



## Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana

Expediente Electrónico	
Nº de Expediente	2021001827
Tipo de Expediente	PL - MODIFICACION MENOR DEL PGO
Fecha de Apertura	10-06-2021
NIF	B05443494
Interesado	INMUEBLES ELEVACIONES SLU
Fecha de Cierre	
Signatura	
<b>Asunto</b>	
MODIFICACIÓN MENOR DE LA ORDENACIÓN ESPECÍFICA DE LA PARCELA 33 DE LA URBANIZACIÓN SONNELAND CON EL FIN DE QUE LA ACTIVIDAD COMERCIAL PUEDA COMPLEMENTAR LA ACTIVIDAD TURÍSTICA, A INSTANCIA DE INMUEBLES ELEVACIONES SLU	



## Indice del Expediente

---

14/06/2021	<a href="#"><u>Resolucion_INCOACION-MMENOR-PGO_04477</u></a>	1..1
16/03/2023	<a href="#"><u>BOP Acuerdo MM Parecla 33 Sonneland</u></a>	2..6
14/04/2023	<a href="#"><u>INFORME TÉCNICO PLANEAMIENTO APROBACIÓN INICIAL</u></a>	7..13
14/04/2023	<a href="#"><u>INFORME -PROPUESTA APROBACIÓN INICIAL</u></a>	14..26
04/05/2023	<a href="#"><u>Cert.Pleno 27-04-23-Parcela 33 Sonneland_firmado</u></a>	27..41
12/05/2023	<a href="#"><u>ANUNCIO EN CANARIAS 7</u></a>	42..42
17/05/2023	<a href="#"><u>boc-a-2023-094-1527</u></a>	43..43
18/09/2023	<a href="#"><u>Solicitud genérica</u></a>	44..45
18/09/2023	<a href="#"><u>Aportación resumen ejecutivo_signed_signed</u></a>	46..47
18/09/2023	<a href="#"><u>viabilidad económica</u></a>	48..80
18/09/2023	<a href="#"><u>estudio tráfico</u></a>	81..163
18/09/2023	<a href="#"><u>Memoria aprobación definitiva (1)</u></a>	164..247
18/09/2023	<a href="#"><u>Resumen ejecutivo no técnico_definitivo (3)</u></a>	248..272
18/09/2023	<a href="#"><u>06_PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PGOU_actuaciones</u></a>	273..273
18/09/2023	<a href="#"><u>05_PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PGOU_ordenanzas (1)</u></a>	274..274
18/09/2023	<a href="#"><u>04_PROPUESTA DE MODIFICACIÓN (1)</u></a>	275..275
18/09/2023	<a href="#"><u>03_PGOU VIGENTE</u></a>	276..276
18/09/2023	<a href="#"><u>02_DESLINDE Y AFECCIONES MARÍTIMO-TERRESTRE</u></a>	277..277
18/09/2023	<a href="#"><u>01_SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO (5)</u></a>	278..278
18/09/2023	<a href="#"><u>DAE. Modificación PGO San Bartolomé de Tirajana. Parcela 33</u></a>	279..409
28/09/2023	<a href="#"><u>02_DESLINDE Y AFECCIONES MARÍTIMO-TERRESTRE</u></a>	410..410
09/10/2023	<a href="#"><u>SUBSANACION 33 SONNELAND MEMORIA INFORMATIVA</u></a>	411..494
09/10/2023	<a href="#"><u>SUBSANACION 33 SONNELAND Perspectiva de Género</u></a>	495..503
09/10/2023	<a href="#"><u>SUBSANACION 33 SONNELAND PROPUESTA DE</u></a>	504..504
09/10/2023	<a href="#"><u>SUBSANACION 33 SONNELAND viabilidad económica sonnenland</u></a>	505..537
11/10/2023	<a href="#"><u>INF TÉCNICO_Aprob Definitiva</u></a>	538..545
16/10/2023	<a href="#"><u>PROPUESTA DE RESOLUCIÓN APROBACIÓN DEFINITIVA</u></a>	546..551
20/10/2023	<a href="#"><u>PROPUESTA DE ACUERDO DELCONCEJAL.DEF</u></a>	552..557
07/11/2023	<a href="#"><u>CERTIF PLENO APROBACIÓN DEFINITIVA</u></a>	558..562
17/11/2023	<a href="#"><u>PUBLICACIÓN BOP APROB DEF Y NORMATIVA</u></a>	563..567

---

DECRETO

11/06/2021 14:11

2021 - 1418  
LIBRO  
RESOLUCIONES DE LA ALCALDIA



ÁREA:..... Negociado Planeamiento y Gestión Urbanística  
SIGNATURA:.....AIMR/sde  
EXPEDIENTE:.....1827/2021-MMENOR-PGO  
ASUNTO:..... SOLICITUD DE MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO A INSTANCIA DE LA ENTIDAD INMUEBLES ELEVACIONES, S.L.U.

**Resolución del Concejal Delegado del Área de Turismo, Urbanismo, Políticas Ambientales y Recursos Humanos, de INCOACIÓN DEL EXPEDIENTE SOBRE MODIFICACIÓN MENOR DE LA ORDENACIÓN ESPECÍFICA DE LA PARCELA 33 DE LA URBANIZACIÓN SONNENLAND**

En uso de las facultades conferidas por la legislación vigente, en particular la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, el artº. 58.1.a) del Reglamento Orgánico Municipal y demás normas concordantes de aplicación, y según Decretos de la Alcaldía-Presidencia de 01 de julio de 2019, nº 2888 y de 04 de julio de 2019, nº 2901, por esta Concejalía del Área de Gobierno de Turismo, Urbanismo, Políticas Ambientales y Recursos Humanos, y a la vista de la solicitud presentada en este Ayuntamiento por **INMUEBLES ELEVACIONES, S.L.U.**, sobre **LA MODIFICACIÓN MENOR DE LA ORDENACIÓN ESPECÍFICA DE LA PARCELA 33 DE LA URBANIZACIÓN SONNENLAND**, vengo en ordenar al Negociado de Planeamiento y Gestión Urbanística la incoación de expediente administrativo, al objeto de proceder a la tramitación del mismo, recabándose a tales efectos los informes técnicos y jurídicos pertinentes.

En San Bartolomé de Tirajana, a 10 de junio de 2021.

**El Secretario General**

José Marcelino López Peraza

**El Concejal Delegado del Área de Turismo,  
Urbanismo, Políticas Ambientales y Recursos  
Humanos**

Alejandro Iván Marichal Ramos  
(Decreto nº 2888 de 1 de julio de 2019 y nº 2901 de 4 de julio de 2019)



s006754ae12a0a17ec07e539f060b35X

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://validae.maspalomas.com/validacion/Doc?csv=s006754ae12a0a17ec07e539f060b35X>



Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
Susana Dominguez Estevez (Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana)	Administrativo Planeamiento	10/06/2021 11:54
ALEJANDRO IVAN MARICHAL RAMOS	Concejal Delegado Del Área De Turismo, Urbanism...	11/06/2021 11:45
José Marcelino López Peraza (Ilustre Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana)	Secretario General	11/06/2021 14:11

<b>Firmado por:</b> ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 30-03-2022 09:00:35	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): A7342B064D2E8A0A96B98FAC262FEC33 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A7342B064D2E8A0A96B98FAC262FEC33">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A7342B064D2E8A0A96B98FAC262FEC33</a>		
Fecha de sellado electrónico: 30-03-2022 09:00:35 <a href="#">Ver sello</a>	- 1/1 -	

afectos de la aplicación de su artículo 31, la Modificación Menor de la Ordenación Específica de la parcela 17.2 de la urbanización de San Fernando de Maspalomas, del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre y cuando se cumplan las condiciones y medidas previstas para prevenir, reducir y corregir cualquier efecto negativo relevante sobre el medio ambiente establecidas en el documento ambiental del mismo, así como, las condiciones que se establezcan en el Informe Ambiental Estratégico para la aplicación de las determinaciones propuestas por La Modificación Menor de la Ordenación Específica de la parcela 17.2 de la urbanización de San Fernando de Maspalomas, del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana.

Tercero. Publicar el presente acuerdo en el BOP y notificar el mismo al Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana y a cuantos figuren como interesados en el expediente, con indicación que contra el mismo no cabe recurso, al ser un acto de trámite, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 112 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

En San Bartolomé de Tirajana, a ocho de marzo de dos mil veintitrés.

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN DE EVALUACIÓN DE PLANES DEL AYUNTAMIENTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA, Antonio Calvo Hernández.

76.774

### Órgano Ambiental Municipal

#### ANUNCIO

782

ACUERDO DE LA COMISIÓN DE EVALUACIÓN AMBIENTAL DEL AYUNTAMIENTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA EN RELACIÓN CON EL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO CORRESPONDIENTE A LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA EN CUANTO A LA ORDENACIÓN DE LA PARCELA 33 SONNELAND.

En sesión celebrada el 28 de febrero de 2023, la Comisión de Evaluación Ambiental de Planes y Proyectos, adoptó, entre otros, el siguiente Acuerdo:

Primero. Informar que procede la tramitación de la evaluación ambiental estratégica simplificada de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana en la parcela 33 de Sonneland al concurrir las circunstancias prevista en el artículo 6.2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental y de los artículos 164 y 166.3 de la Ley 4/2017, de 13 de julio del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

Segundo. Formular Informe Ambiental Estratégico en los siguientes términos:

#### INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO


El 30 de junio de 2022, el Ayuntamiento Pleno de San Bartolomé de Tirajana, adoptó acuerdo de inicio del procedimiento de la evaluación ambiental estratégica, en relación al expediente de aprobación de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación, Parcela 33 de Sonnenland que se está tramitando en el Ayuntamiento.

El objeto de la Modificación Menor lo constituye la ordenanza particular del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana que regula los parámetros urbanísticos de la Parcela 33 de la Urbanización Sonnenland, a los efectos de mejorar la oferta comercial y turística del municipio.

La Modificación tiene por objeto incluir el uso casas vacaciones en la subparcela 1 y el uso comercial en la subparcela 2, mediante una modificación en la ordenanza particular.

Mediante acuerdo de la comisión de evaluación de fecha 6 de octubre de 2022, se resolvió iniciar el Procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada relativa a la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, Parcela 33 de Sonnenland, acordando requerir al promotor, con carácter previo la subsanación del contenido de la documentación presentada para el trámite de evaluación ambiental, así como para confirmar la viabilidad de las alternativas propuestas en la modificación menor.

En el expediente administrativo consta la documentación presentada por el promotor para

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 14-04-2023 10:50:34	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 9D7346B76A6191890D5DA87C66C39550 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D7346B76A6191890D5DA87C66C39550">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D7346B76A6191890D5DA87C66C39550</a>			
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2023 10:50:34 <a href="#">Ver sello</a>	- 1/5 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:33:59	

subsana el requerimiento practicado por el órgano ambiental y , a su vez, consta informe que constata la subsanación solicitada, dándose por subsanadas las carencias detectadas en la documentación presentada por el promotor.

Mediante resolución del Presidente del Órgano Ambiental Municipal de 17 de noviembre de 2022, se acordó someter a consultas de las de las Administraciones Públicas afectadas y de las personas interesadas, el Documento Ambiental Estratégico y el Documento Borrador Urbanístico de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, así como dar traslado de la resolución al interesado y ordenar su publicación en el BOP de Las Palmas por un plazo de CUARENTA Y CINCO DÍAS.

De acuerdo con lo establecido por el artículo 115.2 del Reglamento de Planeamiento de Canarias aprobado por Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, y artículo 30 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, el Borrador de la Modificación Menor del Plan y el Documento Ambiental Estratégico de la citada Modificación Menor fueron sometidos a información pública, por un plazo de CUARENTA Y CINCO DÍAS, y se ordenó su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas número 142, de 25 de noviembre de 2022) y en sede electrónica municipal: <https://www.maspalomas.com/index.php/mnutablexposicion>

En el expediente administrativo consta que de las Administraciones consultadas y tras la información pública realizada, se recibieron un total de ocho (8) informes y una (1) alegación de particulares, en referencia a la consulta del documento en cuestión:

Administraciones de ámbito estatal:

1. Ministerio de Defensa. Secretaria de Estado. DG de Infraestructura. SDG de Patrimonio (27/12/2022 Reg. número 2022-026802), donde se informa que:

“se emite informe FAVORABLE al Proyecto de “MODIF. MENOR PGO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA, ÁMBITO PARCELA 33 DE SONNENLAND. GRAN CANARIA”

2. Subdirección General de Aeropuertos y Navegación Aérea. Dirección General de Aviación Civil. Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (16/02/2023 Reg. número 2023-004640), donde se informe lo siguiente:

“Al respecto, este Centro Directivo no tiene observaciones que realizar en relación con el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de la “Modificación Menor de la Ordenación de la parcela 33 de la Urbanización Sonnenland del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana (Las Palmas).”

Administraciones de ámbito Autonómico:

3. Secretaría General Técnica de la Consejería de Sanidad. SCS (27/12/2022 Reg. número 2022-026812), donde se informa:

“Dada la naturaleza de la modificación, este centro directivo considera que tal actividad no supone una exposición apreciable a contaminantes físicos, químicos o biológicos, y la generación de ruidos, material particulado o vibraciones es compatible y temporal. Sin embargo, el promotor deberá establecer las medidas oportunas para minimizar las exposiciones con potencial impacto negativo en la salud y en el bienestar de las personas derivadas de aquellas obras o actuaciones que se autoricen tras la puesta en marcha del plan (...)”

4. Dirección General de Infraestructura Viaria. Consejería de Obras Públicas, Transportes y Vivienda del Gobierno de Canarias (11/01/2023 Reg. número 2023-000538 y 11/01/2023 Reg. número 2023-000545), en los que se pone de manifiesto:

“Según lo expuesto en el Título III Uso y defensa de la carretera, Capítulo Primero, Limitaciones a la propiedad del Reglamento de Carreteras de Canarias, no se respetan las zonas de protección de la autopista GC-1 (parcelación por delante de la línea de servidumbre). Procede declarar el carácter del presente informe en materia de carreteras como DESFAVORABLE.”

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha:	14-04-2023 10:50:34	
N° expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 9D7346B76A6191890D5DA87C66C39550 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D7346B76A6191890D5DA87C66C39550">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D7346B76A6191890D5DA87C66C39550</a>				
Fecha de sellado electrónico:	14-04-2023 10:50:34	- 2/5 -	Fecha de emisión de esta copia:	27-11-2023 10:33:59



No se realizan propuestas, observaciones y/o sugerencias de tipo territorial ni ambiental.

5. Viceconsejería de Infraestructuras y Transportes. Consejería de Obras Públicas, Transportes y Vivienda del Gobierno de Canarias (12/01/2023 Reg. número 2023-000677), en el que se pone de manifiesto:

“Entrando ya en el objeto de informe, desde este Servicio de Planificación y sin perjuicio de lo que pudieran informar otras unidades administrativas de la COPTV, atendiendo a las competencias establecidas y reguladas para la Viceconsejería de Infraestructuras y Transportes (VIT) en el Reglamento Orgánico de dicha Consejería, aprobado por Decreto 63/2020 de 2 de julio, como se indicó antes, la parcela 33 de Sonneland resulta colindante con la autovía GC-1, carretera de la red de interés regional de la Comunidad Autónoma de Canarias, no existiendo puerto alguno del Sistema Portuario de titularidad autonómica en los alrededores de la parcela objeto de informe. En relación con la GC-1 se asume, desde este Servicio de Planificación que la Dirección General de Infraestructura Viaria (DGIV) dependiente de esta VIT redactará el informe correspondiente.”

6. Dirección General de Transportes. Consejería de Obras Públicas, Transportes y Vivienda del Gobierno de Canarias (26/01/2023 Reg. número 2023-001895), en el que se pone de manifiesto:

“De acuerdo con todo lo anterior, desde el punto de vista estricto de los criterios técnicos vinculados a las materias de transporte e intermodalidad, sin perjuicio del resto de normativa sectorial, de accesibilidad y urbanística que sea de aplicación, se informa lo siguiente:

- La información aportada no es suficiente para sustentar un pronunciamiento sobre la modificación presentada. Como se ha mencionado anteriormente, La naturaleza y escala de la propuesta requieren la redacción y presentación de estudio de movilidad, tráfico y transporte público como parte integrante de la documentación de la Modificación Menor de la Ordenación de la parcela 33 de la Urbanización Sonneland del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana. Por tanto, se considera necesario proponer al órgano ambiental que requiera la presentación del citado estudio en los términos que establece el artículo 35 de la LOTCC.

- En todo caso, con carácter previo a la ejecución de obras de construcción de equipamiento comercial, deberá garantizarse la redacción de estudio de movilidad, tráfico y transporte público en los términos que establece el artículo 35 de la LOTCC. El citado estudio deberá contemplar medidas tendentes a la promoción de la movilidad sostenible.

- El estudio de movilidad deberá justificar la adecuación de la modificación propuesta a los planes sectoriales incluidos en el PMUS de San Bartolomé de Tirajana tanto si se elabora como parte integrante de la documentación de la modificación menor del PGO como si se redacta con motivo de la obtención de licencia urbanística.”

Administraciones de Ámbito Insular y Local:

7. Ayuntamiento de Mogán (27/12/2022 Reg. número 2022-026815), donde concluye que:

“(…) se informa que no se contempla ninguna acción relativa a las competencias propias, por lo que no se realizan observaciones al respecto.”


8. Ayuntamiento de Santa Lucía de Tirajana (10/01/2023 Reg. número 2023-000411), donde concluye que:

“(…) no se aprecian en el mismo, determinaciones que afecten al Planeamiento del municipio de Santa Lucía.”

Particulares:

9. Inmuebles Elevaciones, S.L.U. (27/01/2023 Reg. número 2023-002058 y 30/01/2023 Reg. número 2023-002198), presenta escrito donde manifiesta que, a tenor de lo informado en sentido desfavorable por la Viceconsejería de Infraestructuras y Transportes, se procederá a la subsanación de las deficiencias indicadas y a la incorporación de las afecciones indicadas de la carretera regional GC-1 en el documento a tramitar ante el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, de manera previa a ese trámite de aprobación definitiva. A dicho escrito se adjunta documentación que no se corresponde con la requerida por la Administración informante en relación a la normativa sectorial.

A la vista de las consultas hechas y recibidas, así como de las alegaciones recibidas, desde el punto de vista formal, la consulta debe calificarse como correcta

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 14-04-2023 10:50:34	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 9D7346B76A6191890D5DA87C66C39550 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D7346B76A6191890D5DA87C66C39550">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D7346B76A6191890D5DA87C66C39550</a>			
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2023 10:50:34	- 3/5 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:33:59	

al cumplirse con lo exigido artículo 30 de la LEA, y artículo 115 del Reglamento de Planeamiento de Canarias aprobado por Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, en cuanto a las Administraciones afectadas dentro del procedimiento ambiental.

A la vista de las consultas hechas y recibidas, así como de las alegaciones recibidas, desde el punto de vista formal, la consulta debe calificarse como correcta al cumplirse con lo exigido artículo 30 de la LEA, y artículo 115 del Reglamento de Planeamiento de Canarias aprobado por Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, en cuanto a las Administraciones afectadas dentro del procedimiento ambiental.

Si bien no contienen alegaciones y/o propuestas de carácter ambiental, de acuerdo con los informes remitidos por la Dirección General de Infraestructura Viaria (Desfavorable) y la Dirección General de Transportes, la tramitación de la Modificación Menor deberá respetar las consideraciones contenidas en ambos informes de acuerdo con la normativa sectorial, debiendo advertirse al promotor a los efectos de que subsane la documentación que compone la modificación menor dando cumplimiento a la normativa sectorial.

**ANÁLISIS SEGÚN LOS CRITERIOS DEL ANEXO V.**

**Contenido del Documento Ambiental**

El documento de ambiental estratégico presentado incluye los siguientes contenidos:

1. Contexto. Necesidad de la modificación y su evaluación ambiental.
2. Objetivos de la modificación.
3. Alcance y contenido de la modificación. Alternativas razonable, técnica y ambientalmente viables.
4. Desarrollo previsible de la modificación.
5. Caracterización de la situación del medio ambiente.
6. Los efectos ambientales previsibles.
7. Los efectos previsibles por la modificación sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.
8. Motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental simplificada.

9. Resumen de los motivos de selección entre las alternativas planteadas

10. Medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente, tomando en consideración el cambio climático,

11. Programa de vigilancia ambiental con la descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental de la modificación.

Una vez analizados los contenidos señalados es posible concluir que el Documento Ambiental, cumple en forma, con los requisitos exigidos en el artículo 29 de la Ley 21/2013, sobre la solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

criterios del Anexo V de la Ley 21/2013.

Una vez analizada la documentación que obra en el expediente, y considerando las respuestas recibidas a las consultas practicadas, se realiza el siguiente análisis para determinar la necesidad, o no, de sometimiento de la Modificación Menor propuesta al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria, según los criterios del Anexo V, de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental:


2.1. Con respecto a las características de la Modificación Menor.

Dado lo limitado del ámbito de actuación de la Modificación Menor, una zona con un grado considerable de alteración, y lo concreto de la modificación pretendida, se considera que las características de la presente Modificación Menor, no entra en ninguno de los supuestos establecidos en el apartado 1 del citado Anexo V de manera significativa.

2.2. Con respecto a las características de los efectos y del área probablemente afectada.

El documento ambiental elabora una cuantificación de los efectos ambientales previsibles sobre los distintos recursos naturales que se puedan derivar de la aplicación de la Modificación Menor, teniendo en cuenta la escasa entidad que implica el mismo y que se desarrolla en un entorno muy antropizado, en el que no existen valores ambientales destacables.

El artículo 6.2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental señala:

<b>Firmado por:</b>	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 14-04-2023 10:50:34	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 9D7346B76A6191890D5DA87C66C39550 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D7346B76A6191890D5DA87C66C39550">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D7346B76A6191890D5DA87C66C39550</a>			
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2023 10:50:34	- 4/5 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:33:59	

“Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada: a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.

Por su parte, la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y los Espacios Protegidos de Canarias, dispone, en su artículo 165.3, dentro del procedimiento de modificación de los instrumentos de ordenación, que “Las modificaciones menores se someterán al Procedimiento Simplificado de Evaluación Ambiental Estratégica, a efectos de que por parte del órgano ambiental se determine si tiene efectos significativos sobre el medio ambiente.”

Por todo lo expuesto, se CONCLUYE que, analizados los criterios del Anexo V de la Ley 21/2013, y a efectos de la aplicación de su artículo 31, la Modificación Menor de la Ordenación Específica de la Parcela 33 De La Urbanización Sonneland, del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre y cuando se cumplan las condiciones y medidas previstas para prevenir, reducir y corregir cualquier efecto negativo relevante sobre el medio ambiente establecidas en el documento ambiental del mismo, así como, las condiciones que establezca el Informe Ambiental Estratégico para la aplicación de las determinaciones propuestas por la Modificación Menor de la Ordenación Específica de la Parcela 33 De La Urbanización Sonneland, del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana

Tercero. Publicar el presente acuerdo en el BOP y notificar el mismo al Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana y a cuantos figuren como interesados en el expediente, con indicación que contra el mismo no cabe recurso, al ser un acto de trámite, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 112 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

En San Bartolomé de Tirajana, a ocho de marzo de dos mil veintitrés.

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN DE EVALUACIÓN DE PLANES DEL AYUNTAMIENTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA, Antonio Calvo Hernández.

76.782

**ANUNCIO**

**783**

Por el que se hace público mediante el presente que, por Decreto número 0940/2023 de la Alcaldesa-Presidenta de fecha 10 de marzo de 2023, se procedió al nombramiento de funcionarios en prácticas, conforme a la propuesta del Tribunal Calificador del proceso selectivo para la provisión de trece (13) plazas de empleo de Oficiales de la Policía Local, por turno de promoción interna y mediante el sistema de concurso oposición, pertenecientes a la Escala de Administración Especial, Subescala Servicios Especiales, Clase Oficial de Policía Local, Grupo C, Subgrupo C1.

PRIMERO. Resultando que mediante Resolución de 10/06/2021 del Concejal de RRHH se aprobó la Convocatoria y Bases Específicas del proceso selectivo para la cobertura, por turno de promoción interna, mediante el sistema de concurso-oposición y con el carácter de funcionarios de carrera del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, para la provisión de 13 plazas de empleo de Oficiales de Policía Local, publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas (B.O.P.) número 74, de 21 de junio de 2021 y Boletín Oficial de Canarias número 127, de 22 de junio de 2021, correcciones publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas (B.O.P.) número 90, de 28 de julio de 2021, y Boletín Oficial de Canarias número 158, de 2 de agosto de 2021.

SEGUNDO. El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 23 de febrero de 2023, publicado en el Boletín Oficial de Las Palmas de Gran Canaria de 1 de marzo de 2023 número 26, aprobó definitivamente el Presupuesto para el ejercicio 2023 y la plantilla orgánica del personal funcionario en el que figuran como vacantes las plazas número 48, 152, 203, 348, 424, 554, 731, 768, 915, 977, 17, y 650; categoría Oficiales de la Policía Local, Escala de Administración Especial, Subescala Servicios Especiales, Clase Oficial Policía Local, Grupo C, Subgrupo C1.

TERCERO. Las plazas 48, 152, 203, 348 y 424 de categoría Oficial de la Policía Local, Escala de Administración Especial, Subescala Servicios Especiales, Clase Oficial Policía Local, Grupo C, Subgrupo C1, están ofertadas en la Oferta de Empleo Público para el ejercicio 2018.

CUARTO. Tramitado el citado expediente con la realización de las pruebas selectivas previstas en las Bases de la Convocatoria, el Tribunal Calificador

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha:	14-04-2023 10:50:34	
N° expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 9D7346B76A6191890D5DA87C66C39550 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D7346B76A6191890D5DA87C66C39550">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D7346B76A6191890D5DA87C66C39550</a>				
Fecha de sellado electrónico:	14-04-2023 10:50:34	- 5/5 -	Fecha de emisión de esta copia:	27-11-2023 10:33:59







**Expte 1827/2021**

**ASUNTO: APROBACIÓN INICIAL DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA DE LA PARCELA 33 SONNENLAND.**

**SOLICITUD:** Con fecha 20 de marzo de 2023 n.º registro 7282 entidad INMUEBLES ELEVACIONES S.L.U. presenta el Documento para Aprobación Inicial de la Modificación Menor del PGOU'96 de la Parcela 33 de Sonnenland, en formato digital.

**ANTECEDENTES:**

**Decreto** del Concejal del Área de Gobierno de Turismo, Urbanismo, Políticas Ambientales, Recursos Humanos y Consumo de **incoación de expediente administrativo** de fecha 10 de junio de 2021.

Por acuerdo de Pleno de fecha 30 de junio de 2022 se acuerda el inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la Modificación Menor del PGOU'96 de la Parcela 33 de Sonnenland

Por Acuerdo de fecha 28 de febrero de 2023 de La Comisión De Evaluación Ambiental Del Ayuntamiento De San Bartolomé De Tirajana formular El Informe Ambiental Estratégico de a La Modificación Menor del PGOU'96 de la Parcela 33 de Sonnenland Publicado en el BOP nº32 de 15 de marzo de 2023.

**NORMATIVA DE APLICACIÓN.:**

**Artículo 165. Procedimiento de modificación.**

1. La modificación de los instrumentos de ordenación se llevará a cabo por el mismo procedimiento establecido para su aprobación, en los plazos y por las causas establecidas en la presente ley o en los propios instrumentos. No será necesario tramitar el procedimiento de modificación en los siguientes supuestos:

- a) Cuando el plan insular permita expresamente a los planes territoriales modificar su contenido.
- b) Las modificaciones de la ordenación pormenorizada que puedan realizar los planes parciales y especiales, así como las que el propio instrumento de ordenación permita expresamente efectuar a los estudios de detalle, de conformidad con lo previsto en la presente ley.
- c) Las interpretaciones o concreciones de las determinaciones del planeamiento insular o urbanístico que se puedan realizar a través de los instrumentos de desarrollo para garantizar la coherencia de la ordenación.

2. La modificación menor no requiere, en ningún caso, la elaboración y tramitación previa del documento de avance. En el caso del planeamiento urbanístico, la iniciativa podrá ser elaborada y propuesta por cualquier sujeto público o privado.

3. **Las modificaciones menores se someterán al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica**, a efectos de que por parte del órgano ambiental se determine si tiene efectos significativos sobre el medioambiente.

Cuando el órgano ambiental determine que no es necesaria la evaluación ambiental estratégica, los plazos de información pública y de consulta institucional serán de un mes.

**DOCUMENTACIÓN APORTADA:**

**Documento para la Aprobación Inicial de la Modificación Menor PGOU'96 de la Parcela 33 de Sonnenland (en formato digital .pdf).** firmado por la arquitecta Dolores Cabrera López y el arquitecto Martín Perdomo Ojeda.

