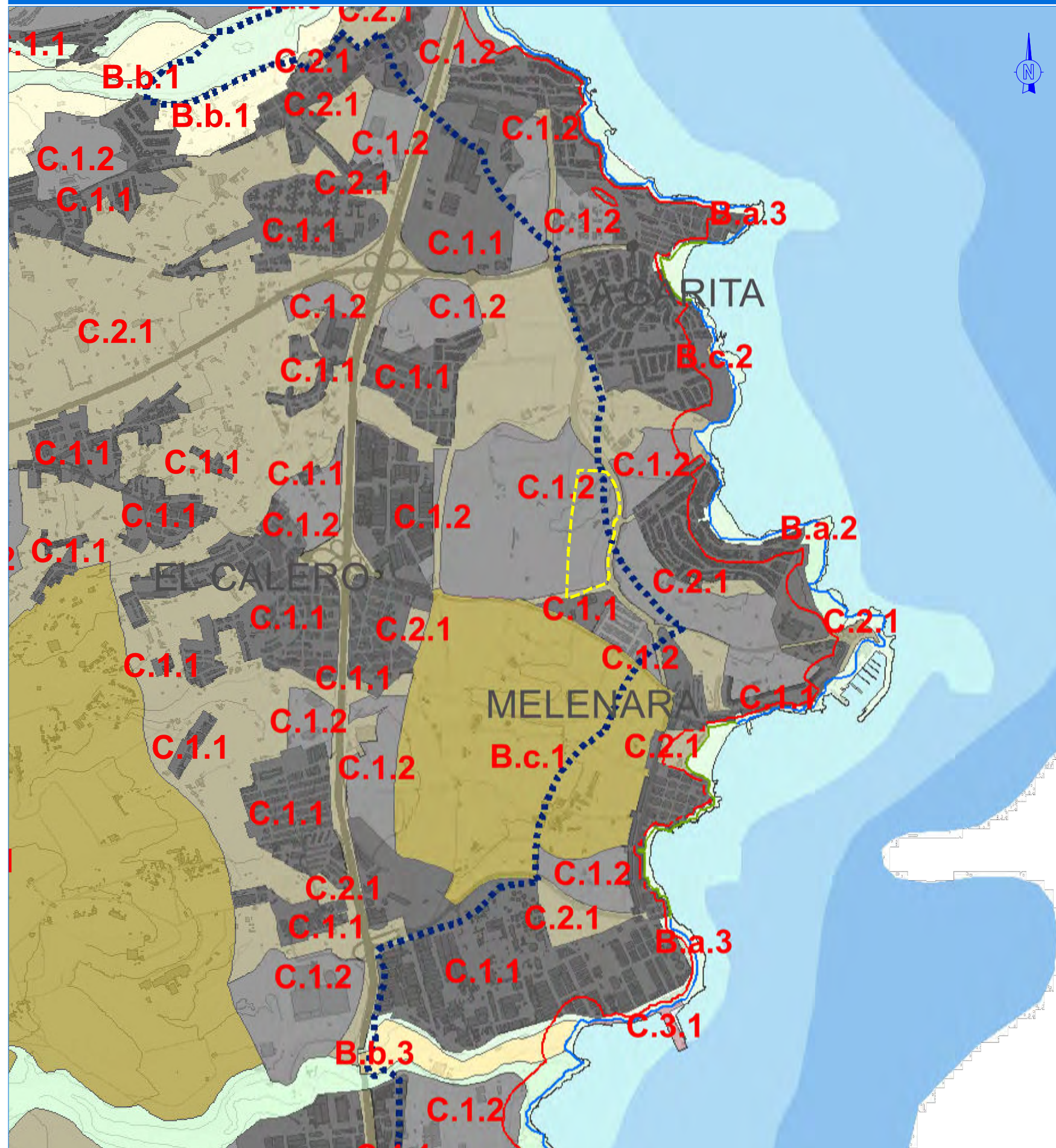
Zona Este



Plan Insular de Ordenación. Leyenda

ZONAS TERRESTRES		
ZONAS DE MAYOR VALOR NATURAL	ZONAS DE APTITUD NATURAL Y PRODUCTIVA	ZONAS DE APTITUD ESTRUCTURANTE
A1 De muy alto valor natural	A1.1 De alto valor natural y baja aptitud agrícola	1.1 De suelos urbanos
A2 De alto valor natural en Reservas y Parques Naturales	A2.1 De alto o moderado valor natural y moderada aptitud agrícola	1.2 De suelos urbanizables
A3 De moderado valor natural en Reservas y Parques Naturales	A3.1 De menor valor natural y escasa aptitud agrícola	1.3 De suelos urbanizables sujetos al supuesto de desclasificación regulado en el Artículo 107.5.B
	Zonas de aptitud productiva tradicional	1.4 De suelos rústicos de asentamiento rural
	B1.1 De muy alta aptitud agrícola en zonas bajas	Zonas de valor estructural
	B1.2 De muy alta aptitud agrícola en medianías	2.1 De aptitud de crecimiento regular en entornos peninsulares
	B1.3 De alta aptitud agrícola con presencia de valores naturales	2.2 De aptitud para equipamientos singulares en zonas turísticas
	B1.4 De aptitud agrícola con alto valor paisajístico	Zonas para actuaciones de interés insular
	B1.5 De aptitud agrícola en dehesa	3.1 De estaciones, equipamientos e instalaciones estructurantes
	Zonas mixtas de aptitud productiva estratégica	3.2 De aptitud para equipamientos singulares en entornos peninsulares
	B2.1 De alta productividad en entornos peninsulares	
	B2.2 De moderada productividad en entornos peninsulares	
	B2.3 De uso mixto	