- 1.- Antecedentes
- 1.1 Introducción

<b>Firmado por:</b> MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Geografa <a href="#">Ver firma</a>	Fecha: 14-04-2023 11:33:50	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 8E4A51C1EC14F26AB7023F0FB0E4EBF8 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8E4A51C1EC14F26AB7023F0FB0E4EBF8">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8E4A51C1EC14F26AB7023F0FB0E4EBF8</a>		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2023 12:34:04 <a href="#">Ver sello</a>	- 1/7 - Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:00	



- 1.2.- Objeto General De La Modificación Menor
- 1.3.- Datos Del Promotor/Promotores
- 1.4.- Datos Catastrales, Registrales Y Topográficos Del Ámbito De La Modificación Menor
- 1.5.- Datos Del Equipo Redactor
- 1.6.- Ámbito. Alcance De La Modificación Menor
- 1.7.- Estructura De La Propiedad
- 1.8.- Realidad Física Y Económica Del Suelo
- 2.- Contenido Documental De La Modificación Menor
- 3.- Vigencia De La Modificación Menor
- 4.- Justificación De La Procedencia De La Modificación Menor
  - 4.1.- Oportunidad Y Conveniencia
  - 4.2.- Intereses Concurrentes
  - 4.3.- Viabilidad Y Sostenibilidad Económica
  - 4.4 - Naturaleza De La Actuación
- 5 - Justificación Del Cambio De Uso De La Parcela 33 De Sonnenland
  - 5.1 - Justificación Ratio Comercial
- 6.- Procedimiento De Modificación
- 7.- Procedimiento De Evaluación Ambiental
- 8.- Legislación Sectorial
- 9.- Objetivos Y Criterios De La Modificación Menor
- 10.- Disposiciones De Planeamiento Que Afecten A La Modificación Menor
  - 10.1. Determinaciones Del PIO-GC De Carácter Vinculante Para La Ordenación Del Ámbito De Actuación.
  - 10.2 Determinaciones Del Plan Territorial Especial De Ordenación Turística Insular De Gran Canaria PTEOTI- Para El Ámbito Donde Se Plantea La Modificación Menor.
  - 10.3 Plan De Modernización, Mejora E Incremento De La Competitividad De San Bartolomé De Tirajana.
- 11.- Afección De Carreteras. Estructura Viaria y de Movilidad. Anexo
- 12.- Determinaciones De Carácter Vinculante Del PGOUSBT '96 Vigente.
- 13.- Propuestas De Ordenación
  - 13.1.- Ordenación Vigente
  - 13.2.- Propuesta De Modificación De Ordenación Alternativas Planteadas:
    - 13.2.1.- Alternativa 0. Mantener El Planeamiento Vigente, Con La Ordenanza Establecida En La Parcela 33 De Sonnenland.
    - 13.2.2- Alternativa 1. Combinar El Uso Comercial Con El Turístico.
    - 13.2.3- Alternativa 2. Uso Comercial En Toda La Parcela.
    - 13.2.4- Conclusiones
- 14.- Normativa Modificada
- 15. Gestión Y Ejecución De Las Determinaciones De La Propuesta
- 16. Deberes Del Promotor/Es De La Parcela 33 De Sonnenland
- 17. Planos
  - 1.-Situación-Localización
  - 2.- Plan General
  - 3.- Alternativa 0
  - 4.- Alternativa 1.
  - 5.- Alternativa 2

**Estudio Sobre La Incidencia Del Tráfico Motorizado En El Entorno Viario De La Parcela Identificada Como N°33 V, Sonnenland.**

<b>Firmado por:</b> MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Geografa	Fecha: 14-04-2023 11:33:50	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 8E4A51C1EC14F26AB7023F0FB0E4EBF8 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8E4A51C1EC14F26AB7023F0FB0E4EBF8">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8E4A51C1EC14F26AB7023F0FB0E4EBF8</a>		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2023 12:34:04	- 2/7 -	



### Informe De Sostenibilidad Económica Y Memoria De Viabilidad Económica.

#### INFORMES SECTORIALES EMITIDOS EN FASE DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.

- Consejería de Obras Públicas, Transportes y Vivienda, Viceconsejería de Infraestructuras Y Transporte del Gobierno de Canarias de fecha 12 de enero de 2023, n.º registro 677, Informa:  
*Entrando ya en el objeto de informe, desde este Servicio de Planificación y sin perjuicio de lo que pudieran informar otras unidades administrativas de la COPTV, atendiendo a las competencias establecidas y reguladas para la Viceconsejería de Infraestructuras y Transportes (VIT) en el Reglamento Orgánico de dicha Consejería, aprobado por Decreto 63/2020 de 2 de julio, como se indicó antes, la parcela 33 de Sonnenland resulta colindante con la autovía GC-1, carretera de la red de interés regional de la Comunidad Autónoma de Canarias, **no existiendo puerto alguno del Sistema Portuario de titularidad autonómica en los alrededores de la parcela objeto de informe.** En relación con la GC-1 se asume, desde este Servicio de Planificación que la Dirección General de Infraestructura Viaria (DGIV) dependiente de esta VIT redactará el informe correspondiente.*
- Consejería de Obras Públicas, Infraestructuras, Transporte y Movilidad del Cabildo de Gran Canaria de fecha 23 de febrero de 2023, n.º registro 5192, informa:  
*Analizada la documentación aportada, se concluye informar **FAVORABLEMENTE** a la modificación menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, en el ámbito de la parcela 33 de Sonnenland, **CONDICIONADO** a que se recojan las siguientes determinaciones antes de su aprobación:*
  1. La Línea Límite de Edificación se establecerá a 35 m como mínimo del borde exterior de la calzada de la GC-1 (Disposición Transitoria Segunda del Decreto 131/1995, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias).
  2. El suelo comprendido entre la carretera y la línea límite de edificación se destinará a espacio libre, zona verde, zona de reserva vial, y en general, será zona no edificable, con las limitaciones en el uso propias de este suelo (Art. 66.2 del Decreto 131/1995, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias).*Sin perjuicio de lo indicado anteriormente, cualquier actuación situada en las franjas de protección de la carretera deberá atender a lo establecido en la Ley 9/1991, de 8 de mayo Carreteras de Canarias, así como en el Decreto 131/1995, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias, en los artículos que sean de aplicación a la actuación propuesta. En su caso, previo al inicio de las obras deberá solicitarse a esta Consejería autorización o informe preceptivo, según el caso.*
- Informe del Ministerio de Defensa de fecha 27 de diciembre de 2022, n.º registro 26802 que informa:  
*(...) “ se emite informe **FAVORABLE** al Proyecto de "MODIF. MENOR PGO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA, ÁMBITO PARCELA 33 DE SONNENLAND. GRAN CANARIA".*
- Informe del Ayuntamiento de Mogán de fecha 27 de diciembre de 2022 n.º registro 26815 que informa:  
*(...) “se informa que no se contempla ninguna acción relativa a las competencias propias, por lo que no se realizan observaciones al respecto.*
- Informe del Ayuntamiento de Santa Lucía de Tirajana de fecha 10 de enero de 2023 n.º registro 411 que informa:
  - (...) “**no se aprecian en el mismo, determinaciones que afecten al Planeamiento del municipio de Santa Lucía.**”
- Informe del Servicio Canario de la Salud Dirección General De Salud Pública de fecha 27 de diciembre de 2022 n.º registro 26.812 informa:

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Geografa	Fecha: 14-04-2023 11:33:50	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 8E4A51C1EC14F26AB7023F0FB0E4EBF8			
Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8E4A51C1EC14F26AB7023F0FB0E4EBF8">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8E4A51C1EC14F26AB7023F0FB0E4EBF8</a>			
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2023 12:34:04	- 3/7 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:01	



*No se considera necesario hacer otras alegaciones ni condicionantes técnicos adicionales al proyecto presentado sobre posibles afecciones para la salud de la población expuesta.*

- Consejería de Obras Públicas, Transportes y Vivienda Dirección General de Infraestructura Viaria del Gobierno de Canarias de fecha 11 de enero de 2023, n.º registro 230, Informa:

*Según lo expuesto en el Título III Uso y defensa de la carretera, Capítulo Primero, Limitaciones a la propiedad del Reglamento de Carreteras de Canarias, no se respetan las zonas de protección de la autopista GC-1 (parcelación por delante de la línea de servidumbre). Procede declarar el carácter del presente informe en materia de carreteras como **DESFAVORABLE***

- Consejería de Obras Públicas, Transportes y Vivienda, Viceconsejería de Infraestructuras Y Transporte del Gobierno de Canarias de fecha 12 de enero de 2023, n.º registro 726, Informa:

*Entrando ya en el objeto de informe, desde este Servicio de Planificación y sin perjuicio de lo que pudieran informar otras unidades administrativas de la COPTV, atendiendo a las competencias establecidas y reguladas para la Viceconsejería de Infraestructuras y Transportes (VIT) en el Reglamento Orgánico de dicha Consejería, aprobado por Decreto 63/2020 de 2 de julio, como se indicó antes, la parcela 17.2 de la Urbanización San Fernando de Maspalomas dista unos 500 metros de la autovía GC-1, carretera de la red de interés regional de la Comunidad Autónoma de Canarias, no existiendo puerto alguno del Sistema Portuario de titularidad autonómica en los alrededores de la parcela objeto de informe, por lo que **esta modificación menor no afecta a las competencias antes citadas.***

- Consejería de Obras Públicas, Transportes y Vivienda, Dirección General de Transportes del Gobierno de Canarias de fecha 26 de enero de 2023, n.º registro 1895, Informa:

*De acuerdo con todo lo anterior, desde el punto de vista estricto de los criterios técnicos vinculados a las materias de transporte e intermodalidad, sin perjuicio del resto de normativa sectorial, de accesibilidad y urbanística que sea de aplicación, se informa lo siguiente:*

- *La información aportada no es suficiente para sustentar un pronunciamiento sobre la modificación presentada. Como se ha mencionado anteriormente, La naturaleza y escala de la propuesta requieren la redacción y presentación de estudio de movilidad, tráfico y transporte público como parte integrante de la documentación de la Modificación Menor de la ordenación de la parcela 33 de la Urbanización Sonnenland del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana. Por tanto, se considera necesario proponer al órgano ambiental que requiera la presentación del citado estudio en los términos que establece el artículo 35 de la LOTCC.*

- *En todo caso, con carácter previo a la ejecución de obras de construcción de equipamiento comercial, deberá garantizarse la redacción de estudio de movilidad, tráfico y transporte público en los términos que establece el artículo 35 de la LOTCC. El citado estudio deberá contemplar medidas tendentes a la promoción de la movilidad sostenible.*

- *El estudio de movilidad deberá justificar la adecuación de la modificación propuesta a los planes sectoriales incluidos en el PMUS de San Bartolomé de Tirajana tanto si se elabora como parte integrante de la documentación de la modificación menor del PGO como si se redacta con motivo de la obtención de licencia urbanística.*

- Consejería de Transición Ecológica, Lucha contra el cambio Climático y Planificación Territorial, Dirección General de Ordenación del Territorio y Aguas del Gobierno de Canarias de fecha 14 de abril de 2023, n.º registro 9220, informa:

*En base a lo establecido en la Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental, y en el Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias, se informa **Favorablemente** el Documento Ambiental Estratégico y el trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la Modificación Menor del Plan General de San Bartolomé de Tirajana en el ámbito de la parcela 33 de Sonnenland*

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Geógrafa	Fecha: 14-04-2023 11:33:50	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 8E4A51C1EC14F26AB7023F0FB0E4EBF8			
Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8E4A51C1EC14F26AB7023F0FB0E4EBF8">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8E4A51C1EC14F26AB7023F0FB0E4EBF8</a>			
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2023 12:34:04	- 4/7 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:01	



- Ministerio de Transporte Movilidad y Agenda Urbana, Subdirección General de Aeropuertos y Navegación Aérea de fecha 16 de febrero de 2023 n.º registro 4640, informa:

*Al respecto, este Centro Directivo no tiene observaciones que realizar en relación con el procedimiento de evaluación ambiental de la "Modificación Menor de la Ordenación de la parcela 33 de la Urbanización Sonnenland del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana (Las Palmas).*

**ESCRITOS PRESENTADOS POR PARTICULARES EN FASE DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.**

No constan escrito presentados por particulares en la fase del procedimiento ambiental.

**Antecedentes de Sonnenland**

Plan Especial de Ordenación de Sonnenland (679/1972 Planeamiento) aprobado definitivamente por Acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de 31 de marzo de 1973. Modificación Puntual del PGOU'96 de las parcela 1 y 10 Sonnenland 1 con aprobación definitiva de la Dirección General de Urbanismo de fecha 21 de enero de 1998, por acuerdo de la CUMAC de 27 de noviembre de 1997 y publicado el acuerdo en el BOC de 16 de febrero de 1998.

Proyecto de Urbanización de Sonnenland (2/1981 Planeamiento) aprobado definitivamente por Acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de 24 de mayo de 1982.

**INFORME TÉCNICO:**

El vigente Plan General de Ordenación Urbana (PGOU'96), aprobado definitivamente por la CUMAC en sesión de fecha 9 de mayo y 1 de octubre de 1996, clasifica el el sector de Sonnenland suelo como urbano turístico donde se incluye la parcela 33.

Parcelas 30 y 33							
Superficie (M2)	Uso Principal	Uso Tolerado	Ocupación (%)	Edificabilidad (M2/M2)	Volumen (m³/m2)	Altura	Separación a Linderos
—	Hotel,Aparhotel,	—	30	1,00	2,80	5 plantas	≥Altura Mínimo 3,00 mts.

- Reparcelación mínima: 2.000,00 m2.

**OBJETIVO DE LA MODIFICACIÓN**

*Por tanto, este documento tiene por objeto la Modificación Menor del PGOUSBT'96 en lo referente a la ordenanza particular que regula los parámetros urbanísticos de la parcela 33 de la Urbanización Sonnenland, proponiendo un cambio de uso de la misma, manteniendo la tipología edificatoria que será detallada en el momento que se desarrollen los proyectos de ejecución adaptándose a las necesidad comercial y turística del municipio.*

*Para alcanzar el objetivo planteado, se propone, en este documento, plantear el cambio de uso, y la modificación de los parámetros urbanísticos hoy vigentes en el PGOUSBT'96, sin que esto lleve implícito un aumento de edificabilidad, a fin de introducir en la parcela la actividad comercial como complemento a la actividad turística ya prevista manteniendo la tipología edificatoria turística.*

<b>Firmado por:</b> MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Geografa	Fecha: 14-04-2023 11:33:50	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 8E4A51C1EC14F26AB7023F0FB0E4EBF8 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8E4A51C1EC14F26AB7023F0FB0E4EBF8">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8E4A51C1EC14F26AB7023F0FB0E4EBF8</a>		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2023 12:34:04	- 5/7 -	



**- NORMATIVA MODIFICADA**

De la propuesta que se hace en este documento de modificación menor para la parcela 33 de Sonnenland, la ordenanza específica que se corresponde con la alternativa 1, sería la siguiente:

ORDENANZA PARCELAS33y 33 (P.G.O.U)							
SUPERFICIE SUBPARCELA 1 M <sup>2</sup>	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	Ocupación %	EDIFICABILIDAD M <sup>2</sup>	VOLUMEN M <sup>3</sup>	ALTURA	SEPARACIÓN A LINDEROS
3.610,00	CASAS VACACIONALES (BUNGALOWS Y VILAS)	-	40	1,00	2,00	2 PLANTAS	≥ 5 METROS

(1) 5 metros de separación mínima a vía pública

ORDENANZA PARCELAS33y 33 (P.G.O.U)							
SUPERFICIE SUBPARCELA 2 M <sup>2</sup>	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	Ocupación %	EDIFICABILIDAD M <sup>2</sup>	VOLUMEN M <sup>3</sup>	ALTURA	SEPARACIÓN A LINDEROS
5.590,00	CONDOM.	-	40	1,00	2,00	2 PLANTAS	≥ 5 METROS

(2) 5 metros de separación mínima a vía pública

**Gestión Y Ejecución De Las Determinaciones De La Propuesta**

Se requerirá la previa firma de un **Convenio Urbanístico entre el Ayuntamiento de San Bartolomé y el titular o titulares del suelo de la parcela 33 de Sonnenland**, en el que se acuerde la adjudicación del aprovechamiento urbanístico, si realmente correspondiera al Ayuntamiento, mediante el pago de la cantidad resultante del valor económico que resulte por el cambio de uso y tipología, en el que se incluirá, en cualquier caso, la valoración pertinente de dicho aprovechamiento urbanístico practicada por los servicios municipales, tal como se recoge expresamente en el apartado 50.1 e) del mismo.

**Informe De Sostenibilidad Económica Y Memoria De Viabilidad Económica.**

**Determinación de los gastos de mantenimiento de las infraestructuras y suelos públicos.**

La implantación y ejecución de la Modificación Menor, cambio de uso de parte de la parcela 33 de Sonnenland no supone coste para la administración ya que las obras que se requieren para adaptar, si fuera el caso, los quioscos a lo que le permitirá este cambio normativo, como no puede ser de otra manera, corren a cargo de los promotores.

Por lo tanto, el coste total para la Administración Local por el desarrollo de las actuaciones previstas en la Modificación Menor, **se estima en: 0,00 €**

Ingresos que se producirán en la Administración Local Se tendrán en cuenta a continuación los impuestos que tendrán mayor relevancia en la determinación de la Sostenibilidad Económica de la actuación planteada por la Modificación Menor:

Ingresos que va a percibir la administración a través de impuestos:

- El impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO) y por licencia
- El abono por el cambio de uso

**GASTOS**

Mantenimiento infraestructuras viarias.

0,00 €

**INGRESOS**

5% correspondiente al cambio de uso

90.239,37 €

Los ingresos que se generarán por tasas e impuestos serán:

Impuesto sobre bienes inmuebles (IBI)

78.660,00 €

Tasas por (ICIO)

32.192,00 €

Tasa por licencia de obras

360,61 €

**Por lo tanto, el balance, sin tener en cuenta además que los IBI son ingresos anuales, es positivo para la Hacienda Pública Local.**


Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Geografa	Fecha: 14-04-2023 11:33:50	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 8E4A51C1EC14F26AB7023F0FB0E4EBF8			
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8E4A51C1EC14F26AB7023F0FB0E4EBF8			
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2023 12:34:04	- 6/7 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:01	



Se informa **FAVORABLEMENTE** la aprobación inicial de la Modificación Menor PGOU'96 de la Parcela 33 Sonnenland.

San Bartolomé de Tirajana, a (fecha de la firma electrónica)

M<sup>a</sup> Maravillas Morales Baute  
Geógrafa

<b>Firmado por:</b>	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Geografa	Fecha: 14-04-2023 11:33:50	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 8E4A51C1EC14F26AB7023F0FB0E4EBF8 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8E4A51C1EC14F26AB7023F0FB0E4EBF8">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8E4A51C1EC14F26AB7023F0FB0E4EBF8</a>			
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2023 12:34:04	- 7/7 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:01	



**Área de Gobierno:** Urbanismo, Deporte, Mayor, Limpieza y Policía Local.

**Servicio:** Urbanismo, Planeamiento y Gestión.

**Sección:** Planeamiento.

**Signt.:** SHQ/MMB/JINV/sad

**Expte.:** 1827/2021

**Rfª.:** Modificación Menor del PGOU - Parcela 33 Sonnenland.

## INFORME-PROPUESTA SERVICIO DE URBANISMO, PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

### ASUNTO: APROBACIÓN INICIAL DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA DE LA PARCELA 33 SONNENLAND.

El Técnico de Administración Especial que suscribe, a fin de cumplimentar las obligaciones derivada del artículo 174 y concordantes del Real Decreto 2568/1986, de 26 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, artículos 52, 53, 54 y concordantes del RD Ley 5/2015, por el que se aprueba el E.B.E.P.; sobre el asunto epigrafiado emite este dictamen con base en los siguientes:

### ANTECEDENTES

I.- Con fecha 20 de marzo de 2023 n.º registro 7282 la entidad INMUEBLES ELEVACIONES S.L.U. presenta el Documento para Aprobación Inicial de la Modificación Menor del PGOU'96 de la Parcela 33 de Sonnenland, en formato digital, aportando junto a la solicitud la siguiente documentación:

- **Documento para la Aprobación Inicial de la Modificación Menor PGOU'96 de la Parcela 33 de Sonnenland (en formato digital .pdf).** firmado por la arquitecta Dolores Cabrera López y el arquitecto Martín Perdomo Ojeda.
- **Estudio Sobre La Incidencia Del Tráfico Motorizado En El Entorno Viario De La Parcela Identificada Como Nº33 V, Sonnenland.**
- **Informe De Sostenibilidad Económica Y Memoria De Viabilidad Económica.**

II.- Mediante **Decreto** del Concejal del Área de Gobierno de Turismo, Urbanismo, Políticas Ambientales, Recursos Humanos y Consumo de fecha 10 de junio de 2021, se incoa expediente administrativo.

III.- Por resolución del Pleno de fecha 30 de junio de 2022 se acuerda el inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la Modificación Menor del PGOU'96 de la Parcela 33 de Sonnenland.



<b>Firmado por:</b> JOSE IGNACIO NAVARRO VALERON - Licenciado/A en Derecho <a href="#">Ver firma</a>	Fecha: 14-04-2023 12:33:36	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): FD332859D075A943D5194D3E9DE3B875 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/FD332859D075A943D5194D3E9DE3B875">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/FD332859D075A943D5194D3E9DE3B875</a>		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2023 12:33:54 <a href="#">Ver sello</a>	- 1/13 - Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:02	





**IV.-** Mediante acuerdo de fecha 28 de febrero de 2023 de la Comisión de Evaluación Ambiental del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana formular El Informe Ambiental Estratégico de a La Modificación Menor del PGOU'96 de la Parcela 33 de Sonnenland Publicado en el BOP nº32 de 15 de marzo de 2023.

**V.-** Obran en el expediente los informes sectoriales siguientes:

- ⑩ Consejería de Obras Públicas, Transportes y Vivienda, Viceconsejería de Infraestructuras Y Transporte del Gobierno de canarias de fecha 12 de enero de 2023, n.º registro 677, Informa:  
*Entrando ya en el objeto de informe, desde este Servicio de Planificación y sin perjuicio de lo que pudieran informar otras unidades administrativas de la COPTV, atendiendo a las competencias establecidas y reguladas para la Viceconsejería de Infraestructuras y Transportes (VIT) en el Reglamento Orgánico de dicha Consejería, aprobado por Decreto 63/2020 de 2 de julio, como se indicó antes, la parcela 33 de Sonnenland resulta colindante con la autovía GC-1, carretera de la red de interés regional de la Comunidad Autónoma de Canarias, **no existiendo puerto alguno del Sistema Portuario de titularidad autonómica en los alrededores de la parcela objeto de informe.** En relación con la GC-1 se asume, desde este Servicio de Planificación que la Dirección General de Infraestructura Viaria (DGIV) dependiente de esta VIT redactará el informe correspondiente.*
- ⑩ Consejería de Obras Públicas, Infraestructuras, Transporte y Movilidad del Cabildo de Gran Canaria de fecha 23 de febrero de 2023, n.º registro 5192, informa:  
*Analizada la documentación aportada, se concluye informar **FAVORABLEMENTE** a la modificación menor del Pan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, en el ámbito de la parcela 33 de Sonnenland, **CONDICIONADO** a que se recojan las siguientes determinaciones antes de su aprobación:*

  1. La Línea Límite de Edificación se establecerá a 35 m como mínimo del borde exterior de la calzada de la GC-1 (Disposición Transitoria Segunda del Decreto 131/1995, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias).
  2. El suelo comprendido entre la carretera y la línea límite de edificación se destinará a espacio libre, zona verde, zona de reserva vial, y en general, será zona no edificable, con las limitaciones en el uso propias de este suelo (Art. 66.2 del Decreto 131/1995, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias).

*Sin perjuicio de lo indicado anteriormente, cualquier actuación situada en las franjas de protección de la carretera deberá atender a lo establecido en la Ley 9/1991, de 8 de mayo Carreteras de Canarias, así como en el Decreto 131/1995, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias, en los artículos que sean de aplicación a la actuación propuesta. En su caso, previo al inicio de las obras deberá solicitarse a esta Consejería autorización o informe preceptivo, según el caso.*
- ⑩ Informe del Ministerio de Defensa de fecha 27 de diciembre de 2022, n.º registro 26802 que informa:  
*(...) “ se emite informe **FAVORABLE** al Proyecto de "MODIF. MENOR PGO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA, ÁMBITO PARCELA 33 DE SONNENLAND. GRAN CANARIA".*
- ⑩ Informe del Ayuntamiento de Mogán de fecha 27 de diciembre de 2022 n.º registro 26815 que informa:  
*(...) “se informa que no se contempla ninguna acción relativa a las competencias propias, por lo que no se realizan observaciones al respecto.*
- ⑩ Informe del Ayuntamiento de Santa Lucía de Tirajana de fecha 10 de enero de 2023 n.º registro 411 que informa:



Firmado por:	JOSE IGNACIO NAVARRO VALERON - Licenciado/A en Derecho	Fecha:	14-04-2023 12:33:36	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): FD332859D075A943D5194D3E9DE3B875				
Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/FD332859D075A943D5194D3E9DE3B875">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/FD332859D075A943D5194D3E9DE3B875</a>				
Fecha de sellado electrónico:	14-04-2023 12:33:54	- 2/13 -	Fecha de emisión de esta copia:	27-11-2023 10:34:02



(...) **“no se aprecian en el mismo, determinaciones que afecten al Planeamiento del municipio de Santa Lucía.”**

- ⑩ Informe del Servicio Canario de la Salud Dirección General De Salud Pública de fecha 27 de diciembre de 2022 n.º registro 26.812 informa:

*No se considera necesario hacer otras alegaciones ni condicionantes técnicos adicionales al proyecto presentado sobre posibles afecciones para la salud de la población expuesta.*

- ⑩ Consejería de Obras Públicas, Transportes y Vivienda Dirección General de Infraestructura Viaria del Gobierno de canarias de fecha 11 de enero de 2023, n.º registro 230, Informa:

*Según lo expuesto en el Título III Uso y defensa de la carretera, Capítulo Primero, Limitaciones a la propiedad del Reglamento de Carreteras de Canarias, no se respetan las zonas de protección de la autopista GC-1 (parcelación por delante de la línea de servidumbre). Procede declarar el carácter del presente informe en materia de carreteras como **DESFAVORABLE***

- ⑩ Consejería de Obras Públicas, Transportes y Vivienda, Viceconsejería de Infraestructuras Y Transporte del Gobierno de Canarias de fecha 12 de enero de 2023, n.º registro 726, Informa:

*Entrando ya en el objeto de informe, desde este Servicio de Planificación y sin perjuicio de lo que pudieran informar otras unidades administrativas de la COPTV, atendiendo a las competencias establecidas y reguladas para la Viceconsejería de Infraestructuras y Transportes (VIT) en el Reglamento Orgánico de dicha Consejería, aprobado por Decreto 63/2020 de 2 de julio, como se indicó antes, la parcela 17.2 de la Urbanización San Fernando de Maspalomas dista unos 500 metros de la autovía GC-1, carretera de la red de interés regional de la Comunidad Autónoma de Canarias, no existiendo puerto alguno del Sistema Portuario de titularidad autonómica en los alrededores de la parcela objeto de informe, por lo que **esta modificación menor no afecta a las competencias antes citadas.***

- ⑩ Consejería de Obras Públicas, Transportes y Vivienda, Dirección General de Transportes del Gobierno de Canarias de fecha 26 de enero de 2023, n.º registro 1895, Informa:

*De acuerdo con todo lo anterior, desde el punto de vista estricto de los criterios técnicos vinculados a las materias de transporte e intermodalidad, sin perjuicio del resto de normativa sectorial, de accesibilidad y urbanística que sea de aplicación, se informa lo siguiente:*

- *La información aportada no es suficiente para sustentar un pronunciamiento sobre la modificación presentada. Como se ha mencionado anteriormente, La naturaleza y escala de la propuesta requieren la redacción y presentación de estudio de movilidad, tráfico y transporte público como parte integrante de la documentación de la Modificación Menor de la ordenación de la parcela 33 de la Urbanización Sonneland del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana. Por tanto, se considera necesario proponer al órgano ambiental que requiera la presentación del citado estudio en los términos que establece el artículo 35 de la LOTCC.*
- *En todo caso, con carácter previo a la ejecución de obras de construcción de equipamiento comercial, deberá garantizarse la redacción de estudio de movilidad, tráfico y transporte público en los términos que establece el artículo 35 de la LOTCC. El citado estudio deberá contemplar medidas tendentes a la promoción de la movilidad sostenible.*
- *El estudio de movilidad deberá justificar la adecuación de la modificación propuesta a los planes sectoriales incluidos en el PMUS de San Bartolomé de Tirajana tanto si se elabora como parte integrante de la documentación de la modificación menor del PGO como si se redacta con motivo de la obtención de licencia urbanística.*

- ⑩ Consejería de Transición Ecológica, Lucha contra el cambio Climático y Planificación Territorial, Dirección General de Ordenación del Territorio y Aguas del Gobierno de Canarias de fecha 14 de abril de 2023, n.º registro 9220, informa:

*En base a lo establecido en la Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental, y en el Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias, **se informa Favorablemente** el Documento Ambiental Estratégico y el trámite de Evaluación Ambiental Estratégica*



Firmado por:	JOSE IGNACIO NAVARRO VALERON - Licenciado/A en Derecho	Fecha:	14-04-2023 12:33:36	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): FD332859D075A943D5194D3E9DE3B875				
Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/FD332859D075A943D5194D3E9DE3B875">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/FD332859D075A943D5194D3E9DE3B875</a>				
Fecha de sellado electrónico:	14-04-2023 12:33:54	- 3/13 -	Fecha de emisión de esta copia:	27-11-2023 10:34:02



*Simplificada de la Modificación Menor del Plan General de San Bartolomé de Tirajana en el ámbito de la parcela 33 de Sonnenland*

- ⑩ Ministerio de Transporte Movilidad y Agenda Urbana, Subdirección General de Aeropuertos y Navegación Aérea de fecha 16 de febrero de 2023 n.º registro 4640, informa:

*Al respecto, este Centro Directivo no tiene observaciones que realizar en relación con el procedimiento de evaluación ambiental de la "Modificación Menor de la Ordenación de la parcela 33 de la Urbanización Sonnenland del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana (Las Palmas).*

**VI.-** No se presentan escritos por particulares en la fase de Evaluación Ambiental Estratégica del procedimiento.

**VIII.-** Con fecha 14/04/2023 por D<sup>a</sup>. M.<sup>a</sup> Maravillas Morales Baute se informa favorablemente la aprobación inicial de la Modificación Menor PGOU'96 de la Parcela 33 Sonnenland, informe cuyo tenor literal es el siguiente:

**"Expte 1827/2021**

**ASUNTO: APROBACIÓN INICIAL DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA DE LA PARCELA 33 SONNENLAND.**

**SOLICITUD:** Con fecha 20 de marzo de 2023 n.º registro 7282 entidad INMUEBLES ELEVACIONES S.L.U. presenta el Documento para Aprobación Inicial de la Modificación Menor del PGOU'96 de la Parcela 33 de Sonnenland, en formato digital.

**ANTECEDENTES:**

**Decreto** del Concejal del Área de Gobierno de Turismo, Urbanismo, Políticas Ambientales, Recursos Humanos y Consumo de **incoación de expediente administrativo** de fecha 10 de junio de 2021.

Por acuerdo de Pleno de fecha 30 de junio de 2022 se acuerda el inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la Modificación Menor del PGOU'96 de la Parcela 33 de Sonnenland

Por Acuerdo de fecha 28 de febrero de 2023 de La Comisión De Evaluación Ambiental Del Ayuntamiento De San Bartolomé De Tirajana formular El Informe Ambiental Estratégico de a La Modificación Menor del PGOU'96 de la Parcela 33 de Sonnenland Publicado en el BOP nº32 de 15 de marzo de 2023.

**NORMATIVA DE APLICACIÓN.:**

**Artículo 165.** Procedimiento de modificación.

1. La modificación de los instrumentos de ordenación se llevará a cabo por el mismo procedimiento establecido para su aprobación, en los plazos y por las causas establecidas en la presente ley o en los propios instrumentos. No será necesario tramitar el procedimiento de modificación en los siguientes supuestos:

- a) Cuando el plan insular permita expresamente a los planes territoriales modificar su contenido.
- b) Las modificaciones de la ordenación pormenorizada que puedan realizar los planes parciales y especiales, así como las que el propio instrumento de ordenación permita expresamente efectuar a los estudios de detalle, de conformidad con lo previsto en la presente ley.
- c) Las interpretaciones o concreciones de las determinaciones del planeamiento insular o urbanístico que se puedan realizar a través de los instrumentos de desarrollo para garantizar la coherencia de la ordenación.



<b>Firmado por:</b>	JOSE IGNACIO NAVARRO VALERON - Licenciado/A en Derecho	Fecha: 14-04-2023 12:33:36	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): FD332859D075A943D5194D3E9DE3B875			
Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/FD332859D075A943D5194D3E9DE3B875">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/FD332859D075A943D5194D3E9DE3B875</a>			
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2023 12:33:54	- 4/13 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:02	



2. La modificación menor no requiere, en ningún caso, la elaboración y tramitación previa del documento de avance. En el caso del planeamiento urbanístico, la iniciativa podrá ser elaborada y propuesta por cualquier sujeto público o privado.

3. **Las modificaciones menores se someterán al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica**, a efectos de que por parte del órgano ambiental se determine si tiene efectos significativos sobre el medioambiente.

Cuando el órgano ambiental determine que no es necesaria la evaluación ambiental estratégica, los plazos de información pública y de consulta institucional serán de un mes.

**DOCUMENTACIÓN APORTADA:**

**Documento para la Aprobación Inicial de la Modificación Menor PGOU'96 de la Parcela 33 de Sonnenland (en formato digital .pdf)**. firmado por la arquitecta Dolores Cabrera López y el arquitecto Martín Perdomo Ojeda.

- 1.- Antecedentes
  - 1.1 Introducción
  - 1.2.- Objeto General De La Modificación Menor
  - 1.3.- Datos Del Promotor/Promotores
  - 1.4.- Datos Catastrales, Registrales Y Topográficos Del Ámbito De La Modificación Menor
  - 1.5.- Datos Del Equipo Redactor
  - 1.6.- Ámbito. Alcance De La Modificación Menor
  - 1.7.- Estructura De La Propiedad
  - 1.8.- Realidad Física Y Económica Del Suelo
- 2.- Contenido Documental De La Modificación Menor
- 3.- Vigencia De La Modificación Menor
- 4.- Justificación De La Procedencia De La Modificación Menor
  - 4.1.- Oportunidad Y Conveniencia
  - 4.2.- Intereses Concurrentes
  - 4.3.- Viabilidad Y Sostenibilidad Económica
  - 4.4 - Naturaleza De La Actuación
- 5 - Justificación Del Cambio De Uso De La Parcela 33 De Sonnenland
  - 5.1 - Justificación Ratio Comercial
- 6.- Procedimiento De Modificación
- 7.- Procedimiento De Evaluación Ambiental
- 8.- Legislación Sectorial
- 9.- Objetivos Y Criterios De La Modificación Menor
- 10.- Disposiciones De Planeamiento Que Afecten A La Modificación Menor
  - 10.1. Determinaciones Del PIO-GC De Carácter Vinculante Para La Ordenación Del Ámbito De Actuación.
  - 10.2 Determinaciones Del Plan Territorial Especial De Ordenación Turística Insular De Gran Canaria PTEOTI- Para El Ámbito Donde Se Plantea La Modificación Menor.
  - 10.3 Plan De Modernización, Mejora E Incremento De La Competitividad De San Bartolomé De Tirajana.
- 11.- Afección De Carreteras. Estructura Viaria y de Movilidad. Anexo
- 12.- Determinaciones De Carácter Vinculante Del PGOUSBT'96 Vigente.
- 13.- Propuestas De Ordenación



<b>Firmado por:</b>	JOSE IGNACIO NAVARRO VALERON - Licenciado/A en Derecho	Fecha: 14-04-2023 12:33:36	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): FD332859D075A943D5194D3E9DE3B875			
Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/FD332859D075A943D5194D3E9DE3B875">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/FD332859D075A943D5194D3E9DE3B875</a>			
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2023 12:33:54	- 5/13 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:02	



- 13.1.- Ordenación Vigente
- 13.2.- Propuesta De Modificación De Ordenación Alternativas Planteadas:
  - 13.2.1.- Alternativa 0. Mantener El Planeamiento Vigente, Con La Ordenanza Establecida En La Parcela 33 De Sonnenland.
  - 13.2.2- Alternativa 1. Combinar El Uso Comercial Con El Turístico.
  - 13.2.3- Alternativa 2. Uso Comercial En Toda La Parcela.
  - 13.2.4- Conclusiones
- 14.- Normativa Modificada
- 15. Gestión Y Ejecución De Las Determinaciones De La Propuesta
- 16. Deberes Del Promotor/Es De La Parcela 33 De Sonnenland
- 17. Planos
  - 1.-Situación-Localización
  - 2.- Plan General
  - 3.- Alternativa 0
  - 4.- Alternativa 1.
  - 5.- Alternativa 2

**Estudio Sobre La Incidencia Del Tráfico Motorizado En El Entorno Viario De La Parcela Identificada Como Nº33 V, Sonnenland.**

**Informe De Sostenibilidad Económica Y Memoria De Viabilidad Económica.**

**INFORMES SECTORIALES EMITIDOS EN FASE DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.**

• Consejería de Obras Públicas, Transportes y Vivienda, Viceconsejería de Infraestructuras Y Transporte del Gobierno de canarias de fecha 12 de enero de 2023, n.º registro 677, Informa:

Entrando ya en el objeto de informe, desde este Servicio de Planificación y sin perjuicio de lo que pudieran informar otras unidades administrativas de la COPTV, atendiendo a las competencias establecidas y reguladas para la Viceconsejería de Infraestructuras y Transportes (VIT) en el Reglamento Orgánico de dicha Consejería, aprobado por Decreto 63/2020 de 2 de julio, como se indicó antes, la parcela 33 de Sonnenland resulta colindante con la autovía GC-1, carretera de la red de interés regional de la Comunidad Autónoma de Canarias, **no existiendo puerto alguno del Sistema Portuario de titularidad autonómica en los alrededores de la parcela objeto de informe.** En relación con la GC-1 se asume, desde este Servicio de Planificación que la Dirección General de Infraestructura Viaria (DGIV) dependiente de esta VIT redactará el informe correspondiente.

• Consejería de Obras Públicas, Infraestructuras, Transporte y Movilidad del Cabildo de Gran Canaria de fecha 23 de febrero de 2023, n.º registro 5192, informa:

Analizada la documentación aportada, se concluye informar **FAVORABLEMENTE** a la modificación menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, en el ámbito de la parcela 33 de Sonnenland, **CONDICIONADO** a que se recojan las siguientes determinaciones antes de su aprobación:

1. La Línea Límite de Edificación se establecerá a 35 m como mínimo del borde exterior de la calzada de la GC-1 (Disposición Transitoria Segunda del Decreto 131/1995, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias).
2. El suelo comprendido entre la carretera y la línea límite de edificación se destinará a espacio libre, zona verde, zona de reserva vial, y en general, será zona no edificable, con las limitaciones en el uso propias de este suelo (Art. 66.2 del Decreto 131/1995, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias).

Sin perjuicio de lo indicado anteriormente, cualquier actuación situada en las franjas de protección de la carretera deberá atender a lo establecido en la Ley 9/1991, de 8 de mayo Carreteras de Canarias,



<b>Firmado por:</b>	JOSE IGNACIO NAVARRO VALERON - Licenciado/A en Derecho	Fecha: 14-04-2023 12:33:36	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): FD332859D075A943D5194D3E9DE3B875			
Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/FD332859D075A943D5194D3E9DE3B875">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/FD332859D075A943D5194D3E9DE3B875</a>			
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2023 12:33:54	- 6/13 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:02	



así como en el Decreto 131/1995, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias, en los artículos que sean de aplicación a la actuación propuesta. En su caso, previo al inicio de las obras deberá solicitarse a esta Consejería autorización o informe preceptivo, según el caso.

- Informe del Ministerio de Defensa de fecha 27 de diciembre de 2022, n.º registro 26802 que informa: (...) "se emite informe **FAVORABLE** al Proyecto de "MODIF. MENOR PGO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA, ÁMBITO PARCELA 33 DE SONNENLAND. GRAN CANARIA".

- Informe del Ayuntamiento de Mogán de fecha 27 de diciembre de 2022 n.º registro 26815 que informa:

(...) "se informa que no se contempla ninguna acción relativa a las competencias propias, por lo que no se realizan observaciones al respecto.

- Informe del Ayuntamiento de Santa Lucía de Tirajana de fecha 10 de enero de 2023 n.º registro 411 que informa:

- (...) "**no se aprecian en el mismo, determinaciones que afecten al Planeamiento del municipio de Santa Lucía.**"

- Informe del Servicio Canario de la Salud Dirección General De Salud Pública de fecha 27 de diciembre de 2022 n.º registro 26.812 informa:

No se considera necesario hacer otras alegaciones ni condicionantes técnicos adicionales al proyecto presentado sobre posibles afecciones para la salud de la población expuesta.

- Consejería de Obras Públicas, Transportes y Vivienda Dirección General de Infraestructura Viaria del Gobierno de Canarias de fecha 11 de enero de 2023, n.º registro 230, Informa:

Según lo expuesto en el Título III Uso y defensa de la carretera, Capítulo Primero, Limitaciones a la propiedad del Reglamento de Carreteras de Canarias, no se respetan las zonas de protección de la autopista GC-1 (parcelación por delante de la línea de servidumbre). Procede declarar el carácter del presente informe en materia de carreteras como **DESFAVORABLE**.

- Consejería de Obras Públicas, Transportes y Vivienda, Viceconsejería de Infraestructuras Y Transporte del Gobierno de Canarias de fecha 12 de enero de 2023, n.º registro 726, Informa:

Entrando ya en el objeto de informe, desde este Servicio de Planificación y sin perjuicio de lo que pudieran informar otras unidades administrativas de la COPTV, atendiendo a las competencias establecidas y reguladas para la Viceconsejería de Infraestructuras y Transportes (VIT) en el Reglamento Orgánico de dicha Consejería, aprobado por Decreto 63/2020 de 2 de julio, como se indicó antes, la parcela 17.2 de la Urbanización San Fernando de Maspalomas dista unos 500 metros de la autovía GC-1, carretera de la red de interés regional de la Comunidad Autónoma de Canarias, no existiendo puerto alguno del Sistema Portuario de titularidad autonómica en los alrededores de la parcela objeto de informe, por lo que esta **modificación menor no afecta a las competencias antes citadas**.

- Consejería de Obras Públicas, Transportes y Vivienda, Dirección General de Transportes del Gobierno de Canarias de fecha 26 de enero de 2023, n.º registro 1895, Informa:

De acuerdo con todo lo anterior, desde el punto de vista estricto de los criterios técnicos vinculados a las materias de transporte e intermodalidad, sin perjuicio del resto de normativa sectorial, de accesibilidad y urbanística que sea de aplicación, se informa lo siguiente:

- La información aportada no es suficiente para sustentar un pronunciamiento sobre la modificación presentada. Como se ha mencionado anteriormente, La naturaleza y escala de la propuesta requieren la redacción y presentación de estudio de movilidad, tráfico y transporte público como parte integrante de la documentación de la Modificación Menor de la ordenación de la parcela 33 de la Urbanización Sonneland del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana. Por tanto, se considera necesario proponer al órgano ambiental que requiera la presentación del citado estudio en los términos que establece el artículo 35 de la LOTCC.

- En todo caso, con carácter previo a la ejecución de obras de construcción de equipamiento comercial, deberá garantizarse la redacción de estudio de movilidad, tráfico y transporte público en los términos



Firmado por:	JOSE IGNACIO NAVARRO VALERON - Licenciado/A en Derecho	Fecha:	14-04-2023 12:33:36	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): FD332859D075A943D5194D3E9DE3B875				
Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/FD332859D075A943D5194D3E9DE3B875">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/FD332859D075A943D5194D3E9DE3B875</a>				
Fecha de sellado electrónico:	14-04-2023 12:33:54	- 7/13 -	Fecha de emisión de esta copia:	27-11-2023 10:34:02



que establece el artículo 35 de la LOTCC. El citado estudio deberá contemplar medidas tendentes a la promoción de la movilidad sostenible.

- El estudio de movilidad deberá justificar la adecuación de la modificación propuesta a los planes sectoriales incluidos en el PMUS de San Bartolomé de Tirajana tanto si se elabora como parte integrante de la documentación de la modificación menor del PGO como si se redacta con motivo de la obtención de licencia urbanística.
- Consejería de Transición Ecológica, Lucha contra el cambio Climático y Planificación Territorial, Dirección General de Ordenación del Territorio y Aguas del Gobierno de Canarias de fecha 14 de abril de 2023, n.º registro 9220, informa:

En base a lo establecido en la Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental, y en el Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias, **se informa Favorablemente** el Documento Ambiental Estratégico y el trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la Modificación Menor del Plan General de San Bartolomé de Tirajana en el ámbito de la parcela 33 de Sonnenland

- Ministerio de Transporte Movilidad y Agenda Urbana, Subdirección General de Aeropuertos y Navegación Aérea de fecha 16 de febrero de 2023 n.º registro 4640, informa:

Al respecto, este Centro Directivo no tiene observaciones que realizar en relación con el procedimiento de evaluación ambiental de la "Modificación Menor de la Ordenación de la parcela 33 de la Urbanización Sonnenland del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana (Las Palmas).

**ESCRITOS PRESENTADOS POR PARTICULARES EN FASE DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.**

No constan escrito presentados por particulares en la fase del procedimiento ambiental.

**Antecedentes de Sonnenland**

Plan Especial de Ordenación de Sonnenland (679/1972 Planeamiento) aprobado definitivamente por Acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de 31 de marzo de 1973. Modificación Puntual del PGOU'96 de las parcela 1 y 10 Sonnenland 1 con aprobación definitiva de la Dirección General de Urbanismo de fecha 21 de enero de 1998, por acuerdo de la CUMAC de 27 de noviembre de 1997 y publicado el acuerdo en el BOC de 16 de febrero de 1998.

Proyecto de Urbanización de Sonnenland (2/1981 Planeamiento) aprobado definitivamente por Acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de 24 de mayo de 1982.

**INFORME TÉCNICO:**

El vigente Plan General de Ordenación Urbana (PGOU'96), aprobado definitivamente por la CUMAC en sesión de fecha 9 de mayo y 1 de octubre de 1996, clasifica el el sector de Sonnenland suelo como urbano turístico donde se incluye la parcela 33.

Parcelas 30 y 33							
Superficie (M2)	Uso Principal	Uso Tolerado	Ocupación (%)	Edificabilidad (M2/M2)	Volumen (m³/m2)	Altura	Separación a Linderos
_____	Hotel,Aparhotel	_____	30	1,00	2,80	5 plantas	≥Altura Mínimo 3,00 mts.

- Reparcelación mínima: 2.000,00 m2.

**OBJETIVO DE LA MODIFICACIÓN**



<b>Firmado por:</b> JOSE IGNACIO NAVARRO VALERON - Licenciado/A en Derecho	Fecha: 14-04-2023 12:33:36	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): FD332859D075A943D5194D3E9DE3B875 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/FD332859D075A943D5194D3E9DE3B875">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/FD332859D075A943D5194D3E9DE3B875</a>		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2023 12:33:54	- 8/13 -	



Por tanto, este documento tiene por objeto la Modificación Menor del PGOUSBT '96 en lo referente a la ordenanza particular que regula los parámetros urbanísticos de la parcela 33 de la Urbanización Sonnenland, proponiendo un cambio de uso de la misma, manteniendo la tipología edificatoria que será detallada en el momento que se desarrollen los proyectos de ejecución adaptándose a las necesidad comercial y turística del municipio.

Para alcanzar el objetivo planteado, se propone, en este documento, plantear el cambio de uso, y la modificación de los parámetros urbanísticos hoy vigentes en el PGOUSBT '96, sin que esto lleve implícito un aumento de edificabilidad, a fin de introducir en la parcela la actividad comercial como complemento a la actividad turística ya prevista manteniendo la tipología edificatoria turística.

**- NORMATIVA MODIFICADA**

De la propuesta que se hace en este documento de modificación menor para la parcela 33 de Sonnenland, la ordenanza específica que se corresponde con la alternativa 1, sería la siguiente:

ORDENANZA PARCELAS30Y 33 (P.G.O.U)							
SUPERFICIE SUBPARCELA 1 m <sup>2</sup>	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	Ocupación %	EDIFICABILIDAD m <sup>2</sup>	VOLUMEN M <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	ALTURA	SEPARACIÓN A LINDEROS
3.810,00	CASA INDIVIDUALES (BUNGALOWS Y VILLAS)	-	40	1,00	2,00	2 PLANTAS	≥ 5 METROS <sup>1</sup>
(1) 5 metros de separación mínima a vía pública							
ORDENANZA PARCELAS30Y 33 (P.G.O.U)							
SUPERFICIE SUBPARCELA 2 m <sup>2</sup>	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	Ocupación %	EDIFICABILIDAD m <sup>2</sup>	VOLUMEN M <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	ALTURA	SEPARACIÓN A LINDEROS
3.590,00	CONDOM.	-	40	1,00	2,00	2 PLANTAS	≥ 5 METROS <sup>2</sup>
(2) 5 metros de separación mínima a vía pública							

**Gestión Y Ejecución De Las Determinaciones De La Propuesta**

Se requerirá la previa firma de un **Convenio Urbanístico entre el Ayuntamiento de San Bartolomé y el titular o titulares del suelo de la parcela 33 de Sonnenland**, en el que se acuerde la adjudicación del aprovechamiento urbanístico, si realmente correspondiera al Ayuntamiento, mediante el pago de la cantidad resultante del valor económico que resulte por el cambio de uso y tipología, en el que se incluirá, en cualquier caso, la valoración pertinente de dicho aprovechamiento urbanístico practicada por los servicios municipales, tal como se recoge expresamente en el apartado 50.1 e) del mismo.

**Informe De Sostenibilidad Económica Y Memoria De Viabilidad Económica.**

**Determinación de los gastos de mantenimiento de las infraestructuras y suelos públicos.**

La implantación y ejecución de la Modificación Menor, cambio de uso de parte de la parcela 33 de Sonnenland no supone coste para la administración ya que las obras que se requieren para adaptar, si fuera el caso, los quioscos a lo que le permitirá este cambio normativo, como no puede ser de otra manera, corren a cargo de los promotores.

Por lo tanto, el coste total para la Administración Local por el desarrollo de las actuaciones previstas en la Modificación Menor, **se estima en: 0,00 €**

Ingresos que se producirán en la Administración Local Se tendrán en cuenta a continuación los impuestos que tendrán mayor relevancia en la determinación de la Sostenibilidad Económica de la actuación planteada por la Modificación Menor:

- Ingresos que va a percibir la administración a través de impuestos:
- El impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO) y por licencia
  - El abono por el cambio de uso

**GASTOS**

Mantenimiento infraestructuras viarias. 0,00 €

**INGRESOS**



<b>Firmado por:</b> JOSE IGNACIO NAVARRO VALERON - Licenciado/A en Derecho	Fecha: 14-04-2023 12:33:36	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): FD332859D075A943D5194D3E9DE3B875 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/FD332859D075A943D5194D3E9DE3B875">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/FD332859D075A943D5194D3E9DE3B875</a>		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2023 12:33:54	- 9/13 -	





5% correspondiente al cambio de uso	90.239,37 €
Los ingresos que se generarán por tasas e impuestos serán:	
Impuesto sobre bienes inmuebles (IBI)	78.660,00 €
Tasas por (ICIO)	32.192,00 €
Tasa por licencia de obras	360,61 €

**Por lo tanto, el balance, sin tener en cuenta además que los IBI son ingresos anuales, es positivo para la Hacienda Pública Local.**

Se informa **FAVORABLEMENTE** la aprobación inicial de la Modificación Menor PGOU'96 de la Parcela 33 Sonnenland."

### LEGISLACIÓN APLICABLE

- Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante, también "LSENPC").
- Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias (en adelante, también "RPC").
- Real Decreto Legislativo 7/2015, del 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante, también "TRLSRU").
- Real Decreto 2159/1978, del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley Sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (en adelante, también "LPACAP").
- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (en adelante, también "LBRL").
- Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local.
- Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales.
- Reglamento Orgánico Municipal, aprobado por el Ayuntamiento Pleno de 30 de diciembre de 2009, publicado en el BOP de 1 de marzo de 2010, modificado por acuerdo del Pleno de fecha 26 de marzo de 2021, BOP n.º 45 de 14 de abril de 2021.
- Plan General de Ordenación Urbana (PGOU'96), aprobado definitivamente por la CUMAC en sesión de fecha 9 de mayo y 1 de octubre de 1996.

### CONSIDERACIONES JURÍDICAS

**PRIMERA.- El objeto la Modificación Menor** del PGOUSBT'96 en lo referente a la ordenanza particular que regula los parámetros urbanísticos de la parcela 33 de la Urbanización Sonnenland, proponiendo un cambio de uso de la misma, manteniendo la tipología edificatoria que será detallada en el momento que se desarrollen los proyectos de ejecución adaptándose a las necesidad comercial y turística del municipio.



Firmado por:	JOSE IGNACIO NAVARRO VALERON - Licenciado/A en Derecho	Fecha:	14-04-2023 12:33:36	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): FD332859D075A943D5194D3E9DE3B875				
Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/FD332859D075A943D5194D3E9DE3B875">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/FD332859D075A943D5194D3E9DE3B875</a>				
Fecha de sellado electrónico:	14-04-2023 12:33:54	- 10/13 -	Fecha de emisión de esta copia:	27-11-2023 10:34:02



Para alcanzar el objetivo planteado, se propone plantear el cambio de uso, y la modificación de los parámetros urbanísticos hoy vigentes en el PGOUSBT '96, sin que esto lleve implícito un aumento de edificabilidad, a fin de introducir en la parcela la actividad comercial como complemento a la actividad turística ya prevista manteniendo la tipología edificatoria turística.

El vigente Plan General de Ordenación Urbana (PGOU'96), aprobado definitivamente por la CUMAC en sesión de fecha 9 de mayo y 1 de octubre de 1996, clasifica el el sector de Sonnenland suelo como urbano turístico donde se incluye la parcela 33.

Parcelas 30 y 33							
Superficie (M2)	Uso Principal	Uso Toleradoo	Ocupación (%)	Edificabilidad (M2/M2)	Volumen (m³/m2)	Altura	Separación a Linderos
_____	Hotel,Aparhotel,	_____	30	1,00	2,80	5 plantas	≥Altura Mínimo 3,00 mts.

- Reparcelación mínima: 2.000,00 m2.

**LA MODIFICACIÓN PROPUESTA** que se hace de modificación menor para la parcela 33 de Sonnenland, la ordenanza específica que se corresponde con la alternativa 1, sería la siguiente:

ORDENANZA PARCELAS30Y 33 (P.G.O.U)							
SUPERFICIE SUBPARCELA 1 M²	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	Ocupación %	EDIFICABILIDAD M²	VOLUMEN M³/M²	ALTURA	SEPARACIÓN A LINDEROS
3.810,00	CASAS VACACIONALES (BUNGALOWS Y VILLAS)	-	40	1,00	2,80	5 PLANTAS	≥ 5 METROS
(1) 5 metros de separación mínima a vía pública							
ORDENANZA PARCELAS30Y 33 (P.G.O.U)							
SUPERFICIE SUBPARCELA 2 M²	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	Ocupación %	EDIFICABILIDAD M²	VOLUMEN M³/M²	ALTURA	SEPARACIÓN A LINDEROS
5.590,00	COMERCIAL	-	40	1,00	2,80	5 PLANTAS	≥ 5 METROS
(2) 5 metros de separación mínima a vía pública							

**SEGUNDA.-** Efectuado el procedimiento previo de evaluación ambiental, procede la tramitación del documento urbanístico, que, al tratarse de un procedimiento de modificación del PGOU, deberá efectuarse por el mismo procedimiento que para las aprobaciones del instrumento que modifica de conformidad con lo previsto en el art. 165 de la LSENPC, con las consideraciones que se indican en el art. 164 del mismo cuerpo legal, por tratarse de una modificación menor. Por tanto, procede la aprobación inicial por el Ayuntamiento en Pleno, posteriormente publicación del acuerdo en el Boletín Oficial de Canarias y consulta a las administraciones afectadas por un plazo mínimo de cuarenta y cinco días hábiles y máximo de dos meses. Publicación que se ha de efectuar al menos en uno de los periódicos de mayor difusión y en la sede electrónica del Ayuntamiento. Con la resolución de las alegaciones y redacción del documento se procederá a la aprobación definitiva por el Ayuntamiento en Pleno. El acuerdo con la normativa modificada se publicará en el BOP para su entrada en vigor.



Firmado por:	JOSE IGNACIO NAVARRO VALERON - Licenciado/A en Derecho	Fecha:	14-04-2023 12:33:36
N° expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): FD332859D075A943D5194D3E9DE3B875 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/FD332859D075A943D5194D3E9DE3B875">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/FD332859D075A943D5194D3E9DE3B875</a>			
Fecha de sellado electrónico:	14-04-2023 12:33:54	- 11/13 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:02





**TERCERA.-** La aprobación del expediente de modificación del planeamiento por el Plenario Municipal, requerirá el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación, de acuerdo a lo indicado en el art. 47.2.)) de la LBRL, lo que implica la emisión de informe previo o nota de conformidad con este informe por la Secretaría General, de acuerdo con lo previsto en los artículos 54.1.b) del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local, aprobado por el Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, el art. 173.1.b) del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por el Real Decreto 2586/1986, de 28 de noviembre, el art. 3.3.c) del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional, y el art. 194.2.b) del Reglamento Orgánico Municipal, aprobado por el Ayuntamiento Pleno de 30 de diciembre de 2009, publicado en el BOP de 1 de marzo de 2010, modificado por acuerdo del Pleno de fecha 26 de marzo de 2021, BOP n.º 45 de 14 de abril de 2021.

Visto cuanto antecede, salvo mejor criterio, considero que el expediente, a día de la fecha, ha seguido la tramitación establecida en la legislación aplicable, procediendo su aprobación inicial por el Pleno de este Ayuntamiento, de conformidad con lo previsto en los artículos 22.2.c) y 47.2.)) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, en concordancia con los artículos de la Ley 4/2017 y de la Ley 7/2015, de Municipios de Canarias; de conformidad con lo establecido en el artículo 172 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, el que suscribe eleva a debate y dictamen de la Comisión Informativa primero y al Ayuntamiento Pleno, como órgano competente para ello, a debate y aprobación, si procede la siguiente,

### PROPUESTA DE ACUERDO

**PRIMERO.- APROBAR INICIALMENTE** la Modificación Menor del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana de la parcela Parcela 33 de Sonnenland, con la finalidad de modificar los parámetros urbanísticos, la cual se tramita bajo el expediente 1827/2021 a instancia de la entidad INMUEBLES ELEVACIONES S.L.U.

**SEGUNDO.-** Someter el expediente a **INFORMACIÓN PÚBLICA** por plazo de cuarenta y cinco días mediante la publicación en el BOC, en uno de los periódicos de mayor difusión de la provincia y en la sede electrónica del Ayuntamiento, y a **CONSULTAS** de las administraciones afectadas (Ayuntamientos colindantes, Cabildo Insular, Administración Autonómica y Administración Estatal).

**TERCERO.- DAR TRASLADO** de la presente resolución a la entidad promotora INMUEBLES ELEVACIONES S.L.U., y a los departamentos administrativos correspondientes.

**CUARTO.-** Contra el presente acuerdo, que no pone fin a la vía administrativa, no cabe interponer recurso alguno, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 112.1 de la Ley 39/20215, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, por cuanto se trata de un acto de trámite en el que no concurren ninguno de los supuestos contemplados en el citado precepto legal.



<b>Firmado por:</b>	JOSE IGNACIO NAVARRO VALERON - Licenciado/A en Derecho	Fecha: 14-04-2023 12:33:36	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): FD332859D075A943D5194D3E9DE3B875 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/FD332859D075A943D5194D3E9DE3B875">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/FD332859D075A943D5194D3E9DE3B875</a>			
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2023 12:33:54	- 12/13 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:02	




Es cuanto me cumple informar y proponer, salvo mejor criterio.

En San Bartolomé de Tirajana, a fecha de firma electrónica

El Técnico de Administración Especial  
de Planeamiento y Gestión Urbanística

José Ignacio Navarro Valerón



<b>Firmado por:</b>	JOSE IGNACIO NAVARRO VALERON - Licenciado/A en Derecho	Fecha: 14-04-2023 12:33:36	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): FD332859D075A943D5194D3E9DE3B875 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/FD332859D075A943D5194D3E9DE3B875">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/FD332859D075A943D5194D3E9DE3B875</a>			
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2023 12:33:54	- 13/13 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:02	



Sign.: CNV/MPO/jlar.  
 Dep.: Actas  
 Ref.: jlar  
 Asunto:Certificación

**DON MATEO PÉREZ OJEDA, SECRETARIO ACCIDENTAL DEL ILTRE. AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA.-**

**CERTIFICA:**Que por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria, celebrada el día 27 de abril, se adoptó el siguiente acuerdo:

**"2.3.- APROBACIÓN INICIAL DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA DE LA PARCELA 33 SONNENLAND.-** Visto el informe-propuesta del Servicio de Urbanismo, Planeamiento y Gestión, de fecha 13/04/2023, que transcribimos a continuación:

**"INFORME-PROPUESTA  
 SERVICIO DE URBANISMO, PLANEAMIENTO Y GESTIÓN**

**ASUNTO: APROBACIÓN INICIAL DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA DE LA PARCELA 33 SONNENLAND.**

El Técnico de Administración Especial que suscribe, a fin de cumplimentar las obligaciones derivada del artículo 174 y concordantes del Real Decreto 2568/1986, de 26 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, artículos 52, 53, 54 y concordantes del RD Ley 5/2015, por el que se aprueba el E.B.E.P.; sobre el asunto epigrafiado emite este dictamen con base en los siguientes:

**ANTECEDENTES**

**I.-** Con fecha 20 de marzo de 2023 n.º registro 7282 la entidad INMUEBLES ELEVACIONES S.L.U. presenta el Documento para Aprobación Inicial de la Modificación Menor del PGOU'96 de la Parcela 33 de Sonnenland, en formato digital, aportando junto a la solicitud la siguiente documentación:

- Documento para la Aprobación Inicial de la Modificación Menor PGOU'96 de la Parcela 33 de Sonnenland (en formato digital .pdf). firmado por la arquitecta Dolores Cabrera López y el arquitecto Martín Perdomo Ojeda.
- Estudio Sobre La Incidencia Del Tráfico Motorizado En El Entorno Viario De La Parcela Identificada Como N°33 V, Sonnenland.
- Informe De Sostenibilidad Económica Y Memoria De Viabilidad Económica.

<b>Firmado por:</b>	MANUEL MATEO PÉREZ OJEDA - DNI 43648935H - Firma Externa MARIA CONCEPCION NARVAEZ VEGA - Firma Externa	Fecha: 03-05-2023 13:16:50 Fecha: 04-05-2023 09:13:13	
<b>Registrado en:</b>	SALIDA - N°: 2023-002495	Fecha: 05-05-2023 08:16	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): E7ADB6AC60F13A8CDB70B7E481D31CA Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/E7ADB6AC60F13A8CDB70B7E481D31CA">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/E7ADB6AC60F13A8CDB70B7E481D31CA</a>			
Fecha de sellado electrónico: 05-05-2023 08:17:22 <a href="#">Ver sello</a>		- 1/15 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:03



**II.-** Mediante **Decreto** del Concejal del Área de Gobierno de Turismo, Urbanismo, Políticas Ambientales, Recursos Humanos y Consumo de fecha 10 de junio de 2021, se incoa expediente administrativo.

**III.-** Por resolución del Pleno de fecha 30 de junio de 2022 se acuerda el inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la Modificación Menor del PGOU'96 de la Parcela 33 de Sonnenland.

**IV.-** Mediante acuerdo de fecha 28 de febrero de 2023 de la Comisión de Evaluación Ambiental del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana formular El Informe Ambiental Estratégico de a La Modificación Menor del PGOU'96 de la Parcela 33 de Sonnenland Publicado en el BOP n°32 de 15 de marzo de 2023.

**V.-** Obran en el expediente los informes sectoriales siguientes:

- Consejería de Obras Públicas, Transportes y Vivienda, Viceconsejería de Infraestructuras Y Transporte del Gobierno de canarias de fecha 12 de enero de 2023, n.º registro 677, Informa:

*Entrando ya en el objeto de informe, desde este Servicio de Planificación y sin perjuicio de lo que pudieran informar otras unidades administrativas de la COPTV, atendiendo a las competencias establecidas y reguladas para la Viceconsejería de Infraestructuras y Transportes (VIT) en el Reglamento Orgánico de dicha Consejería, aprobado por Decreto 63/2020 de 2 de julio, como se indicó antes, la parcela 33 de Sønneland resulta colindante con la autovía GC-1, carretera de la red de interés regional de la Comunidad Autónoma de Canarias, **no existiendo puerto alguno del Sistema Portuario de titularidad autonómica en los alrededores de la parcela objeto de informe.** En relación con la GC-1 se asume, desde este Servicio de Planificación que la Dirección General de Infraestructura Viaria (DGIV) dependiente de esta VIT redactará el informe correspondiente.*

- Consejería de Obras Públicas, Infraestructuras, Transporte y Movilidad del Cabildo de Gran Canaria de fecha 23 de febrero de 2023, n.º registro 5192, informa:

*Analizada la documentación aportada, se concluye informar **FAVORABLEMENTE** a la modificación menor del Pan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, en el ámbito de la parcela 33 de Sonnenland, **CONDICIONADO** a que se recojan las siguientes determinaciones antes de su aprobación:*

*1. La Línea Límite de Edificación se establecerá a 35 m como mínimo del borde exterior de la calzada de la GC-1 (Disposición Transitoria Segunda del Decreto 131/1995, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias).*

*2. El suelo comprendido entre la carretera y la línea límite de edificación se destinará a espacio libre, zona verde, zona de reserva vial, y en general, será zona no edificable, con las limitaciones en el uso propias de este suelo (Art. 66.2 del Decreto 131/1995, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias).*

*Sin perjuicio de lo indicado anteriormente, cualquier actuación situada en las franjas de protección de la carretera deberá atender a lo establecido en la Ley 9/1991, de 8 de mayo Carreteras de Canarias, así como en el*

<b>Firmado por:</b>	MANUEL MATEO PÉREZ OJEDA - DNI 43648935H - Firma Externa MARIA CONCEPCION NARVAEZ VEGA - Firma Externa	Fecha: 03-05-2023 13:16:50 Fecha: 04-05-2023 09:13:13	
<b>Registrado en:</b>	SALIDA - Nº: 2023-002495	Fecha: 05-05-2023 08:16	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): E7ADB6AC60F13A8CDDDB70B7E481D31CA Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/E7ADB6AC60F13A8CDDDB70B7E481D31CA">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/E7ADB6AC60F13A8CDDDB70B7E481D31CA</a>			
Fecha de sellado electrónico: 05-05-2023 08:17:22	- 2/15 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:03	



Decreto 131/1995, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias, en los artículos que sean de aplicación a la actuación propuesta. En su caso, previo al inicio de las obras deberá solicitarse a esta Consejería autorización o informe preceptivo, según el caso.