Planeamiento. Plan Insular de Gran Canaria



Gran Canaria
Islas Canarias



Francisco J. González González-Jaraba
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
Colegiado n.º 6.488

ESTUDIO DE ALTERNATIVAS PARA EL PROYECTO DE INTERÉS INSULAR DE
DREAMLAND STUDIOS EN LA ISLA DE GRAN CANARIA

Expediente
1115-01-00

Fecha:
MARZO 2023

Escala:
sin escala

Plano:

Alternativa - 3
Planeamiento
PIO Gran Canaria

Nº Plano:
P-3
Hoja 2 de 2

A topographic map of the island of Gran Canaria, Spain. The map shows the island's coastline in blue, with major roads in red and secondary roads in black. Contour lines in brown indicate elevation, with labels for 500, 1000, and 1500 meters. Numerous municipalities are labeled in black text, including: CALDAR, SANTA MARIA DE GUTA, MOTA, ARUCAS, LAS PALMAS DE GRAN CANARIA, AGAETE, TEROR, ARLENARA, ALFESQUE, SANTA BAJEIDA, VEGA DE SAN MATEO, VALDEBILLO DE GRAN CANARIA, TELDE, INGENIO, AGUIMES, SAN NICOLAS DE TOLENTINO, MOGAN, SAN BARTOLOME DE TIRAJANA, and SANTA LUCIA DE TIRAJANA. A red dot on the eastern coast marks the location of Telde. A north arrow is located in the top left corner.

nota: este plano es réplica exacta del original que obra en el M.I. Ayuntamiento de Telde a mitad de escala de aquí.

SISTEMA GENERAL VIARIO. tipos de vías.		SUELO RUSTICO DE PROTECCION DE ENTORNOS		SUELO RUSTICO DE PROTECCION MINERA	
V.I.R.-1 AUTOVIA G.C.-1	V.I.R.-2 AUTOVIA CABLED	V.S.V.-2 VMS COMUALES	V.S.V.-3 VMS LOCALES	p.e.n.	z.e.r.
				p.n.	e.p.r.
SUELO RUSTICO DE PROTECCION NATURAL	p.e. y e.p.e.	SUELO RUSTICO DE PROTECCION COSTERA	p.n.	SUELO RUSTICO DE PROTECCION MINERA A RESTAURACION	e.p.r.
SUELO RUSTICO DE PROTECCION PAYSAJISTICA	p.p.	SUELO RUSTICO DE PROTECCION PAYSAJISTICA LEGADA A AGRICULTURA	p.p.(A)	SUELO RUSTICO DE PROTECCION DE INFRAESTRUCTURAS	p.i.
SUELO RUSTICO DE PROTECCION CULTURAL	p.c. y e.p.c.	SUELO RUSTICO DE PROTECCION AGRARIA	p.a.	ASENTAMIENTO DE POBLACION RURAL	A.R.
		SUELO RUSTICO DE ESPECIAL PROTECCION AGRARIA	e.p.a.	SUELO DE ASENTAMIENTO AGRICOLA	A.G.
		SUELO RUSTICO DE PROTECCION HIDROLOGICA	p.b.	SUELO RUSTICO DE PROTECCION TERRITORIAL	p.t.



Plan Insular de Ordenación. Leyenda

ZONAS TERRESTRES		
ZONAS DE MAYOR VALOR NATURAL	ZONAS DE APTITUD NATURAL Y PRODUCTIVA	ZONAS DE APTITUD ESTRUCTURANTE
A.1 De muy alto valor natural	B.a.1 De alto valor natural y baja aptitud agrícola	U.1 De suelos urbanos
A.2 De alto valor natural en Reservas y Parques Naturales	B.a.2 De alto o moderado valor natural y moderada aptitud agrícola	U.2 De suelos urbanizables
A.3 De moderado valor natural en Reservas y Parques Naturales	B.a.3 De menor valor natural y escasa aptitud agrícola	U.3 De suelos urbanizables sujetos al supuesto de desclasificación regulado en el Artículo 107.5.B
	Zonas de aptitud productiva tradicional	U.4 De suelos rústicos de asentamiento rural
	B.b.1 De muy alta aptitud agrícola en zonas bajas	Zonas de valor estructural
	B.b.2 De muy alta aptitud agrícola en medianías	E.1 De aptitud de crecimiento regular en entornos periurbanos
	B.b.3 De alta aptitud agrícola con presencia de valores naturales	E.2 De aptitud para equipamientos singulares en zonas turísticas
	B.b.4 De aptitud agrícola con alto valor paisajístico	Zonas para actuaciones de interés insular
	B.b.5 De aptitud agrícola en dehesa	I.1 De estaciones, equipamientos e instalaciones estructurantes
	Zonas mixtas de aptitud productiva estratégica	I.2 De aptitud para equipamientos singulares en entornos periurbanos
	B.c.1 De alta productividad en entornos periurbanos	
	B.c.2 De moderada productividad en entornos periurbanos	
	B.c.3 De uso mixto	