- Informe del Ministerio de Defensa de fecha 27 de diciembre de 2022, n.º registro 26802 que informa:  
 (...) " se emite informe **FAVORABLE** al Proyecto de "MODIF. MENOR PGO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA, ÁMBITO PARCELA 33 DE SONNENLAND. GRAN CANARIA".
- Informe del Ayuntamiento de Mogán de fecha 27 de diciembre de 2022 n.º registro 26815 que informa:  
 (...) "se informa que no se contempla ninguna acción relativa a las competencias propias, por lo que no se realizan observaciones al respecto.
- Informe del Ayuntamiento de Santa Lucía de Tirajana de fecha 10 de enero de 2023 n.º registro 411 que informa:  
 (...) "**no se aprecian en el mismo, determinaciones que afecten al Planeamiento del municipio de Santa Lucía.**"
- Informe del Servicio Canario de la Salud Dirección General De Salud Pública de fecha 27 de diciembre de 2022 n.º registro 26.812 informa:  
 No se considera necesario hacer otras alegaciones ni condicionantes técnicos adicionales al proyecto presentado sobre posibles afecciones para la salud de la población expuesta.
- Consejería de Obras Públicas, Transportes y Vivienda Dirección General de Infraestructura Viaria del Gobierno de Canarias de fecha 11 de enero de 2023, n.º registro 230, Informa:  
 Según lo expuesto en el Título III Uso y defensa de la carretera, Capítulo Primero, Limitaciones a la propiedad del Reglamento de Carreteras de Canarias, no se respetan las zonas de protección de la autopista GC-1 (parcelación por delante de la línea de servidumbre). Procede declarar el carácter del presente informe en materia de carreteras como **DESFAVORABLE**
- Consejería de Obras Públicas, Transportes y Vivienda, Viceconsejería de Infraestructuras Y Transporte del Gobierno de Canarias de fecha 12 de enero de 2023, n.º registro 726, Informa:  
 Entrando ya en el objeto de informe, desde este Servicio de Planificación y sin perjuicio de lo que pudieran informar otras unidades administrativas de la COPTV, atendiendo a las competencias establecidas y reguladas para la Viceconsejería de Infraestructuras y Transportes (VIT) en el Reglamento Orgánico de dicha Consejería, aprobado por Decreto 63/2020 de 2 de julio, como se indicó antes, la parcela 17.2 de la Urbanización San Fernando de Maspalomas dista unos 500 metros de la autovía GC-1, carretera de la red de interés regional de la Comunidad Autónoma de Canarias, no existiendo puerto alguno del Sistema Portuario de titularidad autonómica en los alrededores de la parcela objeto de informe, por lo que **esta modificación menor no afecta a las competencias antes citadas.**
- Consejería de Obras Públicas, Transportes y Vivienda, Dirección General de Transportes del Gobierno de Canarias de fecha 26 de enero de 2023, n.º registro 1895, Informa:

Firmado por:	MANUEL MATEO PÉREZ OJEDA - DNI 43648935H - Firma Externa MARIA CONCEPCION NARVAEZ VEGA - Firma Externa	Fecha: 03-05-2023 13:16:50 Fecha: 04-05-2023 09:13:13	
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2023-002495	Fecha: 05-05-2023 08:16	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): E7ADB6AC60F13A8CDDDB70B7E481D31CA Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/E7ADB6AC60F13A8CDDDB70B7E481D31CA">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/E7ADB6AC60F13A8CDDDB70B7E481D31CA</a>			
Fecha de sellado electrónico:	05-05-2023 08:17:22	- 3/15 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:03



De acuerdo con todo lo anterior, desde el punto de vista estricto de los criterios técnicos vinculados a las materias de transporte e intermodalidad, sin perjuicio del resto de normativa sectorial, de accesibilidad y urbanística que sea de aplicación, se informa lo siguiente:

- La información aportada no es suficiente para sustentar un pronunciamiento sobre la modificación presentada. Como se ha mencionado anteriormente, La naturaleza y escala de la propuesta requieren la redacción y presentación de estudio de movilidad, tráfico y transporte público como parte integrante de la documentación de la Modificación Menor de la ordenación de la parcela 33 de la Urbanización Sonneland del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana. Por tanto, se considera necesario proponer al órgano ambiental que requiera la presentación del citado estudio en los términos que establece el artículo 35 de la LOTCC.
- En todo caso, con carácter previo a la ejecución de obras de construcción de equipamiento comercial, deberá garantizarse la redacción de estudio de movilidad, tráfico y transporte público en los términos que establece el artículo 35 de la LOTCC. El citado estudio deberá contemplar medidas tendentes a la promoción de la movilidad sostenible.
- El estudio de movilidad deberá justificar la adecuación de la modificación propuesta a los planes sectoriales incluidos en el PMUS de San Bartolomé de Tirajana tanto si se elabora como parte integrante de la documentación de la modificación menor del PGO como si se redacta con motivo de la obtención de licencia urbanística.
- Consejería de Transición Ecológica, Lucha contra el cambio Climático y Planificación Territorial, Dirección General de Ordenación del Territorio y Aguas del Gobierno de Canarias de fecha 14 de abril de 2023, n.º registro 9220, informa:  

En base a lo establecido en la Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental, y en el Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias, **se informa Favorablemente** el Documento Ambiental Estratégico y el trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la Modificación Menor del Plan General de San Bartolomé de Tirajana en el ámbito de la parcela 33 de Sonneland
- Ministerio de Transporte Movilidad y Agenda Urbana, Subdirección General de Aeropuertos y Navegación Aérea de fecha 16 de febrero de 2023 n.º registro 4640, informa:  

Al respecto, este Centro Directivo no tiene observaciones que realizar en relación con el procedimiento de evaluación ambiental de la "Modificación Menor de la Ordenación de la parcela 33 de la Urbanización Sonnenland del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana (Las Palmas).

**VI.-** No se presentan escritos por particulares en la fase de Evaluación Ambiental Estratégica del procedimiento.

**VIII.-** Con fecha 14/04/2023 por D<sup>a</sup>. M.<sup>a</sup> Maravillas Morales Baute se informa favorablemente la aprobación inicial de la Modificación Menor PGOU'96 de la Parcela 33 Sonnenland, informe cuyo tenor literal es el siguiente:

<b>Firmado por:</b>	MANUEL MATEO PÉREZ OJEDA - DNI 43648935H - Firma Externa MARIA CONCEPCION NARVAEZ VEGA - Firma Externa	Fecha: 03-05-2023 13:16:50 Fecha: 04-05-2023 09:13:13	
<b>Registrado en:</b>	SALIDA - Nº: 2023-002495	Fecha: 05-05-2023 08:16	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): E7ADB6AC60F13A8CDDDB70B7E481D31CA Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/E7ADB6AC60F13A8CDDDB70B7E481D31CA">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/E7ADB6AC60F13A8CDDDB70B7E481D31CA</a>			
Fecha de sellado electrónico: 05-05-2023 08:17:22	- 4/15 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:03	





“Expte 1827/2021

**ASUNTO: APROBACIÓN INICIAL DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA DE LA PARCELA 33 SONNENLAND.**

**SOLICITUD:** Con fecha 20 de marzo de 2023 n.º registro 7282 entidad INMUEBLES ELEVACIONES S.L.U. presenta el Documento para Aprobación Inicial de la Modificación Menor del PGOU’96 de la Parcela 33 de Sonnenland, en formato digital.

**ANTECEDENTES:**

**Decreto** del Concejal del Área de Gobierno de Turismo, Urbanismo, Políticas Ambientales, Recursos Humanos y Consumo de **incoación de expediente administrativo** de fecha 10 de junio de 2021.

Por acuerdo de Pleno de fecha 30 de junio de 2022 se acuerda el inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la Modificación Menor del PGOU’96 de la Parcela 33 de Sonnenland

Por Acuerdo de fecha 28 de febrero de 2023 de La Comisión De Evaluación Ambiental Del Ayuntamiento De San Bartolomé De Tirajana formular El Informe Ambiental Estratégico de a La Modificación Menor del PGOU’96 de la Parcela 33 de Sonnenland Publicado en el BOP nº32 de 15 de marzo de 2023.

**NORMATIVA DE APLICACIÓN.:**

**Artículo 165.** Procedimiento de modificación.

1. La modificación de los instrumentos de ordenación se llevará a cabo por el mismo procedimiento establecido para su aprobación, en los plazos y por las causas establecidas en la presente ley o en los propios instrumentos. No será necesario tramitar el procedimiento de modificación en los siguientes supuestos:

- a) Cuando el plan insular permita expresamente a los planes territoriales modificar su contenido.
- b) Las modificaciones de la ordenación pormenorizada que puedan realizar los planes parciales y especiales, así como las que el propio instrumento de ordenación permita expresamente efectuar a los estudios de detalle, de conformidad con lo previsto en la presente ley.
- c) Las interpretaciones o concreciones de las determinaciones del planeamiento insular o urbanístico que se puedan realizar a través de los instrumentos de desarrollo para garantizar la coherencia de la ordenación.

2. La modificación menor no requiere, en ningún caso, la elaboración y tramitación previa del documento de avance. En el caso del planeamiento urbanístico, la iniciativa podrá ser elaborada y propuesta por cualquier sujeto público o privado.

3. **Las modificaciones menores se someterán al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica**, a efectos de que por parte del órgano ambiental se determine si tiene efectos significativos sobre el medioambiente.

Cuando el órgano ambiental determine que no es necesaria la evaluación ambiental estratégica, los plazos de información pública y de consulta institucional serán de un mes.

**DOCUMENTACIÓN APORTADA:**

**Documento para la Aprobación Inicial de la Modificación Menor PGOU’96 de la Parcela 33 de Sonnenland (en formato digital .pdf).** firmado por la arquitecta Dolores Cabrera López y el arquitecto Martín Perdomo Ojeda.

<b>Firmado por:</b>	MANUEL MATEO PÉREZ OJEDA - DNI 43648935H - Firma Externa MARIA CONCEPCION NARVAEZ VEGA - Firma Externa	Fecha: 03-05-2023 13:16:50 Fecha: 04-05-2023 09:13:13	
<b>Registrado en:</b>	SALIDA - Nº: 2023-002495	Fecha: 05-05-2023 08:16	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): E7ADB6AC60F13A8CDDDB70B7E481D31CA Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/E7ADB6AC60F13A8CDDDB70B7E481D31CA">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/E7ADB6AC60F13A8CDDDB70B7E481D31CA</a>			
Fecha de sellado electrónico: 05-05-2023 08:17:22	- 5/15 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:03	



- 1.- Antecedentes
  - 1.1 Introducción
  - 1.2.- Objeto General De La Modificación Menor
  - 1.3.- Datos Del Promotor/Promotores
  - 1.4.- Datos Catastrales, Registrales Y Topográficos Del Ámbito De La Modificación Menor
  - 1.5.- Datos Del Equipo Redactor
  - 1.6.- Ámbito. Alcance De La Modificación Menor
  - 1.7.- Estructura De La Propiedad
  - 1.8.- Realidad Física Y Económica Del Suelo
- 2.- Contenido Documental De La Modificación Menor
- 3.- Vigencia De La Modificación Menor
- 4.- Justificación De La Procedencia De La Modificación Menor
  - 4.1.- Oportunidad Y Conveniencia
  - 4.2.- Intereses Concurrentes
  - 4.3.- Viabilidad Y Sostenibilidad Económica
  - 4.4 - Naturaleza De La Actuación
- 5 - Justificación Del Cambio De Uso De La Parcela 33 De Sonnenland
  - 5.1 - Justificación Ratio Comercial
- 6.- Procedimiento De Modificación
- 7.- Procedimiento De Evaluación Ambiental
- 8.- Legislación Sectorial
- 9.- Objetivos Y Criterios De La Modificación Menor
- 10.- Disposiciones De Planeamiento Que Afecten A La Modificación Menor
  - 10.1. Determinaciones Del PIO-GC De Carácter Vinculante Para La Ordenación Del Ámbito De Actuación.
  - 10.2 Determinaciones Del Plan Territorial Especial De Ordenación Turística Insular De Gran Canaria PTEOTI- Para El Ámbito Donde Se Plantea La Modificación Menor.
  - 10.3 Plan De Modernización, Mejora E Incremento De La Competitividad De San Bartolomé De Tirajana.
- 11.- Afección De Carreteras. Estructura Viaria y de Movilidad. Anexo
- 12.- Determinaciones De Carácter Vinculante Del PGUSBT'96 Vigente.
- 13.- Propuestas De Ordenación
  - 13.1.- Ordenación Vigente
  - 13.2.- Propuesta De Modificación De Ordenación Alternativas Planteadas:
    - 13.2.1.- Alternativa 0. Mantener El Planeamiento Vigente, Con La Ordenanza Establecida En La Parcela 33 De Sonnenland.
    - 13.2.2- Alternativa 1. Combinar El Uso Comercial Con El Turístico.
    - 13.2.3- Alternativa 2. Uso Comercial En Toda La Parcela.
    - 13.2.4- Conclusiones
- 14.- Normativa Modificada
- 15. Gestión Y Ejecución De Las Determinaciones De La Propuesta

<b>Firmado por:</b>	MANUEL MATEO PÉREZ OJEDA - DNI 43648935H - Firma Externa MARIA CONCEPCION NARVAEZ VEGA - Firma Externa	Fecha: 03-05-2023 13:16:50 Fecha: 04-05-2023 09:13:13	
<b>Registrado en:</b>	SALIDA - Nº: 2023-002495	Fecha: 05-05-2023 08:16	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): E7ADB6AC60F13A8CDDDB70B7E481D31CA Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/E7ADB6AC60F13A8CDDDB70B7E481D31CA">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/E7ADB6AC60F13A8CDDDB70B7E481D31CA</a>			
Fecha de sellado electrónico: 05-05-2023 08:17:22	- 6/15 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:03	



- 16. Deberes Del Promotor/Es De La Parcela 33 De Sonnenland
- 17. Planos
  - 1.-Situación-Localización
  - 2.- Plan General
  - 3.- Alternativa 0
  - 4.- Alternativa 1.
  - 5.- Alternativa 2

**Estudio Sobre La Incidencia Del Tráfico Motorizado En El Entorno Viario De La Parcela Identificada Como N°33 V, Sonnenland.**

**Informe De Sostenibilidad Económica Y Memoria De Viabilidad Económica.**

**INFORMES SECTORIALES EMITIDOS EN FASE DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.**

• Consejería de Obras Públicas, Transportes y Vivienda, Viceconsejería de Infraestructuras Y Transporte del Gobierno de Canarias de fecha 12 de enero de 2023, n.º registro 677, Informa:

Entrando ya en el objeto de informe, desde este Servicio de Planificación y sin perjuicio de lo que pudieran informar otras unidades administrativas de la COPTV, atendiendo a las competencias establecidas y reguladas para la Viceconsejería de Infraestructuras y Transportes (VIT) en el Reglamento Orgánico de dicha Consejería, aprobado por Decreto 63/2020 de 2 de julio, como se indicó antes, la parcela 33 de Sonnenland resulta colindante con la autovía GC-1, carretera de la red de interés regional de la Comunidad Autónoma de Canarias, **no existiendo puerto alguno del Sistema Portuario de titularidad autonómica en los alrededores de la parcela objeto de informe.** En relación con la GC-1 se asume, desde este Servicio de Planificación que la Dirección General de Infraestructura Viaria (DGIV) dependiente de esta VIT redactará el informe correspondiente.

• Consejería de Obras Públicas, Infraestructuras, Transporte y Movilidad del Cabildo de Gran Canaria de fecha 23 de febrero de 2023, n.º registro 5192, informa:

Analizada la documentación aportada, se concluye informar **FAVORABLEMENTE** a la modificación menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, en el ámbito de la parcela 33 de Sonnenland, **CONDICIONADO** a que se recojan las siguientes determinaciones antes de su aprobación:

- 1. La Línea Límite de Edificación se establecerá a 35 m como mínimo del borde exterior de la calzada de la GC-1 (Disposición Transitoria Segunda del Decreto 131/1995, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias).
- 2. El suelo comprendido entre la carretera y la línea límite de edificación se destinará a espacio libre, zona verde, zona de reserva vial, y en general, será zona no edificable, con las limitaciones en el uso propias de este suelo (Art. 66.2 del Decreto 131/1995, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias).

Sin perjuicio de lo indicado anteriormente, cualquier actuación situada en las franjas de protección de la carretera deberá atender a lo establecido en la Ley 9/1991, de 8 de mayo Carreteras de Canarias, así como en el Decreto 131/1995, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias, en los artículos que sean de aplicación a la actuación propuesta. En su caso, previo al inicio de las obras deberá

<b>Firmado por:</b>	MANUEL MATEO PÉREZ OJEDA - DNI 43648935H - Firma Externa MARIA CONCEPCION NARVAEZ VEGA - Firma Externa	Fecha: 03-05-2023 13:16:50 Fecha: 04-05-2023 09:13:13	
<b>Registrado en:</b>	SALIDA - N°: 2023-002495	Fecha: 05-05-2023 08:16	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): E7ADB6AC60F13A8CDDDB70B7E481D31CA Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/E7ADB6AC60F13A8CDDDB70B7E481D31CA">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/E7ADB6AC60F13A8CDDDB70B7E481D31CA</a>			
Fecha de sellado electrónico: 05-05-2023 08:17:22	- 7/15 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:03	



solicitarse a esta Consejería autorización o informe preceptivo, según el caso.

- Informe del Ministerio de Defensa de fecha 27 de diciembre de 2022, n.º registro 26802 que informa:

(...) " se emite informe **FAVORABLE** al Proyecto de "MODIF. MENOR PGO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA, ÁMBITO PARCELA 33 DE SONNENLAND. GRAN CANARIA".

- Informe del Ayuntamiento de Mogán de fecha 27 de diciembre de 2022 n.º registro 26815 que informa:

(...) "se informa que no se contempla ninguna acción relativa a las competencias propias, por lo que no se realizan observaciones al respecto.

- Informe del Ayuntamiento de Santa Lucia de Tirajana de fecha 10 de enero de 2023 n.º registro 411 que informa:

- (...) "**no se aprecian en el mismo, determinaciones que afecten al Planeamiento del municipio de Santa Lucía.**"

- Informe del Servicio Canario de la Salud Dirección General De Salud Pública de fecha 27 de diciembre de 2022 n.º registro 26.812 informa:

No se considera necesario hacer otras alegaciones ni condicionantes técnicos adicionales al proyecto presentado sobre posibles afecciones para la salud de la población expuesta.

- Consejería de Obras Públicas, Transportes y Vivienda Dirección General de Infraestructura Viaria del Gobierno de canarias de fecha 11 de enero de 2023, n.º registro 230, Informa:

Según lo expuesto en el Título III Uso y defensa de la carretera, Capítulo Primero, Limitaciones a la propiedad del Reglamento de Carreteras de Canarias, no se respetan las zonas de protección de la autopista GC-1 (parcelación por delante de la línea de servidumbre). Procede declarar el carácter del presente informe en materia de carreteras como **DESFAVORABLE**.

- Consejería de Obras Públicas, Transportes y Vivienda, Viceconsejería de Infraestructuras Y Transporte del Gobierno de Canarias de fecha 12 de enero de 2023, n.º registro 726, Informa:

Entrando ya en el objeto de informe, desde este Servicio de Planificación y sin perjuicio de lo que pudieran informar otras unidades administrativas de la COPTV, atendiendo a las competencias establecidas y reguladas para la Viceconsejería de Infraestructuras y Transportes (VIT) en el Reglamento Orgánico de dicha Consejería, aprobado por Decreto 63/2020 de 2 de julio, como se indicó antes, la parcela 17.2 de la Urbanización San Fernando de Maspalomas dista unos 500 metros de la autovía GC-1, carretera de la red de interés regional de la Comunidad Autónoma de Canarias, no existiendo puerto alguno del Sistema Portuario de titularidad autonómica en los alrededores de la parcela objeto de informe, por lo que esta **modificación menor no afecta a las competencias antes citadas.**

- Consejería de Obras Públicas, Transportes y Vivienda, Dirección General de Transportes del Gobierno de Canarias de fecha 26 de enero de 2023, n.º registro 1895, Informa:

De acuerdo con todo lo anterior, desde el punto de vista estricto de los criterios técnicos vinculados a las materias de transporte e intermodalidad, sin perjuicio del resto de normativa sectorial, de accesibilidad y urbanística que sea de aplicación, se informa lo siguiente:

<b>Firmado por:</b>	MANUEL MATEO PÉREZ OJEDA - DNI 43648935H - Firma Externa MARIA CONCEPCION NARVAEZ VEGA - Firma Externa	Fecha: 03-05-2023 13:16:50 Fecha: 04-05-2023 09:13:13	
<b>Registrado en:</b>	SALIDA - Nº: 2023-002495	Fecha: 05-05-2023 08:16	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): E7ADB6AC60F13A8CDDDB70B7E481D31CA Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/E7ADB6AC60F13A8CDDDB70B7E481D31CA">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/E7ADB6AC60F13A8CDDDB70B7E481D31CA</a>			
Fecha de sellado electrónico: 05-05-2023 08:17:22	- 8/15 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:03	



- La información aportada no es suficiente para sustentar un pronunciamiento sobre la modificación presentada. Como se ha mencionado anteriormente, La naturaleza y escala de la propuesta requieren la redacción y presentación de estudio de movilidad, tráfico y transporte público como parte integrante de la documentación de la Modificación Menor de la ordenación de la parcela 33 de la Urbanización Sonnenland del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana. Por tanto, se considera necesario proponer al órgano ambiental que requiera la presentación del citado estudio en los términos que establece el artículo 35 de la LOTCC.
- En todo caso, con carácter previo a la ejecución de obras de construcción de equipamiento comercial, deberá garantizarse la redacción de estudio de movilidad, tráfico y transporte público en los términos que establece el artículo 35 de la LOTCC. El citado estudio deberá contemplar medidas tendentes a la promoción de la movilidad sostenible.
- El estudio de movilidad deberá justificar la adecuación de la modificación propuesta a los planes sectoriales incluidos en el PMUS de San Bartolomé de Tirajana tanto si se elabora como parte integrante de la documentación de la modificación menor del PGO como si se redacta con motivo de la obtención de licencia urbanística.
- Consejería de Transición Ecológica, Lucha contra el cambio Climático y Planificación Territorial, Dirección General de Ordenación del Territorio y Aguas del Gobierno de Canarias de fecha 14 de abril de 2023, n.º registro 9220, informa:

En base a lo establecido en la Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental, y en el Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias, **se informa Favorablemente** el Documento Ambiental Estratégico y el trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la Modificación Menor del Plan General de San Bartolomé de Tirajana en el ámbito de la parcela 33 de Sonnenland

- Ministerio de Transporte Movilidad y Agenda Urbana, Subdirección General de Aeropuertos y Navegación Aérea de fecha 16 de febrero de 2023 n.º registro 4640, informa:

Al respecto, este Centro Directivo no tiene observaciones que realizar en relación con el procedimiento de evaluación ambiental de la "Modificación Menor de la Ordenación de la parcela 33 de la Urbanización Sonnenland del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana (Las Palmas).

**ESCRITOS PRESENTADOS POR PARTICULARES EN FASE DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.**

No constan escrito presentados por particulares en la fase del procedimiento ambiental.

**Antecedentes de Sonnenland**

Plan Especial de Ordenación de Sonnenland (679/1972 Planeamiento) aprobado definitivamente por Acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de 31 de marzo de 1973. Modificación Puntual del PGOU'96 de las parcela 1 y 10 Sonnenland 1 con aprobación definitiva de la Dirección General de Urbanismo de fecha 21 de enero de 1998, por acuerdo de la CUMAC de 27 de noviembre de 1997 y publicado el acuerdo en el BOC de 16 de febrero de 1998.

<b>Firmado por:</b>	MANUEL MATEO PÉREZ OJEDA - DNI 43648935H - Firma Externa MARIA CONCEPCION NARVAEZ VEGA - Firma Externa	Fecha: 03-05-2023 13:16:50 Fecha: 04-05-2023 09:13:13	
<b>Registrado en:</b>	SALIDA - Nº: 2023-002495	Fecha: 05-05-2023 08:16	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): E7ADB6AC60F13A8CDDDB70B7E481D31CA Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/E7ADB6AC60F13A8CDDDB70B7E481D31CA">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/E7ADB6AC60F13A8CDDDB70B7E481D31CA</a>			
Fecha de sellado electrónico: 05-05-2023 08:17:22		- 9/15 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:03



Proyecto de Urbanización de Sonnenland (2/1981 Planeamiento) aprobado definitivamente por Acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de 24 de mayo de 1982.

**INFORME TÉCNICO:**

El vigente Plan General de Ordenación Urbana (PGOU'96), aprobado definitivamente por la CUMAC en sesión de fecha 9 de mayo y 1 de octubre de 1996, clasifica el el sector de Sonnenland suelo como urbano turistico donde se incluye la parcela 33.

Parcelas 30 y 33							
Superficie (M2)	Uso Principal	Uso Toleradoo	Ocupación (%)	Edificabilidad (M2/M2)	Volumen (m³/m2)	Altura	Separación a Linderos
_____	Hotel,Aparhotel	_____	30	1,00	2,80	5 plantas	≥Altura Mínimo 3,00 mts.

- Reparcelación mínima: 2.000,00 m2.

**OBJETIVO DE LA MODIFICACIÓN**

Por tanto, este documento tiene por objeto la Modificación Menor del PGOUSBT'96 en lo referente a la ordenanza particular que regula los parámetros urbanísticos de la parcela 33 de la Urbanización Sonnenland, proponiendo un cambio de uso de la misma, manteniendo la tipología edificatoria que será detallada en el momento que se desarrollen los proyectos de ejecución adaptándose a las necesidad comercial y turística del municipio.

Para alcanzar el objetivo planteado, se propone, en este documento, plantear el cambio de uso, y la modificación de los parámetros urbanísticos hoy vigentes en el PGOUSBT'96, sin que esto lleve implícito un aumento de edificabilidad, a fin de introducir en la parcela la actividad comercial como complemento a la actividad turística ya prevista manteniendo la tipología edificatoria turística.

**- NORMATIVA MODIFICADA**

De la propuesta que se hace en este documento de modificación menor para la parcela 33 de Sonnenland, la ordenanza específica que se corresponde con la alternativa 1, sería la siguiente:

ORDENANZA PARCELAS30Y 33 (P.G.O.U.)							
SUPERFICIE SUBPARCELA 1 M²	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	Ocupación %	EDIFICABILIDAD M²	VOLUMEN (M³/M²)	ALTURA	SEPARACIÓN A LINDEROS
3.010,00	CASAS VACACIONALES (BUNGALOWS Y VILLAS)	-	40	1,00	2,80	2 PLANTAS	≥ 5 METROS <sup>(1)</sup>

(1) 5 metros de separación mínima a vía pública

ORDENANZA PARCELAS30Y 33 (P.G.O.U.)							
SUPERFICIE SUBPARCELA 2 M²	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	Ocupación %	EDIFICABILIDAD M²	VOLUMEN (M³/M²)	ALTURA	SEPARACIÓN A LINDEROS
5.590,00	COMERCIAL	-	40	1,00	2,80	2 PLANTAS	≥ 5 METROS <sup>(2)</sup>

(2) 5 metros de separación mínima a vía pública

<b>Firmado por:</b>	MANUEL MATEO PÉREZ OJEDA - DNI 43648935H - Firma Externa MARIA CONCEPCION NARVAEZ VEGA - Firma Externa	Fecha: 03-05-2023 13:16:50 Fecha: 04-05-2023 09:13:13	
<b>Registrado en:</b>	SALIDA - Nº: 2023-002495	Fecha: 05-05-2023 08:16	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): E7ADB6AC60F13A8CDDDB70B7E481D31CA Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/E7ADB6AC60F13A8CDDDB70B7E481D31CA">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/E7ADB6AC60F13A8CDDDB70B7E481D31CA</a>			
Fecha de sellado electrónico: 05-05-2023 08:17:22		- 10/15 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:03



**Gestión Y Ejecución De Las Determinaciones De La Propuesta**

Se requerirá la previa firma de un **Convenio Urbanístico entre el Ayuntamiento de San Bartolomé y el titular o titulares del suelo de la parcela 33 de Sonnenland**, en el que se acuerde la adjudicación del aprovechamiento urbanístico, si realmente correspondiera al Ayuntamiento, mediante el pago de la cantidad resultante del valor económico que resulte por el cambio de uso y tipología, en el que se incluirá, en cualquier caso, la valoración pertinente de dicho aprovechamiento urbanístico practicada por los servicios municipales, tal como se recoge expresamente en el apartado 50.1 e) del mismo.

**Informe De Sostenibilidad Económica Y Memoria De Viabilidad Económica.**

**Determinación de los gastos de mantenimiento de las infraestructuras y suelos públicos.**

La implantación y ejecución de la Modificación Menor, cambio de uso de parte de la parcela 33 de Sonnenland no supone coste para la administración ya que las obras que se requirieren para adaptar, si fuera el caso, los quioscos a lo que le permitirá este cambio normativo, como no puede ser de otra manera, corren a cargo de los promotores.

Por lo tanto, el coste total para la Administración Local por el desarrollo de las actuaciones previstas en la Modificación Menor, **se estima en: 0,00 €**

Ingresos que se producirán en la Administración Local Se tendrán en cuenta a continuación los impuestos que tendrán mayor relevancia en la determinación de la Sostenibilidad Económica de la

actuación planteada por la Modificación Menor:

Ingresos que va a percibir la administración a través de impuestos:

- El impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO) y por licencia
- El abono por el cambio de uso

**GASTOS**

Mantenimiento infraestructuras viarias. 0,00 €

**INGRESOS**

5% correspondiente al cambio de uso 90.239,37 €

Los ingresos que se generarán por tasas e impuestos serán:

Impuesto sobre bienes inmuebles (IBI) 78.660,00 €

Tasas por (ICIO) 32.192,00 €

Tasa por licencia de obras 360,61 €

**Por lo tanto, el balance, sin tener en cuenta además que los IBI son ingresos anuales, es positivo para la Hacienda Pública Local.**

Se informa **FAVORABLEMENTE** la aprobación inicial de la Modificación Menor PGOU'96 de la Parcela 33 Sonnenland."

<b>Firmado por:</b>	MANUEL MATEO PÉREZ OJEDA - DNI 43648935H - Firma Externa MARIA CONCEPCION NARVAEZ VEGA - Firma Externa	Fecha: 03-05-2023 13:16:50 Fecha: 04-05-2023 09:13:13	
<b>Registrado en:</b>	SALIDA - Nº: 2023-002495	Fecha: 05-05-2023 08:16	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): E7ADB6AC60F13A8CDDDB70B7E481D31CA Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/E7ADB6AC60F13A8CDDDB70B7E481D31CA">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/E7ADB6AC60F13A8CDDDB70B7E481D31CA</a>			
Fecha de sellado electrónico: 05-05-2023 08:17:22		- 11/15 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:03



**LEGISLACIÓN APLICABLE**

- Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante, también "LSENPC").
- Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias (en adelante, también "RPC").
- Real Decreto Legislativo 7/2015, del 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante, también "TRLRSRU").
- Real Decreto 2159/1978, del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley Sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (en adelante, también "LPACAP").
- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (en adelante, también "LBRL").
- Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local.
- Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales.
- Reglamento Orgánico Municipal, aprobado por el Ayuntamiento Pleno de 30 de diciembre de 2009, publicado en el BOP de 1 de marzo de 2010, modificado por acuerdo del Pleno de fecha 26 de marzo de 2021, BOP n.º 45 de 14 de abril de 2021.
- Plan General de Ordenación Urbana (PGOU'96), aprobado definitivamente por la CUMAC en sesión de fecha 9 de mayo y 1 de octubre de 1996.

**CONSIDERACIONES JURÍDICAS**

**PRIMERA.- El objeto la Modificación Menor** del PGOUSBT'96 en lo referente a la ordenanza particular que regula los parámetros urbanísticos de la parcela 33 de la Urbanización Sonnenland, proponiendo un cambio de uso de la misma, manteniendo la tipología edificatoria que será detallada en el momento que se desarrollen los proyectos de ejecución adaptándose a las necesidad comercial y turística del municipio.

Para alcanzar el objetivo planteado, se propone plantear el cambio de uso, y la modificación de los parámetros urbanísticos hoy vigentes en el PGOUSBT'96, sin que esto lleve implícito un aumento de edificabilidad, a fin de introducir en la parcela la actividad comercial como complemento a la actividad turística ya prevista manteniendo la tipología edificatoria turística.

El vigente Plan General de Ordenación Urbana (PGOU'96), aprobado definitivamente por la CUMAC en sesión de fecha 9 de mayo y 1 de octubre de 1996, clasifica el el sector de Sonnenland suelo como urbano turístico donde se incluye la parcela 33.

<b>Firmado por:</b>	MANUEL MATEO PÉREZ OJEDA - DNI 43648935H - Firma Externa MARIA CONCEPCION NARVAEZ VEGA - Firma Externa	Fecha: 03-05-2023 13:16:50 Fecha: 04-05-2023 09:13:13	
<b>Registrado en:</b>	SALIDA - Nº: 2023-002495	Fecha: 05-05-2023 08:16	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): E7ADB6AC60F13A8CDDDB70B7E481D31CA Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/E7ADB6AC60F13A8CDDDB70B7E481D31CA">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/E7ADB6AC60F13A8CDDDB70B7E481D31CA</a>			
Fecha de sellado electrónico: 05-05-2023 08:17:22	- 12/15 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:03	





Parcelas 30 y 33							
Superficie (M2)	Uso Principal	Uso Toleradoo	Ocupación (%)	Edificabilidad (M2/M2)	Volumen (m³/m2)	Altura	Separación a Linderos
_____	Hotel,Aparhotel,	_____	30	1,00	2,80	5 plantas	≥Altura Mínimo 3,00 mts.

- Reparcelación mínima: 2.000,00 m2.

**LA MODIFICACIÓN PROPUESTA** que se hace de modificación menor para la parcela 33 de Sonnenland, la ordenanza específica que se corresponde con la alternativa 1, sería la siguiente:

ORDENANZA PARCELAS30Y 33 (P.G.O.U)							
SUPERFICIE SUBPARCELA 1 M²	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	Ocupación %	EDIFICABILIDAD M²	VOLUMEN M³/M²	ALTURA	SEPARACIÓN A LINDEROS
3.610,00	CASAS VACACIONALES (BUNGALOWS Y VILLAS)	-	40	1,00	2,80	2 PLANTAS	≥ 5 METROS*
(1) 5 metros de separación mínima a vía pública							
ORDENANZA PARCELAS30Y 33 (P.G.O.U)							
SUPERFICIE SUBPARCELA 2 M²	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	Ocupación %	EDIFICABILIDAD M²	VOLUMEN M³/M²	ALTURA	SEPARACIÓN A LINDEROS
5.990,00	COMERCIAL	-	40	1,00	2,80	2 PLANTAS	≥ 5 METROS*
(2) 5 metros de separación mínima a vía pública							

**SEGUNDA.-** Efectuado el procedimiento previo de evaluación ambiental, procede la tramitación del documento urbanístico, que, al tratarse de un procedimiento de modificación del PGOU, deberá efectuarse por el mismo procedimiento que para las aprobaciones del instrumento que modifica de conformidad con lo previsto en el art. 165 de la LSENPC, con las consideraciones que se indican en el art. 164 del mismo cuerpo legal, por tratarse de una modificación menor. Por tanto, procede la aprobación inicial por el Ayuntamiento en Pleno, posteriormente publicación del acuerdo en el Boletín Oficial de Canarias y consulta a las administraciones afectadas por un plazo mínimo de cuarenta y cinco días hábiles y máximo de dos meses. Publicación que se ha de efectuar al menos en uno de los periódicos de mayor difusión y en la sede electrónica del Ayuntamiento. Con la resolución de las alegaciones y redacción del documento se procederá a la aprobación definitiva por el Ayuntamiento en Pleno. El acuerdo con la normativa modificada se publicará en el BOP para su entrada en vigor.

**TERCERA.-** La aprobación del expediente de modificación del planeamiento por el Plenario Municipal, requerirá el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación, de acuerdo a lo indicado en el art. 47.2.11) de la LBRL, lo que implica la emisión de informe previo o nota de conformidad con este informe por la Secretaría General, de acuerdo con lo previsto en los artículos 54.1.b) del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local, aprobado por el Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, el art. 173.1.b) del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por el Real Decreto 2586/1986, de 28 de noviembre, el art. 3.3.c) del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional, y el art. 194.2.b) del Reglamento Orgánico Municipal, aprobado por el Ayuntamiento Pleno de 30 de

<b>Firmado por:</b>	MANUEL MATEO PÉREZ OJEDA - DNI 43648935H - Firma Externa MARIA CONCEPCION NARVAEZ VEGA - Firma Externa	Fecha: 03-05-2023 13:16:50 Fecha: 04-05-2023 09:13:13	
<b>Registrado en:</b>	SALIDA - Nº: 2023-002495	Fecha: 05-05-2023 08:16	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): E7ADB6AC60F13A8CDDDB70B7E481D31CA Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/E7ADB6AC60F13A8CDDDB70B7E481D31CA">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/E7ADB6AC60F13A8CDDDB70B7E481D31CA</a>			
Fecha de sellado electrónico: 05-05-2023 08:17:22		- 13/15 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:03



diciembre de 2009, publicado en el BOP de 1 de marzo de 2010, modificado por acuerdo del Pleno de fecha 26 de marzo de 2021, BOP n.º 45 de 14 de abril de 2021.

Visto cuanto antecede, salvo mejor criterio, considero que el expediente, a día de la fecha, ha seguido la tramitación establecida en la legislación aplicable, procediendo su aprobación inicial por el Pleno de este Ayuntamiento, de conformidad con lo previsto en los artículos 22.2.c) y 47.2.11) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, en concordancia con los artículos de la Ley 4/2017 y de la Ley 7/2015, de Municipios de Canarias; de conformidad con lo establecido en el artículo 172 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, el que suscribe eleva a debate y dictamen de la Comisión Informativa primero y al Ayuntamiento Pleno, como órgano competente para ello, a debate y aprobación, si procede la siguiente,

**PROPUESTA DE ACUERDO**

**PRIMERO.- APROBAR INICIALMENTE** la Modificación Menor del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana de la parcela Parcela 33 de Sonnenland, con la finalidad de modificar los parámetros urbanísticos, la cual se tramita bajo el expediente 1827/2021 a instancia de la entidad INMUEBLES ELEVACIONES S.L.U.

**SEGUNDO.-** Someter el expediente a **INFORMACIÓN PÚBLICA** por plazo de cuarenta y cinco días mediante la publicación en el BOC, en uno de los periódicos de mayor difusión de la provincia y en la sede electrónica del Ayuntamiento, y a **CONSULTAS** de las administraciones afectadas (Ayuntamientos colindantes, Cabildo Insular, Administración Autonómica y Administración Estatal).

**TERCERO.-** DAR TRASLADO de la presente resolución a la entidad promotora INMUEBLES ELEVACIONES S.L.U., y a los departamentos administrativos correspondientes.

**CUARTO.-** Contra el presente acuerdo, que no pone fin a la vía administrativa, no cabe interponer recurso alguno, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 112.1 de la Ley 39/2021, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, por cuanto se trata de un acto de trámite en el que no concurren ninguno de los supuestos contemplados en el citado precepto legal.”

Visto, asimismo, informe de Secretaria General, de fecha 21/04/2023, que se transcribe a continuación:

“INFORME DEL SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL RELATIVO A LA APROBACIÓN INICIAL DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PGOU SBT DE LA PARCELA 33 DE LA URBANIZACIÓN SONNELAND, EXPEDIENTE 1827/2021.

<b>Firmado por:</b>	MANUEL MATEO PÉREZ OJEDA - DNI 43648935H - Firma Externa MARIA CONCEPCION NARVAEZ VEGA - Firma Externa	Fecha: 03-05-2023 13:16:50 Fecha: 04-05-2023 09:13:13	
<b>Registrado en:</b>	SALIDA - Nº: 2023-002495	Fecha: 05-05-2023 08:16	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): E7ADB6AC60F13A8CDD70B7E481D31CA Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/E7ADB6AC60F13A8CDD70B7E481D31CA">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/E7ADB6AC60F13A8CDD70B7E481D31CA</a>			
Fecha de sellado electrónico: 05-05-2023 08:17:22	- 14/15 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:03	



De conformidad con lo establecido en el artículo 3.4 del RD 128/2018 por el se regula el régimen jurídico de los funcionarios de la Administración Local con habilitación de carácter nacional, manifiesto CONFORMIDAD con el informe jurídico del TAG Don José Ignacio Navarro Valerón firmado el 14 de abril de 2023 y que obra en el expediente señalado.”

Visto, asimismo, dictamen favorable de la Comisión Informativa de Economía de 24 de abril de 2.023, la Corporación, con el voto favorable de DIÉCISIETE de los miembros asistentes (7 de los Concejales presentes del Grupo Municipal Psoe, 5 de los Concejales presentes del Grupo Municipal NC, 1 de la Concejala del Grupo Municipal Cs y 4 del grupo de CC-PNC), 8 en contra de los Concejales presentes del Grupo Municipal (Av-Pp), acuerda:

**PRIMERO.- APROBAR INICIALMENTE** la Modificación Menor del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana de la parcela Parcela 33 de Sonnenland, con la finalidad de modificar los parámetros urbanísticos, la cual se tramita bajo el expediente 1827/2021 a instancia de la entidad INMUEBLES ELEVACIONES S.L.U.

**SEGUNDO.-** Someter el expediente a **INFORMACIÓN PÚBLICA** por plazo de cuarenta y cinco días mediante la publicación en el BOC, en uno de los periódicos de mayor difusión de la provincia y en la sede electrónica del Ayuntamiento, y a **CONSULTAS** de las administraciones afectadas (Ayuntamientos colindantes, Cabildo Insular, Administración Autonómica y Administración Estatal).

**TERCERO.-** DAR TRASLADO de la presente resolución a la entidad promotora INMUEBLES ELEVACIONES S.L.U., y a los departamentos administrativos correspondientes.

**CUARTO.-** Contra el presente acuerdo, que no pone fin a la vía administrativa, no cabe interponer recurso alguno, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 112.1 de la Ley 39/20215, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, por cuanto se trata de un acto de trámite en el que no concurren ninguno de los supuestos contemplados en el citado precepto legal.”

Y para que así conste y surta efectos donde proceda, a reserva de los términos exactos que resulten de la aprobación del acta correspondiente, libro la presente conforme a lo preceptuado en el artículo 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 2.568/1986, de 28 de noviembre, de orden y con el visto bueno de la Sra. Alcaldesa-Presidenta, en la Villa de San Bartolomé de Tirajana, a dos de mayo de dos mil veintitrés.

Vº. Bº

LA ALCALDESA-PRESIDENTA.

43281202D MARIA CONCEPCION NARVAEZ (R: P3502000G)

Fdo.- M.<sup>a</sup>.-Concepción Narváez Vega.

Firmado digitalmente por 43281202D MARIA CONCEPCION NARVAEZ (R: P3502000G) Fecha: 2023.05.04 09:13:13 +01'00'

Firmado digitalmente por: Manuel Mateo Pérez Ojeda - DNI 43648935H  
Fecha y hora: 03.05.2023 13:16:50

Firmado por:	MANUEL MATEO PÉREZ OJEDA - DNI 43648935H - Firma Externa MARIA CONCEPCION NARVAEZ VEGA - Firma Externa	Fecha: 03-05-2023 13:16:50 Fecha: 04-05-2023 09:13:13	
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2023-002495	Fecha: 05-05-2023 08:16	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): E7ADB6AC60F13A8CDDDB70B7E481D31CA Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/E7ADB6AC60F13A8CDDDB70B7E481D31CA">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/E7ADB6AC60F13A8CDDDB70B7E481D31CA</a>			
Fecha de sellado electrónico: 05-05-2023 08:17:22	- 15/15 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:03	



Andrew Albicy conduce la jugada en el choque contra Baskonia en el Buesa Arena. EFE

### Denver desperdicia 53 puntos de Jokic y Phoenix empata la serie (129-124)

NBA

EFE

ESTADOS UNIDOS. Nikola Jokic firmó una actuación majestuosa con 53 puntos (su récord de anotación en la NBA) pero los Denver Nuggets desperdiciaron este recital de su estrella y cayeron este domingo ante los Phoenix Suns (129-124), que de esta forma empataron 2-2 esta semifinal del Oeste.

El ganador del MVP en 2021 y 2022 deslumbró con un enorme 20 de 30 en tiros y sumó además 11 asistencias. Sin embargo, los Nuggets fueron incapaces de acompañar a Jokic, que solo tuvo un respaldo consistente de Jamal Murray (28 puntos y 7 asistencias). Tras sus 47 puntos del tercer partido, Devin Booker volvió a lucir un nivel extraordinario y consiguió 36 puntos (con un descomunal 14 de 18 en tiros), 6 rebotes y 12 asistencias para unos Suns todavía sin el lesionado Chris Paul. Kevin Durant también brilló con 36 puntos (11 de 19 en tiros), 11 rebotes y 6 asistencias, pero la mejor noticia para los Suns en este feroz duelo de ataques incendiarios y defensas invisibles fue que su fondo de armario, uno de los puntos débiles de este proyecto, respondió con creces en este cuarto duelo. Así, el banquillo de Phoenix, con Landry Shamet al frente (19 puntos y 5 triples), aportó 40 tantos mientras que el de Denver, a priori un equipo más coral y compensado, solo consiguió 11.

## Al mejor Granca todavía le queda para la excelencia: debe mejorar lejos de la isla

LIGA ENDESA

Pese a acariar el triunfo en el Buesa Arena, los de Lakovic solo han ganado un partido fuera de casa de los últimos 11 jugadores

KEVIN FONTECHA

LAS PALMAS DE GRAN CANARIA. Camina el Granca hacia la excelencia, pero todavía le falta un poco. En una temporada para la gloria, conquistando el título de la EuroCup, ahora espera competir sin miedos en el Playoff al título de

la Liga Endesa. Y el combinado de Jaka Lakovic, que marcha sexto clasificado en ACB, sueña con seguir añadiendo páginas a su libro histórico.

Es sabedor el técnico de la importancia de mejorar registros a domicilio. Sobre todo porque en el Playoff no se tendrá a favor el factor cancha. Es más, pendiente todavía de si le tocará un hueso como el Real Madrid, ahora mismo tercero y con quien, si se disputase mañana la competición, medirían fuerzas los claretianos, habrá que sacar a relucir la versión triunfante lejos también de Gran Canaria.

Ahora mismo, y pese a acariar el asalto del Buesa Arena, donde el Granca sucumbió en la prórroga ante el siempre poderoso Baskonia (101-97), solo ha podido vencer en una de las últimas 11 salidas de Liga Endesa. Es más, este jueves tendrán que afrontar los de Lakovic un nuevo compromiso fuera del archipiélago. Será este jueves, a partir de las 20.00 horas, en casa del colista Fuenlabrada, que ha perdido un total de 27 partidos en lo que va de competición.

Pendiente de Benite, Shurna y Bassas, quien parece que será baja en el Pabellón Fernando Mar-

Con el Playoff al título en el horizonte, el conjunto amarillo sabe que tiene la obligación de mejorar sus registros a domicilio

tín, Jaka no correrá riesgos con sus jugadores, ya que los quiere a tope de cara al Playoff que arrancará el 27 de mayo con los cuartos de final. Con todo, y ya clasificados para la cita, lo importante ahora es que todos estén disponibles cuando comience y que, cómo no, se disfrute del camino.

#### EN BREVE

##### INICIATIVAS CLARETIANAS

### Hoy se presentan dos nuevos proyectos

**CANARIAS7.** Mañana cargada de presentaciones. Hoy tendrá lugar la primera jornada del Proyecto Carmen, una iniciativa del CB Gran Canaria que utiliza el baloncesto como terapia deportiva para mujeres con cáncer de mama. Se presentará a las 10.30 horas en la pista principal del GC Arena. Además, a las 11.00 horas tendrá lugar la I Jornada de Auxilios Escolares, una acción del Proyecto Compromiso Granca, que se ha organizado para recordar a Pedro Montesdeoca.

**ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA**  
ANUNCIO

Por el Ayuntamiento-Pleno en sesión ordinaria celebrada el 27 de abril de 2023 se adoptó, entre otros, acuerdo de **APROBACIÓN INICIAL DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA DE LA PARCELA 33 SONNENLAND**, promovido por D. Pedro Nicolás Romera García, en representación de la entidad "Inmuebles Elevaciones S.L.U.", tramitado bajo número de expediente 1827/2021 de Planeamiento.

El citado expediente, con toda su documentación gráfica y escrita, se somete al trámite de información pública por un plazo de **CUARENTA Y CINCO DÍAS HÁBILES**, contados a partir del día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de Canarias, de conformidad con lo previsto en los artículos 164 y 165 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, así como al trámite de consultas de las diferentes administraciones. Durante el citado plazo podrán presentarse por escrito en el Registro General de este Ayuntamiento, cuantas alegaciones, reclamaciones u observaciones se estimen oportunas.

Asimismo, durante el período de información pública, el expediente completo podrá ser examinado en la web municipal [www.maspalomas.com](http://www.maspalomas.com) en el apartado de Tablón de Anuncios-Exposición Pública.

El Concejal del Área de Gobierno de Turismo, Urbanismo, Políticas Ambientales y Recursos Humanos  
(Decreto n.º 4337 de 09/11/2022 )  
Firmado: Samuel Henríquez Quintana

**ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA**  
ANUNCIO

Por el Ayuntamiento-Pleno en sesión ordinaria celebrada el 27 de abril de 2023 se adoptó, entre otros, acuerdo de **APROBACIÓN INICIAL DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA DE LA PARCELA 17.2 DE LA URBANIZACIÓN SAN FERNANDO DE MASPALOMAS**, promovido por D. Pedro Nicolás Romera García, en representación de la entidad "Inmuebles Elevaciones S.L.U.", tramitado bajo número de expediente 1896/2021 de Planeamiento.

El citado expediente, con toda su documentación gráfica y escrita, se somete al trámite de información pública por un plazo de **CUARENTA Y CINCO DÍAS HÁBILES**, contados a partir del día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de Canarias, de conformidad con lo previsto en los artículos 164 y 165 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, así como al trámite de consultas de las diferentes administraciones. Durante el citado plazo podrán presentarse por escrito en el Registro General de este Ayuntamiento, cuantas alegaciones, reclamaciones u observaciones se estimen oportunas.

Asimismo, durante el período de información pública, el expediente completo podrá ser examinado en la web municipal [www.maspalomas.com](http://www.maspalomas.com) en el apartado de Tablón de Anuncios-Exposición Pública.

El Concejal del Área de Gobierno de Turismo, Urbanismo, Políticas Ambientales y Recursos Humanos  
(Decreto n.º 4337 de 09/11/2022 )  
Firmado: Samuel Henríquez Quintana



Firmado por:	ILTMO. AYO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha:	02-06-2023 10:11:25
N° expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): A0E5C814C9CB536A947889DF8A08F7AB Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A0E5C814C9CB536A947889DF8A08F7AB">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A0E5C814C9CB536A947889DF8A08F7AB</a>			
Fecha de sellado electrónico:	02-06-2023 10:11:25 <a href="#">Ver sello</a>	- 1 / 1 -	Fecha de emisión de esta copia:
			27-11-2023 10:34:04





## V. Anuncios

### Otros anuncios

#### Administración Local

#### Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana (Gran Canaria)


**1527** ANUNCIO de 5 de mayo de 2023, por el que se somete a información pública la aprobación inicial de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana de la parcela 33 de Sonnenland.- Expte. n.º 1827/2021.

Por el Ayuntamiento-Pleno en sesión ordinaria celebrada el 27 de abril de 2023, se adoptó, entre otros, acuerdo de aprobación inicial de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana de la parcela 33 Sonnenland, promovido por D. Pedro Nicolás Romera García, en representación de la entidad “Inmuebles Elevaciones, S.L.U.”, tramitado bajo número de expediente 1827/2021 de Planeamiento.

El citado expediente, con toda su documentación gráfica y escrita, se somete al trámite de información pública por un plazo de cuarenta y cinco días hábiles, contados a partir del día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de Canarias, de conformidad con lo previsto en los artículos 164 y 165 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, así como al trámite de consultas de las diferentes administraciones. Durante el citado plazo podrán presentarse por escrito en el Registro General de este Ayuntamiento cuantas alegaciones, reclamaciones u observaciones se estimen oportunas.

Asimismo, durante el periodo de información pública, el expediente completo podrá ser examinado en la web municipal [www.maspalomas.com](http://www.maspalomas.com) en el apartado de Tablón de Anuncios-Exposición Pública.

San Bartolomé de Tirajana, a 5 de mayo de 2023.- El Concejal del Área de Gobierno de Turismo, Urbanismo, Políticas Ambientales y Recursos Humanos (Decreto n.º 4337, de 9.11.2022), Samuel Henríquez Quintana.

<b>Firmado por:</b>	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha:	02-06-2023 10:11:41
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 3A04F15429121A7824399A63D10B5628			
Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3A04F15429121A7824399A63D10B5628">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3A04F15429121A7824399A63D10B5628</a>			
Fecha de sellado electrónico:	02-06-2023 10:11:41 <a href="#">Ver sello</a>	- 1/1 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:05



ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA

SOLICITUD GENERAL

Datos del solicitante

**NIF/CIF:** B05443494 **Nombre y apellidos / Razón social:** INMUEBLES ELEVACIONES SLU  
**Domicilio: Calle/Plaza:** CTRA CARRETERA CORRALILLOS KM 1,5 S/N. ARINAGA  
**Provincia:** PALMAS (LAS) **Población / País:** AGÜIMES **Código Postal:** 35118  
**Teléfono fijo:** 616209421 **Correo electrónico:** ADMINISTRACION@ELEVACIONES.ES

Datos de la solicitud

**Expone:** Que en el BOC nº 94, de 16 de mayo de 2023, se publicó el anuncio de 5 de mayo de 2023 por el que se sometía a información pública la aprobación inicial de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana de la parcela 33 de Sonnenland, acordada por el Pleno del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana en sesión de 27 de abril de 2023, en la que se plantea el cambio de uso de una parte de la parcela

**Solicita:** Que según lo preceptuado en el artículo 25.3 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, se tenga por aportado al expediente resumen ejecutivo expresivo en el que se detalle la delimitación del ámbito en el que la ordenación proyectada altere la vigente, para que sea incorporado a la documentación que se someterá al trámite de información pública y, con ello, se continúe con el procedimiento de su aprobación definitiva por los trámites legalmente establecidos.

AVISO LEGAL

Responsable del tratamiento: Los datos de carácter personal que se pudieran recabar directamente del interesado serán tratados de forma confidencial por el Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana (Ayuntamiento, a partir de ahora).

Finalidad: La finalidad del tratamiento de los datos corresponde a cada una de las actividades de gestión que realiza el Ayuntamiento.

Legitimación: El tratamiento de sus datos se realiza para el cumplimiento de obligaciones legales por parte del Ayuntamiento, para el cumplimiento de misiones realizadas en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al Ayuntamiento, así como el hecho de que se tratan los datos que usted, en calidad de administrado y/o interesado en algún expediente, aporta informadamente y con su consentimiento expreso.

Conservación de datos: Los datos personales proporcionados se conservarán durante el tiempo necesario para cumplir con la finalidad para la que se recaban y para determinar las posibles responsabilidades que se pudieran derivar de la misma. En cada caso, se comunicará de forma expresa cuáles son los plazos de conservación, así como de los períodos establecidos en la normativa de archivos y documentación.

Comunicación de datos: Con carácter general no se comunicarán los datos personales a terceros, salvo obligación legal (comunicaciones al Defensor del Pueblo, Jueces y Tribunales), y/o interesados en los procedimientos relacionados con la reclamaciones presentadas.

Derechos de los interesados: Puede obtener información sobre los tratamientos que se realizan con sus datos por parte del Ayuntamiento. Puede ejercer sus derechos de Acceso; Rectificación; Supresión; Portabilidad; Limitación y Oposición; y Oposición al Tratamiento Automatizado ante el Ayuntamiento dirigiéndose por escrito o por correo electrónico a: Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana. Plaza de Timanfaya s/n. San Fernando de Maspalomas. Maspalomas. San Bartolomé de Tirajana. Las Palmas. C.P.: 35100. España.

Teléfono: (+34) 928 723 400. Fax: (+34) 928 721 200. Correo electrónico del Delegado Protección de Datos: dpd@maspalomas.com

Documentos Adjuntos

Nombre	Hash
Aportación resumen ejecutivo_signed_signed.pdf	1800253710B899E050E19EFA38851CBF
viabilidad económica.pdf	12F93CFF97C654DAD17D59951B7A65C8
estudio tráfico.dr.pdf	B4E607FAB405CD8B06C339B4B202A07B
Memoria aprobación definitiva (1).pdf	A1F07AE2BF3CAAA1EB7725CEE67BAFEA
Resumen ejecutivo no técnico_definitivo (3).pdf	3B26794C01C4917D4C0798563D639D91
06_PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PGOU_actuaciones.pdf	04F52A577D4AB660DFC5D5B02EFBFE44
05_PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PGOU_ordenanzas (1).pdf	64FF4D35F944FC3469ED37AB2804CD82
04_PROPUESTA DE MODIFICACIÓN (1).pdf	42E7D99549BA8F3CFBFA3C2D157F0748

<b>Firmado por:</b> INMUEBLES ELEVACIONES SLU <a href="#">Ver firma</a>	<b>Fecha:</b> 18-09-2023 08:28:08	
<b>Registrado en:</b> ENTRADA - Nº: 2023-021576	<b>Fecha:</b> 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 3BE2D3A31C1C649B1D9B8149316DC880 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3BE2D3A31C1C649B1D9B8149316DC880">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3BE2D3A31C1C649B1D9B8149316DC880</a>		
<b>Fecha de sellado electrónico:</b> 18-09-2023 08:28:45 <a href="#">Ver sello</a>	- 1/2 -	<b>Fecha de emisión de esta copia:</b> 27-11-2023 10:34:06



## ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA

04_PROPUESTA DE MODIFICACIÓN (1).pdf	42E7D99549BA8F3CFBFA3C2D157F0748
03_PGOU VIGENTE.pdf	5027DEF3E1324F2077726E97CA3249B
02_DESLINDE Y AFECCIONES MARÍTIMO-TERRESTRE.pdf	C2D66F2EBE66BC0917BF0BF0F762430E
01_SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO (5).pdf	E7174443DED7515FA44A6117AEB65534
DAE. Modificación PGO San Bartolomé de Tirajana. Parcela 33 Sonneland. Subsanación Noviembre 2022.pdf	FE16A110961951E825BC246873A1482F
ANEXO 1 autorización para presentar la modificación.pdf	BD98A1219DB3C5289A7207CD9DB6C832

En MASPALOMAS, a 18/09/2023

SRA. ALCALDESA-PRESIDENTA DEL ILTRE. AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

<b>Firmado por:</b>	INMUEBLES ELEVACIONES SLU	Fecha: 18-09-2023 08:28:08	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 3BE2D3A31C1C649B1D9B8149316DC880 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3BE2D3A31C1C649B1D9B8149316DC880">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3BE2D3A31C1C649B1D9B8149316DC880</a>			
Fecha de sellado electrónico: 18-09-2023 08:28:45	- 2/2 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:06	

**AYUNTAMIENTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA**  
**ÁREA DE GOBIERNO: URBANISMO, DEPORTES, MAYORES, PLAYAS Y POLICIA L.**  
**SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA**  
 PLAZA DE TIMANFAYA S/N

**N/EXPTE. 1827/2021**  
**SIGNT.:SHQ/SDE**


**APORTACIÓN DE RESUMEN EJECUTIVO NO TÉCNICO DE MODIFICACIÓN MENOR**

**Don José Pedro Cabrera Vega, con DNI 43.276.765 B, como administrador único de la entidad** es la Sociedad Mercantil INMUEBLES ELEVACIONES S.L.U., con CIF B-05443494, con domicilio en la calle Camilo José Cela, nº 1, 3ª planta, 35250. Y, como representante de los titulares de pleno dominio de la totalidad de la parcela 33 de Sonnenland, según se acredita en el expediente de modificación menor, con dirección, a efectos de notificaciones, en la calle Triana nº 13 1ªA, Las Palmas de Gran Canaria, teléfono de contacto 928365444 y correo electrónico [abogados-arquitectos@asesoresurbanistas.com](mailto:abogados-arquitectos@asesoresurbanistas.com), ante el Ayuntamiento comparece y a tal efecto, DIGO:

Que en el BOC nº 94, de 16 de mayo de 2023, se publicó el anuncio de 5 de mayo de 2023 por el que se sometía a información pública la aprobación inicial de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana de la parcela 33 de Sonnenland, acordada por el Pleno del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana en sesión de 27 de abril de 2023, en la que se plantea el cambio de uso de una parter de la parcela, por la presente:

## SOLICITO

Que según lo preceptuado en el artículo 25.3 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, se tenga por aportado al expediente **resumen ejecutivo expresivo en el que se detalle la**

<b>Firmado por:</b>	JOSE PEDRO CABRERA VEGA - Firma Externa	Fecha: 15-09-2023 15:04:17	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): E3209EE3513DE16A269777570073CC4E Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/E3209EE3513DE16A269777570073CC4E">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/E3209EE3513DE16A269777570073CC4E</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:45 <a href="#">Ver sello</a>	- 1/2 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:07	




**delimitación del ámbito en el que la ordenación proyectada altere la vigente**, para que sea incorporado a la documentación que se someterá al trámite de información pública y, con ello, se continúe con el procedimiento de su aprobación definitiva por los trámites legalmente establecidos.

Las Palmas de Gran Canaria, 22 de agosto de 2023.

FDO: José Pedro Cabrera Vega  
 (Administrador único de Sociedad Mercantil INMUEBLES ELEVACIONES S.L.U )

Firmado por \*\*\*7676\*\* JOSE PEDRO CABRERA (R: \*\*\*\*4349\*) el día 15/09/2023 con un certificado emitido por AC Representación

<b>Firmado por:</b>	JOSE PEDRO CABRERA VEGA - Firma Externa	Fecha: 15-09-2023 15:04:17	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): E3209EE3513DE16A269777570073CC4E Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/E3209EE3513DE16A269777570073CC4E">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/E3209EE3513DE16A269777570073CC4E</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:45	- 2/2 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:07	

# INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

## MODIFICACIÓN MENOR DE LA PARCELA 33 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA GRAN CANARIA


Promotor: **INMUEBLES ELEVACIONES S.L.U**

**FASE: APROBACIÓN INICIAL**

**MARZO DE 2023**

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 12-09-2023 11:53:11
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 9D01F9789B5A478C60D57B1F2685C508 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D01F9789B5A478C60D57B1F2685C508">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D01F9789B5A478C60D57B1F2685C508</a>		
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:47 <a href="#">Ver sello</a>	- 1/33 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:08



<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 12-09-2023 11:53:11	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 9D01F9789B5A478C60D57B1F2685C508 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D01F9789B5A478C60D57B1F2685C508">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D01F9789B5A478C60D57B1F2685C508</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:47	- 2/33 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:08	

# INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA Y MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

## ÍNDICE

### CAPÍTULO I. INFORME DE SOSTENIBILIDAD Y MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

#### 1. ANTECEDENTES

#### 2. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

2.1. Impacto de la Modificación Menor en las Haciendas Públicas afectadas.

2.2. Cuenta General del Ayuntamiento.

2.3. Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

#### 3. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

3.1. Estudio del Impacto en la Hacienda Pública Municipal


3.1.1. Cuantificación de la inversión pública municipal durante el desarrollo y gestión del suelo de las tres Unidades de Actuación y posterior a la entrega de la urbanización.


a. Ejecución de obras de urbanización necesarias para la transformación del suelo.

b. Ejecución de espacios libres o infraestructuras correspondientes a los sistemas generales o redes primarias.

3.1.2. Evaluación del aumento patrimonial.

a. Obtención del aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración.

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 12-09-2023 11:53:11	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 9D01F9789B5A478C60D57B1F2685C508 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D01F9789B5A478C60D57B1F2685C508">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D01F9789B5A478C60D57B1F2685C508</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:47	- 3/33 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:08	


<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 12-09-2023 11:53:11	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 9D01F9789B5A478C60D57B1F2685C508 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D01F9789B5A478C60D57B1F2685C508">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D01F9789B5A478C60D57B1F2685C508</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:47	- 4/33 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:08	


- b. Obtención de los suelos de cesión, así como las obras de urbanización e infraestructuras ejecutadas con cargo a la actuación urbanizadora y que recibe la Administración Municipal.
- 3.1.3. Determinación de los gastos e ingresos del presupuesto municipal repercutibles al incremento de población.
  - 3.1.4. Determinación de los gastos de mantenimiento de las infraestructuras y suelos públicos.
    - 3.1.4.1. Mantenimiento del nuevo viario público y del alumbrado público.
    - 3.1.4.2. Infraestructuras de abastecimiento de agua.
    - 3.1.4.3. EDAR y Mantenimiento de la red de saneamiento.
    - 3.1.4.4. Infraestructura de suministro eléctrico.
    - 3.1.4.5. Infraestructura de telefonía.
    - 3.1.4.6. Recogida de residuos sólidos urbanos.
    - 3.1.4.7. Mantenimiento de los espacios libres públicos.
    - 3.1.4.8. Resumen de coste de mantenimiento por desarrollo de la Modificación Menor.
  - 3.2. Estimación de ingresos por tasas e impuestos municipales.
    - 3.2.1. Impuesto de Bienes Inmuebles IBI.
    - 3.2.2. Impuesto de construcciones, instalaciones y obras ICIO.

#### 4. RESUMEN

#### 5. ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS

#### 6. CONCLUSIONES

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 12-09-2023 11:53:11	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 9D01F9789B5A478C60D57B1F2685C508 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D01F9789B5A478C60D57B1F2685C508">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D01F9789B5A478C60D57B1F2685C508</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:47	- 5/33 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:08	

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 12-09-2023 11:53:11	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 9D01F9789B5A478C60D57B1F2685C508 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D01F9789B5A478C60D57B1F2685C508">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D01F9789B5A478C60D57B1F2685C508</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:47	- 6/33 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:08	

## 1. ANTECEDENTES

El informe de sostenibilidad económica debe formar parte de los instrumentos de ordenación que contemplen actuaciones de transformación urbanística, y tiene por finalidad valorar y ponderar el impacto de tales actuaciones en las haciendas públicas afectadas por la implantación y mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha de los servicios resultantes, así como la valoración de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Por tanto, en este caso, en fase de Aprobación Inicial, se pretende analizar, como ya se hizo en el documento borrador de Modificación Menor, el coste que para las arcas públicas supondría las actuaciones previstas en la Modificación Menor.


Todo ello, en aras del desarrollo sostenible, buscando con la intervención obtener un medio urbano caracterizado por una ocupación eficiente y acorde con infraestructuras y servicios que redunden verdaderamente en beneficio de la ciudadanía.

En definitiva, el informe de sostenibilidad económica tiene una doble finalidad:

- 1) Analizar el impacto de la actuación planteada en las haciendas públicas afectadas por la implantación de los usos pretendidos en el mantenimiento de las infraestructuras y servicios, en la parcela 33 de la Urbanización Sonnenland con uso comercial y turístico.
- 2) Analizar la suficiencia y adecuación del suelo y de los usos productivos que se desarrollaran en la parcela 33 de la urbanización Sonnenland.

Se trata, en conclusión, de incorporar en esta fase de Aprobación Inicial, como ya se hizo en borrador de la Modificación Menor, un instrumento que pretende asegurar que la intervención que se plantea se corresponde con un urbanismo sostenible, no solo en la documentación presentada para su tramitación, sino en la realidad, teniendo en cuenta para ello los dos apartados señalados en el párrafo anterior.

A estos efectos, la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, su **artículo 305** referente a la **“memoria de viabilidad económica”**, dispone que... *“La delimitación y ordenación de las actuaciones sobre el medio urbano exigirán, con carácter previo, la presentación por el promotor de dicha actuación de una memoria que asegure su viabilidad económica, con el contenido previsto en la legislación estatal”*.

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 12-09-2023 11:53:11	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 9D01F9789B5A478C60D57B1F2685C508 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D01F9789B5A478C60D57B1F2685C508">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D01F9789B5A478C60D57B1F2685C508</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:47	- 7/33 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:08	



Además, para proceder a la "**evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano**", se debe seguir el apartado 4 del artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, que determina lo siguiente:

4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Igualmente, el artículo 5 del mismo texto legal dispone:


5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:  
(....)

Destacar que por sentencia 143/2017, de 14 de diciembre de 2017, del Tribunal Constitucional, se declaró la inconstitucionalidad y la nulidad de las letras a, b, c, d y e, de este apartado 5 del artículo 22, por lo que entendemos que el contenido mínimo será el genérico detallado en el mismo, asegurar el equilibrio entre los beneficios y las cargas que supone la Modificación Menor.

## 2. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Como señalábamos, según lo dispuesto en el artículo 22.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en cuanto a los contenidos específicamente económicos, para proceder a una correcta "evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano", se requiere **en primer lugar** la realización de una **evaluación del impacto de la actuación urbanizadora en las Haciendas Públicas afectadas** por el coste de las nuevas infraestructuras o de la prestación de servicios resultantes.

En esta evaluación se debe estimar el importe total de la inversión y gastos corrientes públicos necesarios para el **mantenimiento** de todas las infraestructuras y equipamientos previstos en la Modificación Menor, que en el caso de que se trata no existe.

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 12-09-2023 11:53:11	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 9D01F9789B5A478C60D57B1F2685C508 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D01F9789B5A478C60D57B1F2685C508">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D01F9789B5A478C60D57B1F2685C508</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:47	- 8/33 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:08	

Al estar la parcela 33 de la Urbanización Sonnenland en suelo urbano consolidado por la urbanización, suelo que cuenta con todos los servicios urbanísticos, lo previsto en la Modificación Menor, cambio del uso de toda la parcela, el turístico, a una parte de la misma con uso comercial y el resto de la parcela con el mismo uso turístico, entendemos que la incidencia en el gasto público no es representativa.

**No obstante**, se analizará la **suficiencia y adecuación del suelo de esta parcela que se pretende destinar a uso comercial**, valorando el uso e intensidad previsto en la Modificación Menor a la fecha en que se presentó el documento borrador, **abril de 2021**, al objeto de calcular el incremento de valor, si lo hubiera, dado que se trata de una Actuación de Dotación donde, lo que se produce es un cambio de uso y no incremento de aprovechamientos.

En definitiva, con este documento se asegura unos estándares mínimos de transparencia, donde se da pie a la participación ciudadana real y no meramente formal, y se facilita la evaluación y seguimiento de los efectos que tiene la Modificación Menor no solo sobre la economía de las Haciendas Públicas sino también para el promotor inversor.


En resumen, el objetivo fundamental del Informe de Sostenibilidad Económica, facilita la correcta evaluación y seguimiento de la sostenibilidad de la propuesta de Modificación Menor de la Parcela 33 de la Urbanización Sonnenland, en la que se busca dar una respuesta a los requerimientos de los propietarios de ese suelo, en el plantean de la introducción del uso comercial con el turístico ya existente, sin producir impacto, en base a un desarrollo sostenible.

## 2.1. Impacto de la Modificación Menor en las Haciendas Públicas afectadas

El impacto sobre la Hacienda Local por la ejecución de la Modificación Menor, por las acciones en ella propuestas, lo valoraremos en base a un análisis presupuestario y contable de las principales magnitudes de referencia que supondrán las actuaciones previstas.

De forma general hay que señalar que la hacienda de las entidades locales está constituida por los siguientes recursos:

- a. Ingresos procedentes de su patrimonio y demás de derecho privado.
- b. Ingresos tributarios y urbanísticos, clasificados en tasas, contribuciones especiales e impuestos y los recargos exigibles sobre los impuestos de las Comunidades Autónomas o de otras entidades locales.

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 12-09-2023 11:53:11	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 9D01F9789B5A478C60D57B1F2685C508 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D01F9789B5A478C60D57B1F2685C508">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D01F9789B5A478C60D57B1F2685C508</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:47	- 9/33 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:08	

- c. Las participaciones en los tributos del Estado y de las Comunidades Autónomas.
- d. Transferencias y subvenciones recibidas.
- e. Ventas y prestación de servicios.
- f. El producto de las operaciones de crédito.
- g. El producto de las multas y sanciones en el ámbito de sus competencias.
- h. Las demás prestaciones de derecho público.

El recurso relevante en las haciendas locales se considera el reflejado en el apartado b) los **tributos**, que se clasifican en:

**Tasas**, por prestación de servicios o la realización de actividades de su competencia y por la utilización privativa o el aprovechamiento especial de los bienes del dominio público municipal.

**Contribuciones especiales**, por la realización de obras o por el establecimiento o ampliación de servicios municipales.


**Impuestos**. Tributos exigidos sin contraprestación, cuyo hecho imponible está constituido por negocios, actos o hechos que ponen de manifiesto la capacidad económica del contribuyente.

Además, la inversión municipal puede ser financiada con recursos **endógenos**, más regulares en el tiempo:

- a. Ahorro neto
- b. Créditos
- c. Contribuciones Especiales
- d. Subvenciones finalistas de Capital
- e. Ingresos no tributarios, por convenios urbanísticos, venta de patrimonio municipal de suelo, etc.

Los dos primeros, el ahorro y el crédito, dependen directamente de los ingresos ordinarios del Ayuntamiento.

El resto, depende de gestión de suelo y de obras concretas, o de la disponibilidad o voluntad de las otras administraciones, por lo que su evolución, se considera variable.

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 12-09-2023 11:53:11	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 9D01F9789B5A478C60D57B1F2685C508 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D01F9789B5A478C60D57B1F2685C508">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D01F9789B5A478C60D57B1F2685C508</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:47	- 10/33 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:08	

La capacidad de inversión municipal financiada con recursos propios del Ayuntamiento se sustenta en el nivel de ahorro anual, y a la vez, en la aplicación del ahorro entre inversión directa y endeudamiento.

El ahorro neto dependerá de la estructura impositiva municipal que, a la misma vez que permite el funcionamiento de los servicios, además le proporcione un remanente para financiar la obra pública nueva.

Cuando esto no se produce, las Administraciones Públicas recurren al crédito (endeudamiento). En consecuencia, el crédito destinado a la inversión supone disponer de recursos futuros en el presente, que se financiaran con el ahorro futuro.

Por otro lado, los recursos **endógenos**, no se consideran regulares ya que no son controlables por el Ayuntamiento.


Dependen de aspectos legales, políticos, y de la capacidad de captar recursos de terceros (Unión Europea, Gobierno Estatal o Autonómico, Cabildos, etc.). Son una fuente de financiación alternativa para aumentar las inversiones reales, sin necesidad de acudir a los endeudamientos.

Dado que el objeto de la Modificación Menor es el cambio de uso de parte de la parcela 33 de la Urbanización Sonnenland, manteniendo el uso turístico en el resto de la misma, donde no se produce un aumento de los aprovechamientos urbanísticos, sin que requiera un aumento de infraestructuras ni de servicios urbanísticos, en este concepto no tiene incidencia alguna sobre las haciendas públicas y por tanto en sus presupuestos.

Lo que sí se producirá, con arreglo al artículo 54 de la Ley 4/2017, serán ingresos por tributos fundamentalmente por el abono del 5% por el cambio de uso de parte de la parcela, por entender este uso comercial más valioso que el turístico, sin implicar incremento de edificabilidad.

Por ello, en los apartados siguientes de este Informe de Sostenibilidad Económica, se evaluará cuantitativamente esta afirmación, para tasar todos los posibles impactos, positivos o negativos, que pueda generar esta Modificación Menor.

Los promotores de esta Modificación Menor pretenden mejorar las oportunidades de generación de actividad económica y empleo en la zona, generando mayores tasas de renta y riqueza en este ámbito territorial, al implantar nuevos usos comerciales de los que carece la zona.

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 12-09-2023 11:53:11	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 9D01F9789B5A478C60D57B1F2685C508 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D01F9789B5A478C60D57B1F2685C508">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D01F9789B5A478C60D57B1F2685C508</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:47	- 11/33 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:08	

## 2.2. Análisis de la Cuenta General del Ayuntamiento.

El impacto, si lo hubiera, que se puede producir por la Modificación Menor que se plantea en las Haciendas Públicas, se puede determinar analizando la Cuenta General del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana.

Para ello, se expondrá los gastos de funcionamiento de la Administración local, donde sostenemos, que, por la Modificación Menor no se producirá un aumento de gastos relevantes en la Hacienda Local, y los ingresos que se generarán por las actuaciones previstas, debiendo ser esta diferencia, entre ingresos y gastos, positiva o nula, para alcanzar la sostenibilidad económica y de esta manera conseguir la estabilidad presupuestaria.

A estos efectos, se consulta los informes definitivos de la fiscalización de San Bartolomé de Tirajana, concretamente la Cuenta General, realizados por la Audiencia de Cuentas de Canarias, para los últimos ejercicios publicados, desde 2014-2018.

Empezaremos destacando, del informe definitivo de la fiscalización de la Cuenta General del ejercicio 2018 del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, **las conclusiones** del Análisis Económico Financiero:

*La principal fuente de financiación de la Entidad en el ejercicio fue el capítulo 4 (Transferencias corrientes), que alcanzó el 32,3 % de los derechos reconocidos, seguido en importancia del capítulo 1 (Impuestos directos) con el 31,2 %.*

*El principal componente del gasto fue el capítulo 1 (Gastos de personal), que representó el 35 % de las obligaciones reconocidas. Le sigue el capítulo 6 (Inversiones reales), que supuso el 25,7 % del total del gasto.*


*Las modificaciones netas de crédito para gastos supusieron el 75,2 % de los créditos iniciales del Presupuesto, correspondiendo el mayor volumen de las mismas al capítulo 6.*

*Los grados de ejecución del presupuesto de ingresos y gastos fueron elevados y reducidos, respectivamente, en tanto que los niveles de realización de los cobros y pagos se situaron en, niveles intermedios y elevados, el 85,8 % y 97,1 %, respectivamente, habiendo alcanzado la eficacia en la gestión recaudatoria un 87,3 %.*

*Los importes pendientes de cobro en ejercicios cerrados eran elevados. La carga financiera del ejercicio alcanzó el 14 % de los derechos reconocidos netos por operaciones corrientes.*

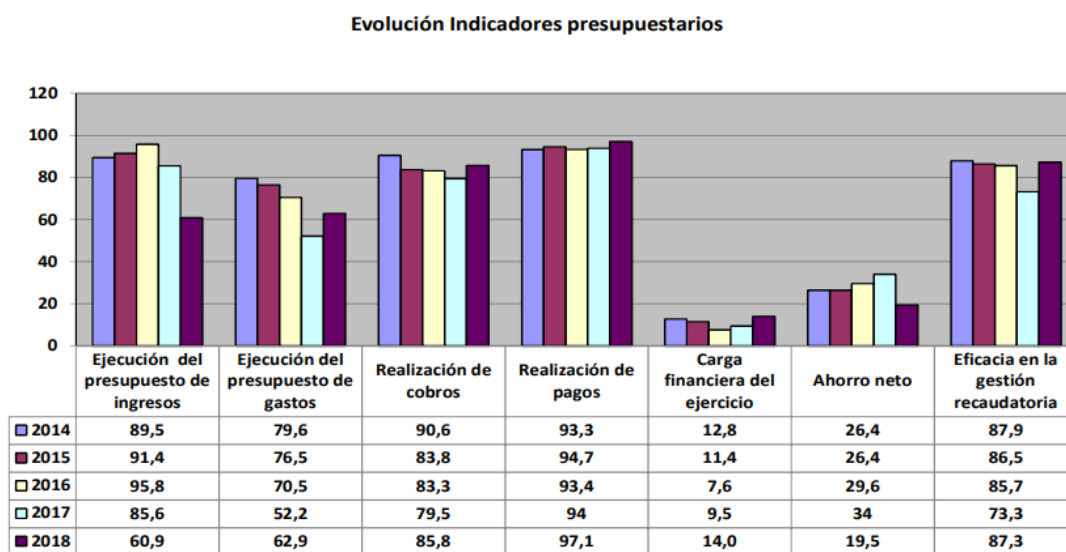
*El Resultado presupuestario ajustado fue positivo, debido a que los ingresos generados en el ejercicio fueron suficientes para atender a los gastos, al igual que el Remanente de tesorería para gastos generales.*

Destacamos igualmente, los indicadores presupuestarios y financieros y las conclusiones que resultan de estos indicadores, referidas al ejercicio 2018:

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 12-09-2023 11:53:11	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 9D01F9789B5A478C60D57B1F2685C508 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D01F9789B5A478C60D57B1F2685C508">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D01F9789B5A478C60D57B1F2685C508</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:47	- 12/33 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:08	

## A. INDICADORES PRESUPUESTARIOS

A continuación, se realiza un análisis de la evolución en cinco ejercicios de siete indicadores presupuestarios relevantes, con el valor que a juicio de la Audiencia de Cuentas resulta razonable.



### Ejecución del presupuesto de ingresos.

El índice de ejecución de ingresos mide el porcentaje de las previsiones definitivas de ingresos que han dado lugar al reconocimiento contable de derechos liquidados.


Se debe tener en cuenta que, en el caso de las modificaciones de crédito financiadas con el Remanente de tesorería para gastos generales o Excesos de Financiación Afectada, estas fuentes de financiación no figuran como derechos reconocidos, lo que sesga este indicador.

Valores para este índice mayores al 90 % se consideran satisfactorios; en cambio, valores inferiores alertan sobre la formulación de unas previsiones excesivas de ingresos.

En la evolución de este indicador en los ejercicios analizados se observa una caída de 28,6 puntos porcentuales.

### Ejecución del presupuesto de gastos.

El índice de ejecución de gastos expresa el porcentaje que suponen las obligaciones reconocidas con cargo al presupuesto de gastos del ejercicio corriente en relación con el volumen de créditos definitivos.

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 12-09-2023 11:53:11	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 9D01F9789B5A478C60D57B1F2685C508 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D01F9789B5A478C60D57B1F2685C508">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D01F9789B5A478C60D57B1F2685C508</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:47	- 13/33 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:08	

El índice de ejecución de gastos, que nos muestra el grado en que los créditos definitivos han dado lugar al reconocimiento de obligaciones, también ha de alcanzar valores superiores al 80 %.

En la evolución de este indicador en los ejercicios analizados se observa una caída de 16,7 puntos porcentuales.

### **Realización de cobros.**

El índice de cumplimiento de los cobros refleja el porcentaje de derechos liquidados con cargo al presupuesto corriente que han sido cobrados durante el ejercicio presupuestario.

Este indicador mide, por lo tanto, la capacidad de la Entidad Pública para transformar en liquidez los derechos de cobro liquidados y vencidos, es decir, el ritmo de cobro.

En principio, parece deseable que el valor del índice supere el 80%, lo que supondría una razonable conversión en liquidez de los derechos de cobro liquidados.

No se observan cambios significativos en la evolución de este indicador en los ejercicios analizados.

### **Realización de pagos.**

El índice de cumplimiento de pago de los gastos refleja el porcentaje de obligaciones reconocidas durante el ejercicio con cargo al presupuesto corriente que han sido pagadas durante el mismo.


Valores para este índice entre el 80% y el 90% se consideran satisfactorios; en cambio, valores inferiores alertan sobre la posible existencia de dificultades en la tesorería.

No se observan cambios significativos en la evolución de este indicador en los ejercicios analizados.

### **Carga financiera del ejercicio.**

Este indicador relaciona por cociente la carga financiera del ejercicio (obligaciones reconocidas por los capítulos 3 y 9) con los derechos liquidados por operaciones corrientes.

Cuanto menor sea el peso de la carga financiera en relación con los ingresos corrientes, mayor margen de maniobra tendrá la Entidad para financiar sus inversiones.

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 12-09-2023 11:53:11	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 9D01F9789B5A478C60D57B1F2685C508 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D01F9789B5A478C60D57B1F2685C508">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D01F9789B5A478C60D57B1F2685C508</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:47	- 14/33 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:08	

En la evolución de este indicador en los ejercicios analizados se observa un aumento de 1,2 puntos porcentuales.

**Ahorro neto.**

El índice de ahorro neto se obtiene dividiendo el ahorro neto (derechos reconocidos corrientes menos obligaciones reconocidas corrientes y obligaciones reconocidas del capítulo 9), por el volumen de derechos liquidados por operaciones corrientes.

Este indicador refleja la capacidad que tiene la Entidad de atender con sus recursos ordinarios a sus gastos corrientes, incluida la imputación al presente de las deudas contraídas en el pasado para la financiación de las inversiones. Debe presentar valores positivos.

En la evolución de este indicador en los ejercicios analizados se observa una caída de 6,9 puntos porcentuales.

**Eficacia en la gestión recaudatoria.**

El índice de gestión recaudatoria refleja el porcentaje de derechos liquidados con cargo a los ingresos tributarios y precios públicos que han sido cobrados durante el ejercicio presupuestario.


Este indicador mide, por lo tanto, la capacidad de la Entidad para transformar en liquidez los derechos de cobro liquidados y vencidos de los capítulos 1, 2 y 3, es decir, el ritmo de cobro.

En principio, parece deseable que el valor del índice supere el 80%, lo que supondría una razonable conversión en liquidez de los derechos de cobro liquidados.

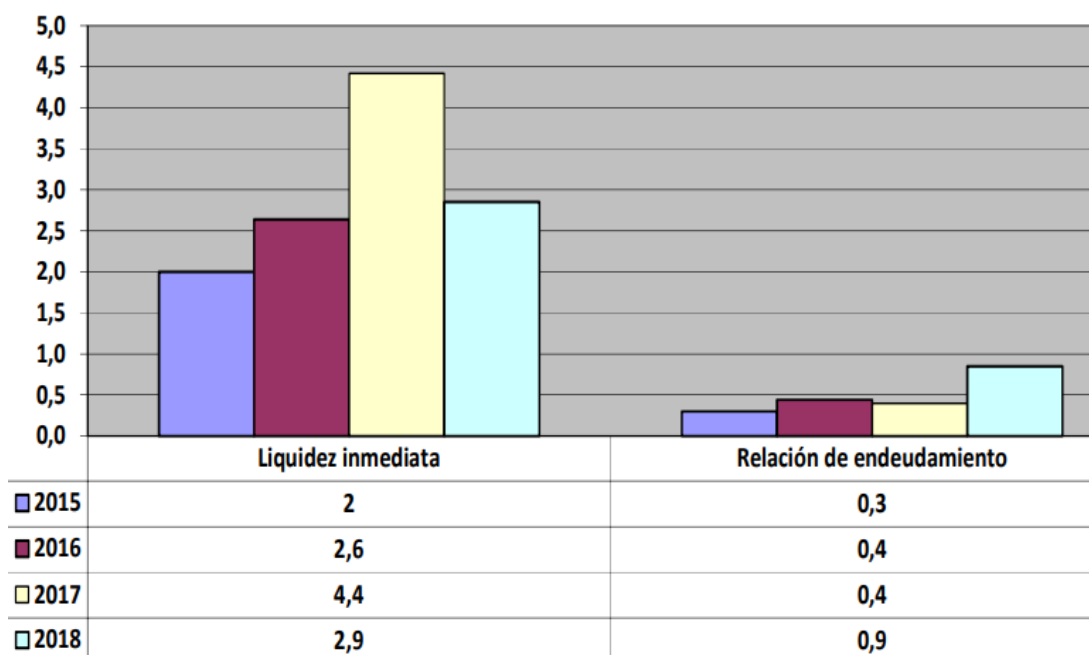
En la evolución de este indicador en los ejercicios analizados se observa una caída de 0,6 puntos porcentuales.

**B. INDICADORES FINANCIEROS.**

Se realiza un análisis de la evolución en cuatro ejercicios de tres indicadores financieros, con indicación del valor que a juicio de la Audiencia de Cuentas resulta razonable.

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 12-09-2023 11:53:11	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 9D01F9789B5A478C60D57B1F2685C508 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D01F9789B5A478C60D57B1F2685C508">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D01F9789B5A478C60D57B1F2685C508</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:47	- 15/33 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:08	





### Liquidez inmediata.

Se obtiene determinando el porcentaje que suponen los fondos líquidos (dinero disponible en caja y bancos, así como otras inversiones financieras temporales con un alto grado de liquidez) con relación a las obligaciones presupuestarias y no presupuestarias a corto plazo.


Este indicador refleja a 31 de diciembre el porcentaje de deudas presupuestarias y no presupuestarias que pueden atenderse con la liquidez inmediatamente disponible. Cuanto mayor sea este porcentaje, menor es el riesgo financiero de la Entidad, si bien un valor excesivo revelará un excedente de liquidez que habrá que colocar.

Ahora bien, dado que habitualmente se considera que el valor del ratio debería situarse en el intervalo 0,70-0,90, niveles superiores pondrían de manifiesto un excedente de tesorería que debería ser objeto de inversión por parte de la Entidad, al objeto de obtener una rentabilidad más adecuada.

En la evolución de este indicador en los ejercicios analizados se observa un aumento, en tantos por uno, de 0,9.

### Relación de endeudamiento.

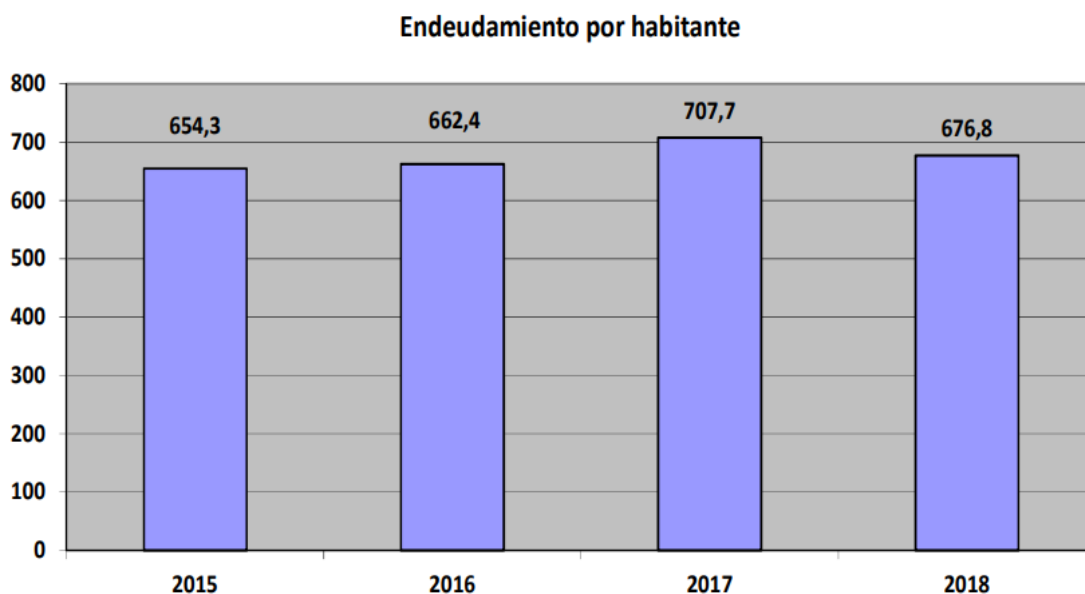
Se define como el cociente, en tanto por uno, entre las agrupaciones de provisiones y acreedores a corto plazo (pasivo corriente), sobre las agrupaciones de provisiones y acreedores a largo plazo (pasivo no corriente) del pasivo del balance.

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 12-09-2023 11:53:11	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 9D01F9789B5A478C60D57B1F2685C508 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D01F9789B5A478C60D57B1F2685C508">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D01F9789B5A478C60D57B1F2685C508</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:47	- 16/33 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:08	

Indica qué porcentaje representa el exigible a corto plazo, sobre las obligaciones reembolsables a largo plazo. Un valor superior a 1 indica un mayor volumen de deuda a corto plazo que de deuda a largo plazo, y a la inversa.

Cuanto más se aproxima su valor a cero, mayor es el peso de las obligaciones a largo plazo sobre el total de obligaciones a corto y a la inversa.

En la evolución de este indicador en los ejercicios analizados se observa un aumento, en tantos por uno, de 0,6.



**Endeudamiento por habitante.**


El índice relativo a la deuda per cápita, o endeudamiento por habitante, se obtiene dividiendo el pasivo corriente y el no corriente existente a 31 de diciembre entre el número de habitantes. Este indicador refleja el montante de deuda per cápita, y ha de ser analizado observando su evolución a lo largo del tiempo.

Obviamente, cuanto mayor sea esta ratio, mayor es el nivel de endeudamiento de la Entidad y mayor riesgo de insolvencia se produce.

En la evolución de este indicador en los ejercicios analizados se observa un aumento de 22,5 euros por habitante.

**Conclusión:**

Tal como vemos en el resumen siguiente, el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana no presenta problemas de sostenibilidad económica, cumpliendo con el principio de estabilidad presupuestaria.

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 12-09-2023 11:53:11	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 9D01F9789B5A478C60D57B1F2685C508 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D01F9789B5A478C60D57B1F2685C508">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D01F9789B5A478C60D57B1F2685C508</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:47	- 17/33 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:08	

El Resultado presupuestario ajustado, en los cuatro últimos ejercicios de los que se dispone información, fue positivo, 246.358,11 €, debido a que los ingresos generados en el ejercicio fueron suficientes para atender a los gastos.


El Remanente de tesorería para gastos generales ascendió a 14.086.766,95 €.

<b>REMANENTE DE TESORERÍA</b>		
<b>1. Fondos líquidos</b>		<b>16.268.302,52</b>
<b>2. (+) Derechos pendientes de cobro</b>		<b>18.301.185,14</b>
(+) del Presupuesto corriente	<b>2.732.595,13</b>	
(+) de Presupuestos cerrados	<b>15.448.431,96</b>	
(+) de operaciones no presupuestarias	<b>120.158,05</b>	
<b>3. (-) Obligaciones pendientes de pago</b>		<b>2.786.799,91</b>
(+) del Presupuesto corriente	<b>579.612,54</b>	
(+) de Presupuestos cerrados	<b>1.258.753,11</b>	
(+) de operaciones no presupuestarias	<b>948.434,26</b>	
<b>4. (+) Partidas pendientes de aplicación</b>		<b>-1.547.739,08</b>
(-) cobros realizados ptes. aplicac. defin.	<b>1.567.095,34</b>	
(+) pagos realizados ptes. aplicac. defin.	<b>19.356,26</b>	
<b>I. Remanente de tesorería total (1+2-3+4)</b>		<b>30.234.948,67</b>
<b>II. Saldos de dudoso cobro</b>		<b>11.225.707,67</b>
<b>III. Exceso de financiación afectada</b>		<b>4.922.474,05</b>
<b>IV. Remanente tesorería para gastos generales (I-II-III)</b>		<b>14.086.766,95</b>

<b>PRESUPUESTOS CERRADOS</b>	<b>Derechos</b>	<b>Obligaciones</b>
<b>Saldo a 1 de enero de 2018</b>	<b>17.993.523,74</b>	<b>2.070.759,23</b>
Variación	288.718,57	0,00
Cobros/Pagos	2.256.373,21	812.006,12
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2018</b>	<b>15.448.431,96</b>	<b>1.258.753,11</b>

<b>RESULTADO PRESUPUESTARIO</b>		
1. Derechos reconocidos netos	19.177.327,09	
2. Obligaciones reconocidas netas	19.814.075,42	
<b>3. Resultado presupuestario del ejercicio (1-2)</b>		<b>-636.748,33</b>
4. Gastos finan. reman. tesorería para gtos. generales	0,00	
5. Desviaciones de financiación negativas del ejercicio	1.299.198,01	
6. Desviaciones de financiación positivas del ejercicio	416.091,57	
<b>7. RESULTADO PRESUPUESTARIO AJUSTADO</b>		<b>246.358,11</b>

<b>INDICADORES PRESUPUESTARIOS</b>		
1. EJECUCIÓN DEL PRESUPUESTO DE INGRESOS		60,91%
2. EJECUCIÓN DEL PRESUPUESTO DE GASTOS		62,93%
3. REALIZACIÓN DE COBROS		85,75%
4. REALIZACIÓN DE PAGOS		97,07%
5. CARGA FINANCIERA DEL EJERCICIO		14,02%
6. AHORRO NETO		19,48%
7. EFICACIA EN LA GESTIÓN RECAUDATORIA		87,31%

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 12-09-2023 11:53:11	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 9D01F9789B5A478C60D57B1F2685C508 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D01F9789B5A478C60D57B1F2685C508">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D01F9789B5A478C60D57B1F2685C508</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:47	- 18/33 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:08	


<b>RESUMEN INGRESOS PRESUPUESTADOS O LIQUIDADOS SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA</b>					
	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>LIQUIDACIÓN DEL PTO. INGRESOS</b>					
1 IMPUESTO DIRECTOS	6.123.000,00	37.310.000,00	32.860.000,00	32.830.000,00	32.830.000,00
2 IMPUESTOS INDIRECTOS	3.963.000,00	685.000,00	500.000,00	100.000,00	100.000,00
3 TASAS, P.P. Y OTROS INGRESOS	1.820.000,00	14.742.521,09	12.494.819,49	13.147.521,49	13.823.301,00
4 TRANSFERENCIAS CORRIENTES	5.720.000,00	23.646.923,48	23.098.080,51	22.531.353,51	20.785.088,00
5 INGRESOS PATRIMONIALES	76.000,00	1.453.100,00	1.892.100,00	2.392.800,00	4.139.268,63
6 ENAJENACIÓN INVERS. REALES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7 TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	0,00	4.292.455,43	3.105.000,00	3.138.325,00	3.084.342,37
8 ACTIVOS FINANCIEROS	90.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00
9 PASIVOS FINANCIEROS	90.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>17.972.000,00</b>	<b>82.280.000,00</b>	<b>74.100.000,00</b>	<b>74.290.000,00</b>	<b>74.912.000,00</b>

<b>RESUMEN GASTOS PRESUPUESTADOS O LIQUIDADOS SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA</b>					
	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>LIQUIDACIÓN DEL PTO. GASTOS</b>					
1 PERSONAL	7.984.935,51	32.162.500,00	32.162.500,00	31.250.000,00	31.250.000,00
2 BIENES CORRIENTES Y SERVICIOS	6.176.987,38	38.456.037,96	35.833.701,68	35.828.500,00	33.761.458,72
3 FINANCIEROS	249.000,00	600.000,00	600.000,00	396.998,37	650.000,00
4 TRANSFERENCIAS CORRIENTES	1.027.077,11	1.310.000,00	1.085.209,50	1.011.354,50	1.628.302,46
5 FONDOS DE CONTINGENCIA	0,00	0,00	10.000,00	100.000,00	0,00
6 INVERSIONES REALES	1.253.000,00	9.130.288,72	4.010.350,00	4.305.500,00	4.982.000,00
7 TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	0,00	470.238,82	173.238,82	1.147.647,13	155.238,82
8 ACTIVOS FINANCIEROS	90.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00
9 PASIVOS FINANCIEROS	1.191.000,00	0,00	75.000,00	100.000,00	2.335.000,00
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>17.972.000,00</b>	<b>82.280.000,00</b>	<b>74.100.000,00</b>	<b>74.290.000,00</b>	<b>74.912.000,00</b>

### 2.3. Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

En la Modificación Menor propuesta, se plantea el mantener el uso turístico e introducir en parte de la parcela el uso comercial, sin que esto suponga incremento de edificabilidad alguna a la ya prevista en el planeamiento en vigor.

Este cambio de uso en parte de la parcela 33 de la Urbanización Sonnenland pretende complementar el uso turístico con una oferta comercial de la que carece la zona y su adecuación a normativas nuevas vinculadas a la sostenibilidad y al cambio climático, que sin duda alguna generaran oportunidades de actividad económica y empleo.

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 12-09-2023 11:53:11	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 9D01F9789B5A478C60D57B1F2685C508 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D01F9789B5A478C60D57B1F2685C508">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D01F9789B5A478C60D57B1F2685C508</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:47	- 19/33 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:08	

El permitir nuevos usos que complementen el existente estimula que la iniciativa privada haga el esfuerzo económico que esas obras requieren en una época de gran incertidumbre.

### 3. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

Tal como ya señalábamos en el apartado 4.3, JUSTIFICACIÓN DE LA VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA, del documento Borrador de la Modificación Menor que se propone, en cumplimiento del artículo 305 de la Ley 4/2017, se debe incorporar un apartado-memoria que asegure la viabilidad económica de la propuesta, con el contenido que se establece la legislación estatal, concretamente en los apartados 4 y 5 del artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, en los que se dispone:


*4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.*

*5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:  
(....)*

Destacar que por sentencia 143/2017, de 14 de diciembre de 2017, del Tribunal Constitucional, se declaró la inconstitucionalidad y la nulidad de las letras a, b, c, d y e, de este apartado 5 del artículo 22, por lo que entendemos que el contenido mínimo será el genérico detallado en el mismo, asegurar el equilibrio entre los beneficios y las cargas que supone.

Se procederá a continuación a la estimación de los flujos financieros más probables, que pueden generarse por las determinaciones propuestas en la Modificación Menor de la parcela 33 de la Urbanización Sonnenland.

Se debería analizar los gastos que supondrán para la Administración Local la ejecución, el mantenimiento de la actuación y la prestación de servicios y también los ingresos que se van a obtener, para comprobar si es una actuación sostenible a lo largo del tiempo, o si hay que introducir factores de corrección. Pero, como ya hemos venido señalando, dada que las modificaciones de los parámetros urbanísticos que se plantean no tienen incidencia alguna en infraestructuras y los servicios de la Administración local, solo se analizaran los ingresos que se producen.

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 12-09-2023 11:53:11	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 9D01F9789B5A478C60D57B1F2685C508 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D01F9789B5A478C60D57B1F2685C508">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D01F9789B5A478C60D57B1F2685C508</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:47	- 20/33 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:08	

En cuanto a las inversiones previstas por el cambio de uso de parte de la parcela 33 de la Urbanización Sonnenland, tienen el carácter de inversión privada a realizar por sus titulares.

Determinaremos el impacto que el desarrollo, de lo previsto en la Modificación Menor, provocará en la Hacienda Pública:

### 3.1. Estudio del impacto en la Hacienda Pública.

Para determinar el impacto que la urbanización prevista provocará en la Hacienda Pública, se identificará lo siguiente:

#### 3.1.1. Cuantificación de la inversión Pública Municipal durante el desarrollo de la actuación y posterior a la entrega de la urbanización.

Para cuantificar la Inversión municipal se consideran los siguientes conceptos:

- a. Ejecución de obras de urbanización necesarias para la transformación del suelo. Las que sean necesarias ejecutar le corresponde a la propiedad del suelo.




- b. Ejecución de espacios libres o infraestructuras correspondientes a los sistemas generales o redes primarias. No hay obras de infraestructuras o espacios libres vinculados a esta Modificación que el Ayuntamiento deba ejecutar y/o financiar.

#### 3.1.2 Evaluación del aumento Patrimonial.

Los incrementos patrimoniales que se producen por la Modificación Menor son:

- a. Obtención del aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración. Al Ayuntamiento le corresponde recibir el

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 12-09-2023 11:53:11	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 9D01F9789B5A478C60D57B1F2685C508 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D01F9789B5A478C60D57B1F2685C508">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D01F9789B5A478C60D57B1F2685C508</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:47	- 21/33 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:08	

abono del porcentaje del 5% de cesión obligatoria por cambio de uso de parte de la parcela. A la vista de que los suelos a los que se refiere la introducción de este uso comercial en parte de la parcela 33 está clasificada como suelo urbano consolidado, sus propietarios tendrán que cumplir con lo establecido en el artículo 54 de la Ley 4/2017.

Artículo 54. Deberes de las personas propietarias en actuaciones de dotación.

(...)

b) En relación con la cesión obligatoria y gratuita de suelo en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, el porcentaje sobre el incremento adicional de aprovechamiento que resulte de la actuación, será del 5% para cualquier actuación de rehabilitación urbana que, implicando nuevos usos o destinos más valiosos, no implique incremento de edificabilidad; o del 15% en aquellas actuaciones de dotación con incremento de edificabilidad.


3. A los efectos de estas cesiones, el incremento adicional de aprovechamiento se calculará en relación con aquel que haya sido legalmente materializado por las personas propietarias incluidas en la actuación.

4. El deber de cesión para dotaciones públicas podrá ser cumplido mediante su sustitución por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa en un complejo inmobiliario situado dentro del ámbito correspondiente, o bien por cualquiera de las formas a que se refiere el apartado siguiente.

5. El deber de cesión en concepto de participación de la comunidad en la plusvalía podrá ser cumplido mediante su sustitución por su valor en metálico, debiendo emplearse, en este caso, con la finalidad de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista, o bien integrarse en el patrimonio público de suelo con destino preferente a actuaciones de rehabilitación urbana.

6. El cumplimiento efectivo de los anteriores deberes de cesión se materializará en el momento de otorgamiento de las licencias para las construcciones que se beneficien del incremento de edificabilidad.

En el presente caso, el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana podrá recibir por cambio de uso en parte de la parcela, y, teniendo en cuenta que el valor de mercado del uso turístico y el valor de mercado del uso comercial en la zona es similar, **unos 3.000,00 €/m<sup>2</sup>** y que el gasto por ejecución de las obras de urbanización necesario para dotar a la parcela de todos los servicios necesarios, repercutidos los gastos generales y beneficios industriales y de gestión, en suelos de estas características está en torno, a **120,00 €/m<sup>2</sup>**, y estimando como valor de construcción de estas tipologías constructivas, comercial o turística un valor medio de **1.700,00 €/m<sup>2</sup>**, obtenemos un valor de repercusión de:

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 12-09-2023 11:53:11	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 9D01F9789B5A478C60D57B1F2685C508 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D01F9789B5A478C60D57B1F2685C508">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D01F9789B5A478C60D57B1F2685C508</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:47	- 22/33 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:08	

Este **gasto de 120,00 €/m<sup>2</sup> por contrata** se convierte, al quitarle gastos generales, beneficio industrial y gastos de gestión, **en gasto por ejecución material** que asciende a:  $120,00 \text{ €/m}^3 \times 0,81 \times 0,90 = \mathbf{87,48 \text{ €/m}^2}$ .

$$\begin{aligned} V_v &= 3.000,00 \text{ €/m}^2 \\ V_c &= 1.700,00 \text{ €/m}^2 \\ K &= 1.4 \end{aligned}$$

$$\text{Valor de repercusión} = (3.000,00 \text{ €/m}^2 / 1,4) - 1.700,00 \text{ €/m}^2 = 442,86 \text{ €/m}^2$$

Para establecer la viabilidad económica de la actuación, a esa cantidad habrá que descontarle los 120,00 €/m<sup>2</sup> por desarrollo y gestión del suelo.

$$442,86 \text{ €/m}^2 - 120,00 \text{ €/m}^2 = 322,86 \text{ €/m}^2$$

Resultando, como vemos, viable.

Teniendo en cuenta estos datos, la Administración recibirá por el Cambio de uso de parte de la parcela:

$$5.590,00 \text{ m}^2_{\text{construibles}} \times 322,86 \text{ €/m}^2 = 1.804.787,86 \text{ €}$$

El 5% por el cambio de uso:

$$1.804.787,86 \text{ €} \times 5\% = 90.239,37 \text{ €}$$


La realidad es que esta cantidad podría ser mayor por el paso de los años, desde el 2014 al 2021. Esta cuestión se analizará en base al estudio de mercado que se debe realizar para la firma de los convenios urbanísticos, con cada promotor, momento en el que se deberá reflejar el valor de mercado de uso comercial y del uso turístico en la zona.

En cualquier caso, nos sirve para hacer una estimación a la baja de lo que, por este concepto, y si se materializan todos los aprovechamientos que surgen como consecuencia del cambio de uso de parte de la parcela en esta Modificación Menor, se generaría para la Administración Local.

Por todo ello se concluye que, en este concepto, se puede producir ingresos en la Administración Local que ascenderían a:

<b>Ingresos por cambio de uso en parte de la parcela</b>
90.239,37 €

- b. Obtención de los suelos de cesión, así como las obras de urbanización e infraestructuras ejecutadas con cargo a la actuación urbanizadora y que recibe la Administración Municipal.

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 12-09-2023 11:53:11	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 9D01F9789B5A478C60D57B1F2685C508 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D01F9789B5A478C60D57B1F2685C508">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D01F9789B5A478C60D57B1F2685C508</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:47	- 23/33 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:08	





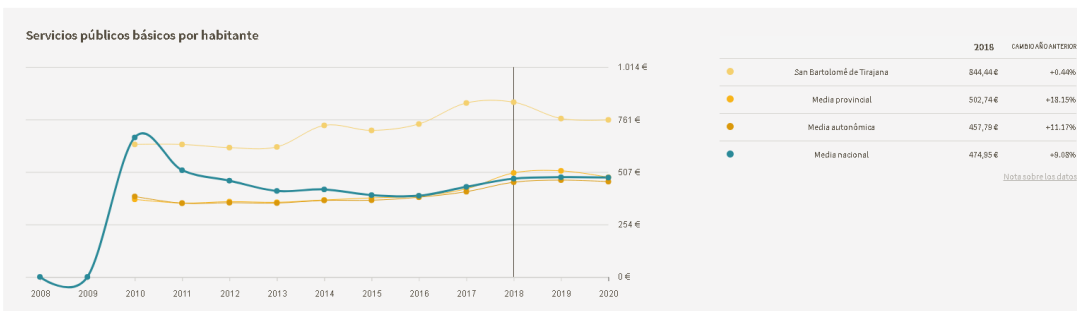
# GASTOS PUBLICADOS

2018 **San Bartolomé de Tirajana** » Gastos presupuestados

SEGUIR COMPARRA EN TU WEB

## Servicios públicos básicos

Gasto por habitante	0,44%	Gasto	0,53%	Gasto planado vs ejecutado	Porcentaje sobre el total	Levanta la mano
844 €	#618361	45M€	#618364	-14,09 % (39M€)	55,19%	



Busca otras partidas de gastos

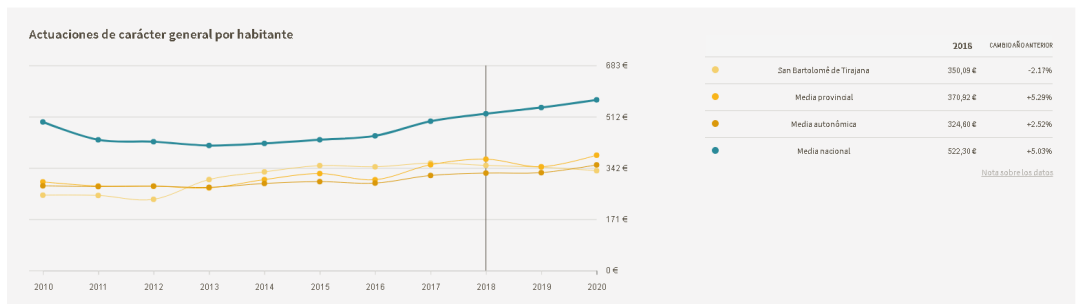
	GASTO TOTAL	GASTO POR HAB.	% SI TOTAL
<a href="#">Seguridad y movilidad ciudadana</a>	10.816.091 €	204 €	24,12%
<a href="#">Vivienda y urbanismo</a>	8.999.220 €	168 €	19,89%
<a href="#">Bienestar comunitario</a>	14.591.845 €	272 €	32,25%
<a href="#">Medio ambiente</a>	10.744.858 €	201 €	23,74%

2018 **San Bartolomé de Tirajana** » Gastos presupuestados

SEGUIR COMPARRA EN TU WEB

## Actuaciones de carácter general

Gasto por habitante	-2,17%	Gasto	-2,09%	Gasto planado vs ejecutado	Porcentaje sobre el total	Levanta la mano
350 €	#618738	19M€	#618738	-23,12 % (14M€)	22,88%	



Busca otras partidas de gastos

	GASTO TOTAL	GASTO POR HAB.	% SI TOTAL
<a href="#">Órganos de gobierno</a>	3.605.952 €	67 €	19,22%
<a href="#">Servicios de carácter general</a>	11.435.629 €	213 €	60,95%
<a href="#">Administración financiera y tributaria</a>	3.719.270 €	69 €	19,82%

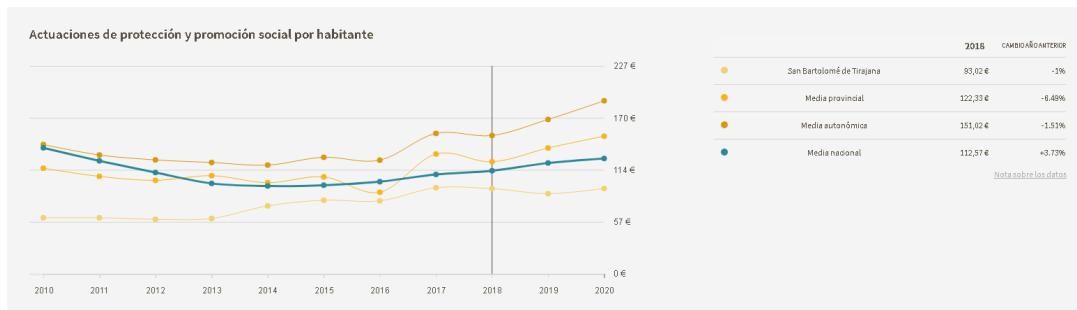
<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	<b>Fecha:</b> 12-09-2023 11:53:11	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	<b>Fecha:</b> 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 9D01F9789B5A478C60D57B1F2685C508 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D01F9789B5A478C60D57B1F2685C508">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D01F9789B5A478C60D57B1F2685C508</a>			
<b>Fecha de sellado electrónico:</b> 06-10-2023 10:19:47	- 25/33 -	<b>Fecha de emisión de esta copia:</b> 27-11-2023 10:34:08	

2018 **San Bartolomé de Tirajana** » Gastos presupuestados

Actuaciones de protección y promoción social

Gasto por habitante: 93 € (-1,00% [#0/000](#)) | Gasto: 5M€ (-0,91% [#0/000](#)) | Gasto planificado vs ejecutado: 27,72 % (6M€) | Porcentaje sobre el total: 6,08%

[Levanta la mano](#)



Busca otras partidas de gastos

	GASTO TOTAL	GASTO POR HAB.	% S/ TOTAL
<a href="#">Servicios Sociales y promoción social</a>	4.564.939 €	85 €	91,57%
<a href="#">Fomento del Empleo</a>	419.990 €	8 €	8,43%

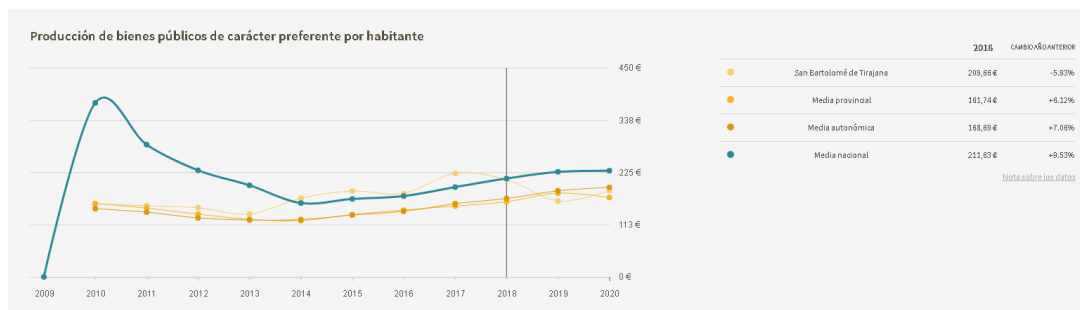
2018 **San Bartolomé de Tirajana** » Gastos presupuestados

[SEGUIR](#) [☆](#) [COMPRAR](#) [ENTRUEB](#)

Producción de bienes públicos de carácter preferente

Gasto por habitante: 210 € (-0,90% [#0/000](#)) | Gasto: 11M€ (-0,80% [#0/000](#)) | Gasto planificado vs ejecutado: -15,42 % (10M€) | Porcentaje sobre el total: 13,7%

[Levanta la mano](#)



Busca otras partidas de gastos

	GASTO TOTAL	GASTO POR HAB.	% S/ TOTAL
<a href="#">Sanidad</a>	412.585 €	8 €	3,67%
<a href="#">Educación</a>	3.040.073 €	57 €	27,06%
<a href="#">Cultura</a>	3.456.825 €	65 €	30,77%
<a href="#">Deporte</a>	4.325.929 €	81 €	36,50%

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	<b>Fecha:</b> 12-09-2023 11:53:11	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	<b>Fecha:</b> 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 9D01F9789B5A478C60D57B1F2685C508 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D01F9789B5A478C60D57B1F2685C508">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D01F9789B5A478C60D57B1F2685C508</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:47		- 26/33 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:08

# INGRESOS PUBLICADOS

Ingresos | [Gastos](#)

82.000.000 €

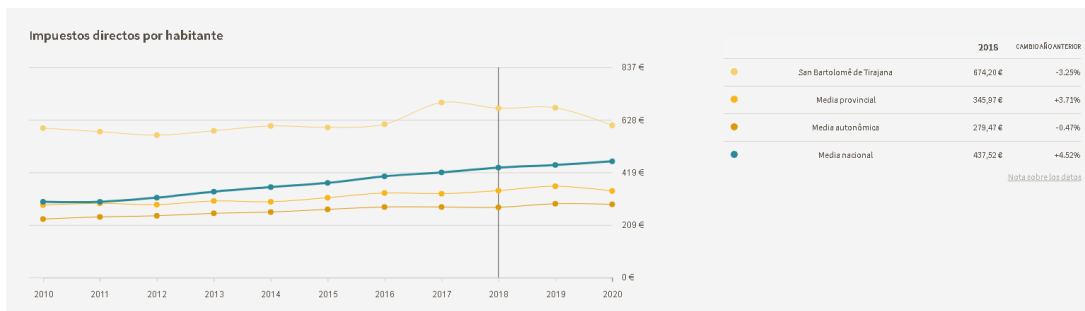


Búsqueda de partidas de ingresos	INGRESO TOTAL	INGRESO POR HAB.	% S/ TOTAL
<a href="#">Impuestos directos</a>	36.129.000 €	674 €	44,06%
<a href="#">Impuestos indirectos</a>	500.000 €	9 €	0,61%
<a href="#">Tasas y otros ingresos</a>	13.093.156 €	244 €	15,97%
<a href="#">Transferencias corrientes</a>	24.867.728 €	464 €	30,33%
<a href="#">Ingresos patrimoniales</a>	1.260.500 €	24 €	1,54%
<a href="#">Transferencias de capital</a>	5.999.615 €	112 €	7,32%
<a href="#">Activos financieros</a>	150.000 €	3 €	0,18%

2018 [San Bartolomé de Tirajana](#) » Ingresos presupuestados [Twitter](#) [Facebook](#)

Impuestos directos

Ingreso por habitante	-3,29%	Ingreso	-3,17%	Ingreso planado vs ejecutado	Porcentaje sobre el total	Levanta la mano
674 €	#EU/CSO	36M€	#EU/CSO	14,19% (41M€)	44,06%	

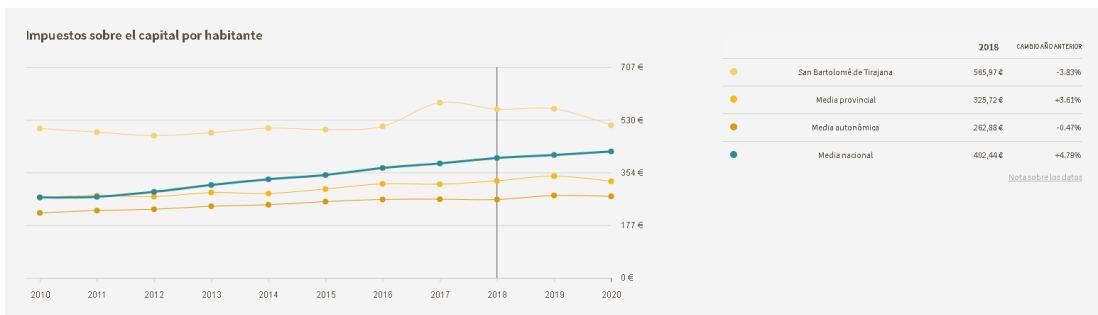


Búsqueda de otras partidas de ingresos	INGRESO TOTAL	INGRESO POR HAB.	% S/ TOTAL
<a href="#">Impuestos sobre el capital</a>	30.329.000 €	566 €	63,95%
<a href="#">Impuesto sobre las Actividades Económicas</a>	5.800.000 €	108 €	15,95%

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	<b>Fecha:</b> 12-09-2023 11:53:11	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	<b>Fecha:</b> 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827    Código Seguro de Verificación (CSV): 9D01F9789B5A478C60D57B1F2685C508 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D01F9789B5A478C60D57B1F2685C508">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D01F9789B5A478C60D57B1F2685C508</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:47	- 27/33 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:08	

Impuestos directos » Impuestos sobre el capital

Ingreso por habitante <b>566 €</b>	-3,82% #0/0544	Ingreso <b>30M€</b>	-3,79% #0/0544	Ingreso planeado vs ejecutado <b>14,29 % (35M€)</b>	Porcentaje sobre el total <b>36,99%</b>	<b>Levanta la mano</b>
---------------------------------------	-------------------	------------------------	-------------------	--	--	------------------------



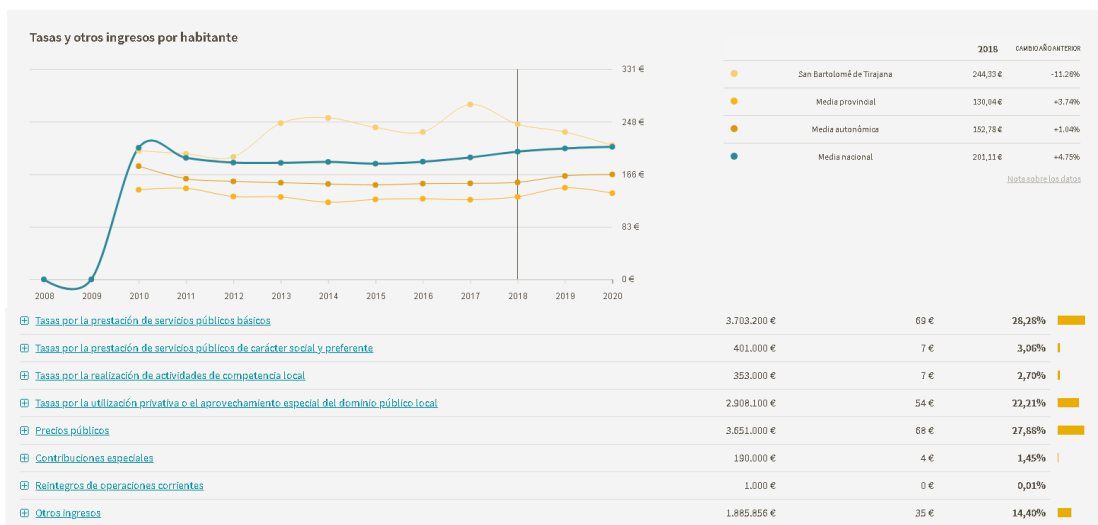
Busca otras partidas de ingresos

	INGRESO TOTAL	INGRESO POR HAB.	% S/TOTAL
<a href="#">Impuesto sobre Bienes Inmuebles Bienes Inmuebles de Naturaleza Rústica</a>	100.000 €	2 €	0,33%
<a href="#">Impuesto sobre Bienes Inmuebles Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana</a>	24.059.000 €	449 €	79,33%
<a href="#">Impuesto sobre Bienes Inmuebles Bienes Inmuebles de características especiales</a>	470.000 €	9 €	1,55%
<a href="#">Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica</a>	1.700.000 €	32 €	5,61%
<a href="#">Impuesto sobre Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana</a>	4.000.000 €	75 €	13,19%

[Comentarios?](#)

Tasas y otros ingresos

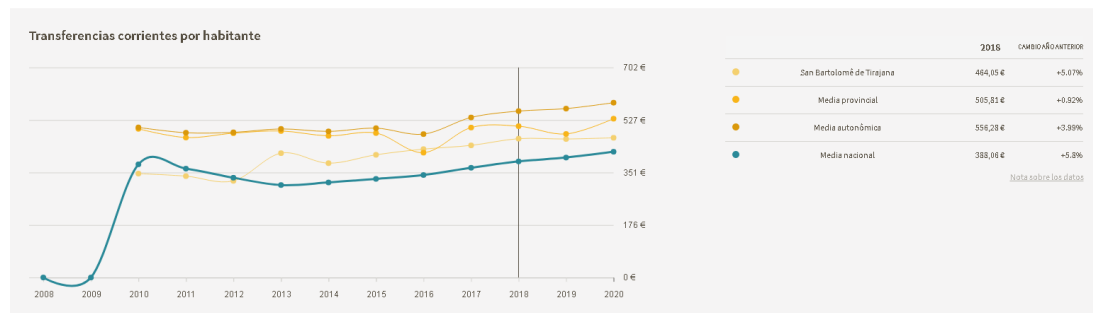
Ingreso por habitante <b>244 €</b>	-11,28% #0/0707	Ingreso <b>13M€</b>	-11,19% #0/0707	Ingreso planeado vs ejecutado <b>28,83 % (17M€)</b>	Porcentaje sobre el total <b>15,97%</b>	<b>Levanta la mano</b>
---------------------------------------	--------------------	------------------------	--------------------	--	--	------------------------



<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	<b>Fecha:</b> 12-09-2023 11:53:11	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	<b>Fecha:</b> 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 9D01F9789B5A478C60D57B1F2685C508 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D01F9789B5A478C60D57B1F2685C508">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D01F9789B5A478C60D57B1F2685C508</a>			
<b>Fecha de sellado electrónico:</b> 06-10-2023 10:19:47	- 28/33 -	<b>Fecha de emisión de esta copia:</b> 27-11-2023 10:34:08	

Transferencias corrientes

Ingreso por habitante <b>464 €</b>	5,07% €9/9839	Ingreso <b>25M€</b>	5,18% €9/9839	Ingreso planeado vs ejecutado <b>17,10% (29M€)</b>	Porcentaje sobre el total <b>30,33%</b>	<b>Levanta la mano</b>
---------------------------------------	------------------	------------------------	------------------	---	--	------------------------



Busca otras partidas de ingresos	INGRESO TOTAL	INGRESO POR HAB.	% S/TOTAL
De la Administración del Estado	10.700.000 €	200 €	43,03%
De Comunidades Autónomas	4.304.488 €	80 €	17,31%
De Entidades Locales	9.863.240 €	164 €	39,66%

### 3.1.3. Determinación de los gastos de mantenimiento de las infraestructuras y suelos públicos.

La implantación y ejecución de la Modificación Menor, cambio de uso de parte de la parcela 33 de Sonnenland **no supone coste para la administración** ya que las obras que se requieren para adaptar, si fuera el caso, los quioscos a lo que le permitirá este cambio normativo, como no puede ser de otra manera, corren a cargo de los promotores.

Por lo tanto, el **coste total para la Administración Local por el desarrollo de las actuaciones previstas en la Modificación Menor**, se estima en: **0,00 €**

### 3.2. ESTIMACIÓN DE INGRESOS POR TASAS E IMPUESTOS MUNICIPALES.

Por último, en este apartado procede los ingresos que por el pago del 5% por cambio de uso que se pretende en la parcela que y los que proceden por el ICIO y por la licencia **licencia de obras que de cobertura a las obras en su momento en la parcela**

Todo esto dependerá del valor de mercado en ese momento del uso y de la edificabilidad realmente materializada.

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	<b>Fecha:</b> 12-09-2023 11:53:11	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	<b>Fecha:</b> 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 9D01F9789B5A478C60D57B1F2685C508 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D01F9789B5A478C60D57B1F2685C508">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D01F9789B5A478C60D57B1F2685C508</a>			
<b>Fecha de sellado electrónico:</b> 06-10-2023 10:19:47	- 29/33 -	<b>Fecha de emisión de esta copia:</b> 27-11-2023 10:34:08	

## Ingresos que se producirán en la Administración Local

Se tendrán en cuenta a continuación los impuestos que tendrán mayor relevancia en la determinación de la Sostenibilidad Económica de la actuación planteada por la Modificación Menor:

Ingresos que va a percibir la administración a través de impuestos:

- El impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO) y por licencia
- El abono por el cambio de uso

### 3.2.1. Impuesto de Bienes Inmuebles IBI.

Habrà un aumento en los ingresos debidos al Impuesto de Bienes Inmuebles por los edificios a construir. Esto producirà un incremento en la recaudación municipal del Impuesto de Bienes Inmuebles.

I.B.I. - SAN BARTOLOME DE TIRAJANA - Impuesto sobre Bienes Inmuebles - Tipos de Gravamen.

#### Impuesto sobre Bienes Inmuebles - Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana

La siguiente tabla ha sido elaborada con los datos facilitados por la Agencia Tributaria.

Variación anual IBI en San Bartolomé de Tirajana							
Año	Rev. Catastral	T. Urbana	%	T. Rustica	%	Carat. Esp.	%
2021	1997	0.57	0.00%	0.4	0.00%	0.68	0.00%
2020	1997	0.57	0.00%	0.4	0.00%	0.68	0.00%

Estimando como valor medio de mercado actual, para inmuebles de uso comercial, en la zona de Sonnenland y Meloneras, está entre 2.800,00 €/m<sup>2</sup>-3.000,00 €/m<sup>2</sup> y como es sabido que el valor catastral representa el 50% del valor de mercado; se puede deducir que el incremento en las arcas municipales por este motivo será, supondrá, como mínimo:


$$3.000 \text{ €/m}^2_c / 2 = 1.500,00 \text{ €/m}^2_c$$

$$9.200 \text{ m}^2_c \times 1.500,00 \text{ €/m}^2_c$$

**Incremento de la base imponible del IBI = 13.800.000,00 €**

Por lo que, en la medida en que se vayan materializando los aprovechamientos, la Administración Local recaudará por IBI:

$$13.800.000,00 \text{ €} \times 0,57\% = \mathbf{78.660,00 \text{ €}}$$

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 12-09-2023 11:53:11	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 9D01F9789B5A478C60D57B1F2685C508 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D01F9789B5A478C60D57B1F2685C508">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D01F9789B5A478C60D57B1F2685C508</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:47	- 30/33 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:08	

### 3.2.2. Impuesto de construcciones, instalaciones y obras ICIO.


El cálculo del importe del ICIO y por las Licencias de Obras de la Edificación, para la edificación prevista, ya lo realizamos anteriormente:

$$\text{ICIO} = 804.816,00 \text{ €} \times 4\% = \mathbf{32.192,64 \text{ €}}$$

Licencias: **360,61 €**

### 4. RESUMEN

Como resultado de las estimaciones de los nuevos gastos e ingresos que producirán las nuevas actuaciones previstas en la Modificación Menor, vemos que el impacto sobre la Hacienda Local supera holgadamente los ingresos a los gastos, siendo por tanto el saldo resultante positivo.

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 12-09-2023 11:53:11	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 9D01F9789B5A478C60D57B1F2685C508 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D01F9789B5A478C60D57B1F2685C508">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D01F9789B5A478C60D57B1F2685C508</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:47	- 31/33 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:08	



## GASTOS

Mantenimiento infraestructuras viarias. **0,00 €**

## INGRESOS

5% correspondiente al cambio de uso **90.239,37 €**

Los ingresos que se generarán por tasas e impuestos serán:

Impuesto sobre bienes inmuebles (IBI) **78.660,00 €**

Tasas por (ICIO) **32.192,00 €**


**Tasa por licencia de obras 360,61 €**

Por lo tanto, **el balance**, sin tener en cuenta además que los IBI son ingresos anuales, **es positivo para la Hacienda Pública Local.**

## 5. ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS.

Dentro de los contenidos del informe de sostenibilidad económica, no sólo debe valorarse el nivel de afectación de la Administración Local, sino también evaluar si los cambios en los usos productivos que generarán las actuaciones planteadas en la Modificación Menor, están orientadas a adecuar el uso del suelo a las necesidades del municipio.

En este caso, no se producen cambios significativos en los usos establecidos por el Plan General vigente, manteniéndose el mismo uso turístico implementado con el uso comercial en la parcela 33 de la urbanización de Sonnenland por lo que se entiende que no da lugar el desarrollo de este apartado.

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 12-09-2023 11:53:11	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 9D01F9789B5A478C60D57B1F2685C508 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D01F9789B5A478C60D57B1F2685C508">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D01F9789B5A478C60D57B1F2685C508</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:47	- 32/33 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:08	

**6. CONCLUSIONES.**

El análisis sobre la sostenibilidad económica de la Modificación Menor para la parcela comercial 33 de la Urbanización Sonnenland del Plan General vigente con las determinaciones y aprovechamientos urbanísticos que en el mismo se establecen es favorable, ya que el balance económico es positivo porque los ingresos superan a los gastos, tanto en el momento de la ejecución como en años sucesivos, por lo que es sostenible y por lo tanto, el Ayuntamiento podrá aplicar este ahorro bruto positivo a gastos de inversión real para el conjunto del municipio. Además, se producirán ingresos puntuales por los porcentajes correspondiente al 5% del valor en venta del cambio de uso.


Por lo tanto, se concluye que la presente Modificación Menor que se pretende para desarrollar el suelo hoy en día en la parcela 33 de la urbanización Sonnenland, es económicamente sostenible en la hipótesis considerada.

En Las Palmas de Gran Canaria a 17 de marzo 2023

Los arquitectos:

43241445L Firmado digitalmente por  
 DOLORES MARIA CARMEN CABRERA (R: J76308279)  
 MARIA CARMEN CABRERA (R: J76308279)  
 Fecha: 2023.09.12 11:53:11 +01'00'

MARTÍN PERDOMO OJEDA

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 12-09-2023 11:53:11	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 9D01F9789B5A478C60D57B1F2685C508 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D01F9789B5A478C60D57B1F2685C508">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D01F9789B5A478C60D57B1F2685C508</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:47	- 33/33 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:08	


**INMUEBLES ELEVACIONES, S.L.U.**

**"ESTUDIO SOBRE LA INCIDENCIA DEL TRÁFICO MOTORIZADO EN EL ENTORNO VIARIO DE LA PARCELA IDENTIFICADA COMO Nº33 V, SONNENLAND"**

**EL AUTOR DEL ESTUDIO:**  
  
**ANTONIO MARTÍN VÉLEZ**  
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos  
Colegiado nº 33312



**Vélez Martín**  
FEBRERO 2023

<b>Firmado por:</b>	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 06-10-2023 10:19:50	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 058BE9FF889151F487616898C8027E1B Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/058BE9FF889151F487616898C8027E1B">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/058BE9FF889151F487616898C8027E1B</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:50 <a href="#">Ver sello</a>		- 1/83 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:09

## ESTUDIO SOBRE LA INCIDENCIA DEL TRÁFICO MOTORIZADO

### ÍNDICE

1	INTRODUCCIÓN .....	3
2	OBJETO DEL ESTUDIO .....	5
3	ÁMBITO DE ESTUDIO .....	5
4	PLANEAMIENTO.....	8
5	INVENTARIO DEL VIARIO ACTUAL.....	10
5.1	GLORIETA 1 .....	10
5.1.1	ENTRADAS A LA GLORIETA 1.....	10
5.1.2	SALIDAS DE LA GLORIETA 1 .....	15
5.2	GLORIETA 2 .....	18
5.2.1	ENTRADAS Y SALIDAS A LA GLORIETA 2 .....	19
6	ELEMENTOS MOTIVADORES DE DESPLAZAMIENTO .....	23
6.1	ALOJATIVOS .....	24
6.2	PLAYA .....	25
6.3	PASEO MARÍTIMO.....	26
6.4	COMERCIAL.....	26
6.5	TRANSPORTE .....	27
6.6	CENTRO DE CONGRESOS Y FARO .....	28
6.7	CENTRO DE SALUD .....	29
6.8	PARQUES Y ZONAS AJARDINADAS.....	30
6.9	ESTACIONES DE SERVICIO .....	31
7	METODOLOGÍA DE TRABAJO .....	32
8	AFOROS.....	33

INMUEBLES ELEVACIONES, S.L.U.

Estudio de tráfico

Página 1 de 80



<b>Firmado por:</b>	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 06-10-2023 10:19:50
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 058BE9FF889151F487616898C8027E1B Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/058BE9FF889151F487616898C8027E1B">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/058BE9FF889151F487616898C8027E1B</a>		
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:50	- 2/83 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:09



**8.1 TOMA DE DATOS.....33**

**8.2 PUNTOS DE MEDIDA AFORADOS.....33**

8.2.1 GLORIETA 1 (ACCESO GC-1 / EL TABLERO / SONNENLAND)..... 33

8.2.2 GLORIETA 2 (EINSTEIN / TEOBALDO POWER / MIGUEL DE CERVANTES) ..... 33

**9 ESCENARIOS EN ESTUDIO .....35**

**10 CÁLCULO DEL NIVEL DE SERVICIO .....37**

**10.1 BASE METODOLÓGICA .....37**

**10.2 TRÁFICO ACTUAL.....39**

10.2.1 DATOS AFORADOS ..... 39

10.2.2 AFOROS DIRECCIONALES..... 39

10.2.3 CARACTERIZACIÓN DE HORA PUNTA..... 40

**10.3 MODELO .....41**

10.3.1 MODELIZACIÓN DE LA RED VIARIA ..... 41

10.3.2 ESTUDIO DE LA SITUACIÓN ACTUAL..... 42

**11 SIMULACIÓN DE LA PROPUESTAS DE TRÁFICO.....55**

**11.1 ESTADO FUTURO: IMPLANTACIÓN DE EQUIPAMIENTO COMERCIAL.....55**

11.1.1 ERROR COMETIDO POR MATRIZ O/D ..... 56

11.1.2 ERROR COMETIDO POR AFORADO..... 59

**12 CONCLUSIONES.....68**

**ANEXO I: CAMPAÑA DE AFORO**

**ANEXO II: DOCUMENTACIÓN GRÁFICA**

INMUEBLES ELEVACIONES, S.L.U.

Estudio de tráfico

Página 2 de 80



<b>Firmado por:</b>	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 06-10-2023 10:19:50	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 058BE9FF889151F487616898C8027E1B Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/058BE9FF889151F487616898C8027E1B">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/058BE9FF889151F487616898C8027E1B</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:50	- 3/83 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:09	

## 1 INTRODUCCIÓN

La moratoria turística implementada en las Islas Canarias a partir de 2001 supuso una estrategia de limitación o moderación cuantitativa del crecimiento de la oferta alojativa.

Sin embargo, tanto las medidas implementadas dirigidas a la cualificación del modelo alojativo turístico, como las de modulación del crecimiento, han tenido un importante impacto territorial debido a la posibilidad de cambio de uso de las parcelas.

En el caso que nos ocupa, el objeto del trabajo consiste en el estudio de la incidencia del tráfico motorizado en el entorno viario de la parcela “Nº33 V SUELO TURÍSTICO DESTINADO A APARTAMENTOS” según el PGO en el término municipal de San Bartolomé de Tirajana, de cara a valorar la incidencia por la implantación de un Equipamiento Comercial.

La ejecución del Proyecto del mencionado Equipamiento Comercial, precisa de un Estudio de Tráfico que verifique que no se producen afecciones de importancia en la fluidez del mismo en las calles Isaac Peral, Einstein, Miguel de Cervantes y glorietas, situadas en Sonnenland.

Ante esta situación, INMUEBLES ELEVACIONES, S.L.U., se pone en contacto con VÉLEZ MARTÍN INGENIERÍA para la elaboración de un Estudio de Tráfico con la finalidad de obtener los Niveles de Servicio de la vía, en el Estado Actual, y con los aumentos de tráfico para el Estado Futuro debido a la implantación del mencionado Equipamiento Comercial.

INMUEBLES ELEVACIONES, S.L.U.

Estudio de tráfico

Página 3 de 80



<b>Firmado por:</b>	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 06-10-2023 10:19:50	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 058BE9FF889151F487616898C8027E1B Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/058BE9FF889151F487616898C8027E1B">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/058BE9FF889151F487616898C8027E1B</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:50	- 4/83 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:09	

ESTUDIO SOBRE LA INCIDENCIA DEL TRÁFICO MOTORIZADO EN EL ENTORNO VIARIO DE LA PARCELA IDENTIFICADA COMO N°33 V, SONNENLAND



Ilustración 1.- Parcela de estudio identificada como 33-8 en el Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana. Fuente: elaboración propia a partir de PGO de San Bartolomé de Tirajana.



Ilustración 2.- Parcela de estudio señalada en la zona TU-34 (Turístico 5 en Sonnenland) en el Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana. Fuente: elaboración propia a partir de PGO de San Bartolomé de Tirajana.

<b>Firmado por:</b>	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	<b>Fecha:</b> 06-10-2023 10:19:50	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	<b>Fecha:</b> 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 058BE9FF889151F487616898C8027E1B Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/058BE9FF889151F487616898C8027E1B">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/058BE9FF889151F487616898C8027E1B</a>			
<b>Fecha de sellado electrónico:</b> 06-10-2023 10:19:50	- 5/83 -	<b>Fecha de emisión de esta copia:</b> 27-11-2023 10:34:09	



Ilustración 3.- Foto aérea de la urbanización Sonnenland. Fuente: Visor IDE Canarias

## 2 OBJETO DEL ESTUDIO

El objeto del trabajo consiste en el estudio de la incidencia del tráfico motorizado en el entorno viario de las parcelas 33-8 de la Urbanización Sonnenland TU-34 en el término municipal de San Bartolomé de Tirajana motivado por la implantación de un Equipamiento Comercial.

## 3 ÁMBITO DE ESTUDIO

El ámbito de estudio afecta a dos glorietas conectadas por un tramo intermedio de un único carril en un único sentido de circulación (Este-Oeste), siendo el volumen de vehículos en la hora punta en la zona de estudio de en torno a los 3.000 vehículos, y estando localizada en el municipio de San Bartolomé de Tirajana.

<b>Firmado por:</b>	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 06-10-2023 10:19:50	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 058BE9FF889151F487616898C8027E1B Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/058BE9FF889151F487616898C8027E1B">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/058BE9FF889151F487616898C8027E1B</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:50	- 6/83 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:09	





Ilustración 4.- Ámbito de estudio. Fuente: elaboración propia.

En la actualidad, la glorieta situada más hacia al Oeste (Glorieta 1) tiene tres entradas, ramal de acceso directo desde la GC-1 en el aproximado P.K. 48+000, otra vía que entronca desde la zona de El Tablero a través de un paso inferior, al que se puede acceder desde GC-1 en sentido Norte-Sur, y la entrada desde la calle Isaac Peral, siendo esta vía la que comunica las dos glorietas que conforman la zona de estudio, con un único sentido de la circulación desde la glorieta situada al este (Glorieta 2) hacia esta Glorieta 1.

La Glorieta 1, tiene tres salidas, ramal de acceso directo a la GC-1 en sentido Sur-Norte, paso inferior que conecta con la zona de El Tablero, se trata de una vía de doble, y una salida hacia el sur que da acceso a Sonnenland a través de la calle Dr. Agustín Millares Carlo.

La Glorieta 2, situada al Este, está compuesta por tres entradas y tres salidas mediante vías de doble sentido, una desde la calle Teobaldo Power (Sonnenland), otra que da acceso a la zona anexa a la autopista a través de la calle Miguel de Cervantes y una tercera en la parte inferior que conecta con la calle Einstein.

En cuanto a la imagen actual del tráfico en la zona, la Glorieta 1 representa aproximadamente el 70% del tráfico rodado de la zona de estudio, soportando las tres entradas un volumen de tráfico importante, siendo vías de un único carril, a excepción de la entrada desde la calle Isaac Peral que tiene un desdoblamiento en el tramo final del entronque con la glorieta, y estando su capacidad en rangos del 70-80% en las horas punta de tráfico.

<b>Firmado por:</b>	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 06-10-2023 10:19:50	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 058BE9FF889151F487616898C8027E1B Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/058BE9FF889151F487616898C8027E1B">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/058BE9FF889151F487616898C8027E1B</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:50	- 7/83 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:09	

La Glorieta 2, acarrea un 30% del tráfico restante de la zona, se observa unos niveles de servicio por debajo de la mitad de su capacidad máxima, y presentando una geometría más balanceada en cuanto a la distribución de entradas y salidas que la Glorieta 1, siendo más fluido el tráfico y facilitando el flujo vehículos de entrada a la misma.

El entorno viario de la parcela identificada en el Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana como 33-8 está representado por las calles denominadas:

- **Glorieta 1:**
  - **Entradas:**
    - Ramal de acceso desde la GC-1.
    - GC-1, paso inferior.
    - Calle Isaac Peral.
  - **Salidas:**
    - Calle Agustín Millares Carló.
    - Ramal de acceso a la GC-1
    - GC-1, Paso inferior.
  
- **Glorieta 2:**
  - **Entradas y Salidas:**
    - Calle Teobaldo Power.
    - Calle Einstein.
    - Calle Miguel de Cervantes


<b>Firmado por:</b>	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 06-10-2023 10:19:50	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 058BE9FF889151F487616898C8027E1B Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/058BE9FF889151F487616898C8027E1B">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/058BE9FF889151F487616898C8027E1B</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:50	- 8/83 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:09	



Ilustración 5.- Foto aérea del ámbito de estudio. Fuente: elaboración propia a partir de Visor IDE Canarias.

#### 4 PLANEAMIENTO

El Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, en adelante PGO, es el instrumento de ordenación urbanística en el ámbito municipal. Aprobado definitivamente por la COTMAC en sus sesiones celebradas el 9 de mayo y 1 de octubre de 1996 y publicado el 6 de diciembre en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas.

Para llevar a cabo este estudio hemos consultado los apartados del PGO de San Bartolomé de Tirajana siguiendo la información relativa a la parcela objeto de estudio:

- SIPU 2.6.A ARCHIVO DE ZONAS DE EDIFICACIÓN (405) etiquetado bajo el nombre de SON.
- SIPU 2.7.A ARCHIVOS DE ZONAS DE USOS PORMENORIZADOS (405) etiquetado bajo el nombre de TU-34.
- SIPU 2.9.A ARCHIVO DE GESTIÓN URBANÍSTICA (405) etiquetado bajo el nombre de 6166-302-GES\_AP-1-2-3.
- SIPU 2.1 ARCHIVO DE AMBITO DE ORDENACIÓN (405) etiquetado bajo el nombre de RG.
- SIPU 2.2 ARCHIVO DE CLASIFICACIÓN, CATEGORIZACIÓN Y SUBCATEGORIZACIÓN (405) etiquetado bajo el nombre de SUC.

<b>Firmado por:</b>	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	<b>Fecha:</b> 06-10-2023 10:19:50	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	<b>Fecha:</b> 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 058BE9FF889151F487616898C8027E1B Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/058BE9FF889151F487616898C8027E1B">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/058BE9FF889151F487616898C8027E1B</a>			
<b>Fecha de sellado electrónico:</b> 06-10-2023 10:19:50	- 9/83 -	<b>Fecha de emisión de esta copia:</b> 27-11-2023 10:34:09	

ESTUDIO SOBRE LA INCIDENCIA DEL TRÁFICO MOTORIZADO EN EL ENTORNO VIARIO DE LA PARCELA IDENTIFICADA COMO Nº33 V, SONNENLAND

- SIPU 2.12 ARCHIVO DE USOS GLOBALES DEL SUELO (405) etiquetado bajo el nombre de TU.
- SIPU 2.6.A ARCHIVO DE ZONAS DE EDIFICACIÓN (405) etiquetado bajo el nombre de 33-8.

Consultada la documentación expuesta, podemos señalar lo siguiente:

- Según el archivo de zonas de edificación la parcela de estudio se encuentra bajo la etiqueta SON, nombrada como Ordenanza Turística de Sonnenland. El área de la zona de Sonnenland es de 45,5 ha y cuenta con 13 recintos.
- Según el archivo de zonas de usos pormenorizados la parcela está dentro de la TU-34 (Turístico 5 en Sonnenland). Esta zona tiene un área de 5,3 ha y cuenta con 2 recintos.
- Según el archivo de gestión urbanística la parcela está identificada como 6166-302-GES\_AP-1-2-3. Nombre A3 - Parcela 33 (Sonnenland). Tiene un área de 9.349,0 m<sup>2</sup>. El uso global actual es turístico. Cuenta con una superficie de 9200 m<sup>2</sup>, una superficie edificable de 9200 m<sup>2</sup>, una superficie de aprovechamiento lucrativo de 9200 m<sup>2</sup> y una superficie de aprovechamiento tipo 1.
- Según el archivo de clasificación, categorización y subcategorización la parcela objeto de estudio está clasificada como Suelo Urbano Consolidado.
- Según el archivo de usos globales del suelo la parcela se encuentra clasificada como parcela de uso turístico.
- Según el archivo de zonas de edificación la parcela está denominada como 33-8 (SON – Parcela 33).

INMUEBLES ELEVACIONES, S.L.U.

Estudio de tráfico

Página 9 de 80



<b>Firmado por:</b>	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 06-10-2023 10:19:50	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 058BE9FF889151F487616898C8027E1B Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/058BE9FF889151F487616898C8027E1B">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/058BE9FF889151F487616898C8027E1B</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:50	- 10/83 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:09	

## 5 INVENTARIO DEL VIARIO ACTUAL.

A continuación, se procede a la descripción de la red viaria representada por dos glorietas contando con sus correspondientes ramales de entrada y salida. Tanto las glorietas como los viales perimetrales de la parcela objeto de este estudio, así como el resto de vías que confluyen en ambas glorietas serán sometidas a un estudio de capacidad en un escenario actual y una propuesta consistente en el cambio de sección de la calle Isaac Peral.

### 5.1 GLORIETA 1

Esta glorieta cuenta con una calzada anular de 9,8 metros y un radio de 14,7 metros en la que confluyen varias vías que se describen a continuación.

#### 5.1.1 ENTRADAS A LA GLORIETA 1

Como se ha descrito anteriormente, las vías que componen las entradas a esta glorieta son:

- Ramal de acceso desde la GC-1.
- GC-1, paso inferior.
- Calle Isaac Peral.



Ilustración 6.- Glorieta lado mar del enlace de pesas de Sonnenland.  
Fuente: elaboración propia a partir de Visor IDE Canarias.

<b>Firmado por:</b>	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 06-10-2023 10:19:50	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 058BE9FF889151F487616898C8027E1B Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/058BE9FF889151F487616898C8027E1B">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/058BE9FF889151F487616898C8027E1B</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:50	- 11/83 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:09	



Ilustración 7.- Glorieta lado mar del enlace de pesas de Sonnenland. Fuente: Google Maps Street View.

### 5.1.1.1 GC-1

El desarrollo e impulso que se dio a esta autovía-autopista en las décadas pasadas se debe a la necesidad que había de establecer unas buenas conexiones entre Las Palmas de Gran Canaria, el Aeropuerto internacional de Gran Canaria y la zona turística del sur de la isla. Este motivo hizo que este corredor fuera el destino de numerosas e importantes inversiones, que le han permitido convertirse en la vía de alta capacidad que es hoy en día.

Actualmente, la GC-1 cuenta con una longitud de poco más de 77 km, cuyo trazado abarca desde el municipio de Las Palmas de Gran Canaria hasta Mogán. Su sección de 2 plataformas, una para cada sentido, separadas por una mediana, varía de 2 a 4 carriles.

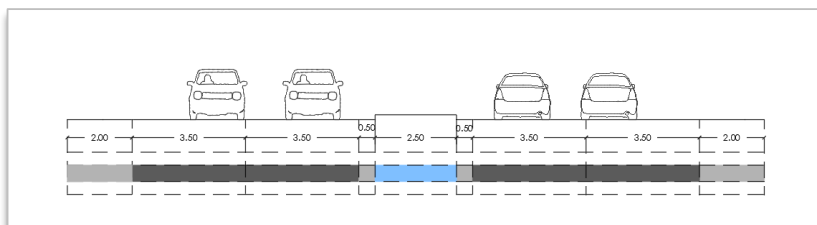


Ilustración 8.- Sección tipo homogénea de GC-1 en el ámbito; Fuente: elaboración propia.

La velocidad de la infraestructura va desde los 80 km/h a 120km/h, siendo esta última velocidad la más común en los segmentos del sur de la isla.

Según los datos más recientes disponibles, en el tramo más próximo al ámbito de estudio, la GC-1 soporta una intensidad diaria media de tráfico de entre 30.604 veh/día, según los datos de la estación nº4 situada en el PK 50+279 (Pasito Blanco).

<b>Firmado por:</b>	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 06-10-2023 10:19:50	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 058BE9FF889151F487616898C8027E1B Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/058BE9FF889151F487616898C8027E1B">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/058BE9FF889151F487616898C8027E1B</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:50	- 12/83 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:09	

ESTUDIO SOBRE LA INCIDENCIA DEL TRÁFICO MOTORIZADO EN EL ENTORNO VIARIO DE LA PARCELA IDENTIFICADA COMO Nº33 V, SONNENLAND

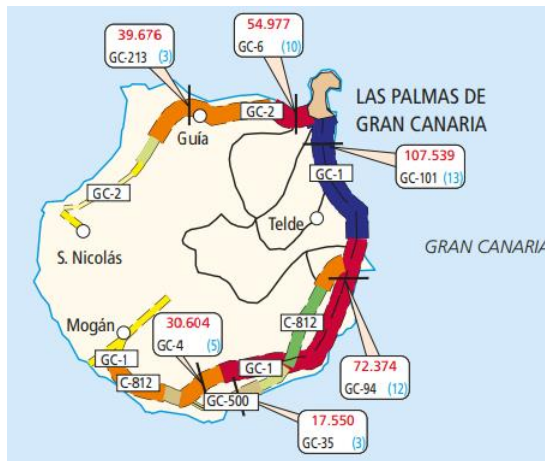


Ilustración 9.- Mapa de tráfico de 2019. Datos correspondientes a 2017. Fuente: MITMA (Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana).

Los accesos desde la GC-1 a la Urbanización Sonnenland y por tanto, hasta el ámbito de estudio, se realizan a través del enlace de tipo “pesas” de Sonnenland. En este caso, podemos distinguir el acceso en sentido Sur desde la GC-1 y el acceso en sentido Norte desde la GC-1. El acceso en sentido Norte está representado por la entrada desde la GC-1 a la calle Agustín Millares Carló y llegada a la glorieta del enlace tipo “pesas” lado mar:

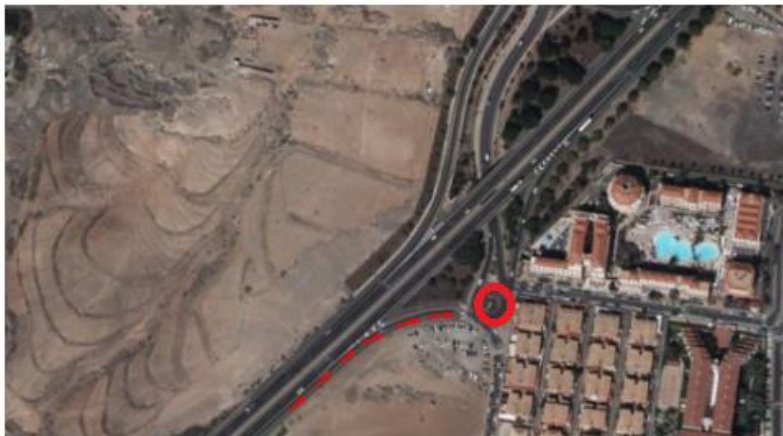


Ilustración 10.- Acceso principal a la glorieta de llegada de la GC-1 incluida en el ámbito de estudio. Fuente: elaboración propia.

Recoge la totalidad de los vehículos que desean acceder a la urbanización de Sonnenland desde la GC-1 circulando en sentido Norte. Se podría considerar como una de las calles principales de la

<b>Firmado por:</b>	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 06-10-2023 10:19:50	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 058BE9FF889151F487616898C8027E1B Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/058BE9FF889151F487616898C8027E1B">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/058BE9FF889151F487616898C8027E1B</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:50	- 13/83 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:09	

urbanización recorriéndola en casi toda su longitud en sentido Norte a Sur. Es utilizada por los vehículos como vía de conexión entre la GC-1 y la Urbanización Campo Internacional.

Por ella transcurren vehículos de servicios públicos como recogidas de residuos o de transporte de pasajeros (parada Las Azaleas I de las líneas 4, 40 y 73 de la empresa Guaguas Global).



Ilustración 11.- Ramal de acceso desde la GC-1.

El ancho de la calzada es de 4 metros con arcén en el margen izquierdo de 0,5 metros y en el margen derecho de 2 metros.

En sentido Sur queda definido el acceso hasta el ámbito de estudio a través de la GC-1 desde la glorieta lado tierra del enlace “pesas” que recoge la salida de vehículos de la GC-1 conectando con la Avenida Francisco Vega Monroy y la glorieta lado mar del enlace.

<b>Firmado por:</b>	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 06-10-2023 10:19:50	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 058BE9FF889151F487616898C8027E1B Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/058BE9FF889151F487616898C8027E1B">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/058BE9FF889151F487616898C8027E1B</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:50	- 14/83 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:09	





Ilustración 12.- Acceso desde El Tablero a la glorieta GC-1 incluida en el ámbito de estudio.  
Fuente: elaboración propia a partir de visor IDE Canarias.

### 5.1.1.2 CALLE ISAAC PERAL

La calle Isaac Peral transcurre en un solo sentido teniendo en sus márgenes el complejo turístico Palm Oasis, el hotel Dunas Mirador de Maspalomas y otros complejos de alturas de entre 1 y 3 plantas.

Estos complejos disponen de accesos en esta misma calle. Encontramos además algunos establecimientos de servicios como supermercados, restaurantes o peluquerías.



Ilustración 13.- Calle Isaac Peral.

Esta calle sirve como vía de salida desde la calle Einstein en la Urbanización Sonnenland hacia la autovía GC-1 a través de la Glorieta 1. El ancho de la calzada de esta vía es de 9 metros.

<b>Firmado por:</b>	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 06-10-2023 10:19:50	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 058BE9FF889151F487616898C8027E1B Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/058BE9FF889151F487616898C8027E1B">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/058BE9FF889151F487616898C8027E1B</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:50	- 15/83 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:09	

La distancia máxima entre pasos de peatones es de 105 metros en esta calle. La mala situación de algunos de ellos al estar obstaculizados por vehículos aparcados aumenta la distancia de parada de los coches circulantes y provoca la ralentización del tráfico de la vía.

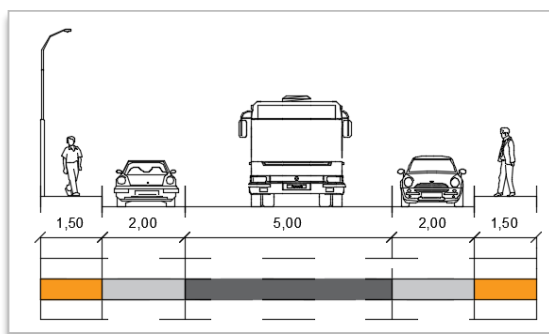


Ilustración 14.- Sección tipo homogénea de la calle Isaac Peral. Fuente: elaboración propia.



Ilustración 15.- Acceso desde la calle Isaac Peral a la glorieta GC-1 incluida en el ámbito de estudio. Fuente: elaboración propia a partir de visor IDE Canarias.

En esta calle localizamos la parada de guaguas denominada “Dunas” de las líneas 40 y 73.

### 5.1.2 SALIDAS DE LA GLORIETA 1

Las vías de salida de esta glorieta son:

- Calle Agustín Millares Carló.
- Ramal de acceso a la GC-1.
- GC-1, paso inferior.

<b>Firmado por:</b>	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 06-10-2023 10:19:50	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 058BE9FF889151F487616898C8027E1B Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/058BE9FF889151F487616898C8027E1B">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/058BE9FF889151F487616898C8027E1B</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:50	- 16/83 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:09	

### 5.1.2.1 CALLE AGUSTÍN MILLARES CARLÓ

Debemos destacar que la Calle Agustín Millares Carló soporta el tráfico de entrada desde la GC-1 a la urbanización Sonnenland que entra a la glorieta por esta calle y sale por ella también.



Ilustración 16.- Salida de la glorieta GC-1 a la calle Agustín Millares Carló.  
Fuente: elaboración propia a partir de visor IDE Canarias.

Desde la calle Agustín Millares Carló sale la calle Calderín Bajo siendo la única vía que conecta con el núcleo de casas de Pedraza Alto. También podemos apreciar la importancia de la calle Agustín Millares Carló por ser el único acceso a la calle Tomás Morales y a las calles tipo “fondo de saco” de Manuel Patarroyo, Severo Ochoa y Santiago Grisolía. Estas últimas dan acceso a varias viviendas de tipo chalet de la zona.

Por ella transcurren vehículos de servicios públicos como recogidas de residuos o de transporte de pasajeros (parada Las Azaleas I de las líneas 4, 40 y 73 de la empresa Guaguas Global).



Ilustración 17.- Calle Agustín Millares Carló.

La sección está formada por un carril de circulación y aparcamientos en línea en ambos márgenes.

INMUEBLES ELEVACIONES, S.L.U.

Estudio de tráfico

Página 16 de 80



<b>Firmado por:</b>	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 06-10-2023 10:19:50	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 058BE9FF889151F487616898C8027E1B Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/058BE9FF889151F487616898C8027E1B">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/058BE9FF889151F487616898C8027E1B</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:50	- 17/83 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:09	

El ancho de la calzada de esta vía es de 7 metros. Señalamos también la gran distancia entre pasos de peatones, llegando a ser de más de 250 metros en algunos tramos. La disposición de los mismos con distancias de más de 100 metros, unido al tráfico soportado, hacen la calle poco permeable.

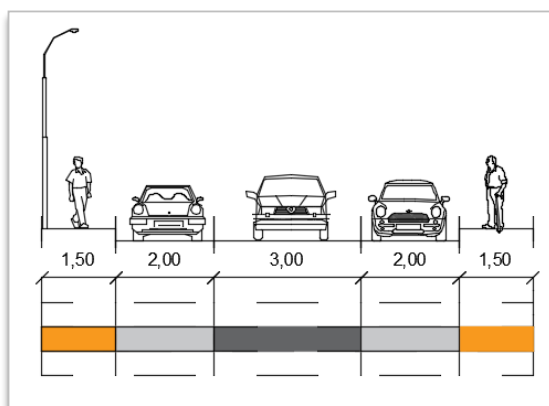


Ilustración 18.- Sección tipo homogénea de la calle Agustín Millares Carló. Fuente: elaboración propia.

### 5.1.2.2 RAMAL DE ACCESO A LA GC-1

En cuanto a la salida a la GC-1 desde la glorieta es utilizada como acceso desde la Urbanización Sonnenland a la GC-1 en sentido Norte.



Ilustración 19.- Salida la glorieta GC-1 a la GC-1. Fuente: elaboración propia a partir de visor IDE Canarias.

El otro uso principal de esta salida es realizado por aquellos vehículos que provienen de la Urbanización de Sonnenland y desean acceder a la Urbanización El Tablero o desean incorporarse a la circulación en sentido Sur de la GC-1.

<b>Firmado por:</b>	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 06-10-2023 10:19:50	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 058BE9FF889151F487616898C8027E1B Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/058BE9FF889151F487616898C8027E1B">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/058BE9FF889151F487616898C8027E1B</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:50	- 18/83 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:09	



Ilustración 20.- Salida desde la glorieta GC-1 hacia la Urbanización El Tablero.  
Fuente: elaboración propia a partir de visor IDE Canarias.

## 5.2 GLORIETA 2

La Glorieta 2 cuenta con una calzada anular de 9 metros y un radio de 14,7 metros. En esta glorieta confluyen las calles Einstein y Teobaldo Power cuyos usos describimos a continuación de forma pormenorizada.



Ilustración 21.- Glorieta de confluencia de la calle Teobaldo Power.  
Fuente: elaboración propia a partir de Visor IDE Canarias.

<b>Firmado por:</b>	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 06-10-2023 10:19:50	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 058BE9FF889151F487616898C8027E1B Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/058BE9FF889151F487616898C8027E1B">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/058BE9FF889151F487616898C8027E1B</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:50	- 19/83 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:09	



Ilustración 22.- Glorieta de la calle Teobaldo Power. Fuente: Google Maps Street View.

### 5.2.1 ENTRADAS Y SALIDAS A LA GLORIETA 2

Como hemos descrito anteriormente las vías que componen las entradas a esta glorieta son:

- Calle Teobaldo Power.
- Calle Einstein.
- Calle Miguel de Cervantes.

Estas tres vías confluyen en esta glorieta tanto de entrada como de salida ya que todas son vías de doble dirección. Este punto es un lugar de tránsito para todos aquellos vehículos que desean acceder a la GC-1 desde Sonnenland o bien desde la Urbanización del Campo Internacional.



Ilustración 23.- Imagen de las tres vías que dan entrada a la glorieta de la calle Teobaldo Power. Fuente: elaboración propia a partir de Visor IDE Canarias.

<b>Firmado por:</b>	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 06-10-2023 10:19:50	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 058BE9FF889151F487616898C8027E1B Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/058BE9FF889151F487616898C8027E1B">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/058BE9FF889151F487616898C8027E1B</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:50	- 20/83 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:09	

### 5.2.1.1 CALLE EINSTEIN

Con una calzada de 8 metros de ancho la Calle Einstein constituye una vía de gran importancia dentro de la urbanización. En la mayor parte de su recorrido cuenta con un solo carril de circulación en un sentido y uno o dos carriles de aparcamiento. Al llegar a la intersección con la calle Isaac Peral comienza el tramo de doble sentido de circulación hasta llegar a la glorieta de estudio.

Dentro de ella encontramos las paradas de Vista Mar, Vista Bonita y Surycan. Las líneas de transporte público de pasajeros que pasan por esta calle son la 4, la 40 y la 73.

Los hoteles y equipamientos situados en los márgenes de la calle Einstein han dispuesto en esta vía su principal acceso. Complejos de apartamentos como Vista Duna, Vista Bella, Vista Oasis o Dunas Mirador Maspalomas, entre otros, tienen en esta calle su acceso principal.

Los peatones transitan por aceras estrechas en las que encuentran alumbrado y contenedores de residuos urbanos que restan atractivo a su potencial de tránsito de peatones. A esto debemos sumar la gran separación entre pasos de peatones siendo de hasta 240 metros en algunos lugares.



Ilustración 24.- Calle Einstein. Fuente: Google Maps Street View.

En la calle Einstein se encuentran dos calles de tipo “Fondo de saco”. Estas calles son las calles Alberto Manrique, Comas Quesada y Carmen Laforet. La longitud de cada una de estas calles es de unos 120 metros y sirven para dar acceso a las casas de tipo chalet que se encuentran en la zona.

<b>Firmado por:</b>	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 06-10-2023 10:19:50
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 058BE9FF889151F487616898C8027E1B Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/058BE9FF889151F487616898C8027E1B">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/058BE9FF889151F487616898C8027E1B</a>		
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:50	- 21/83 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:09



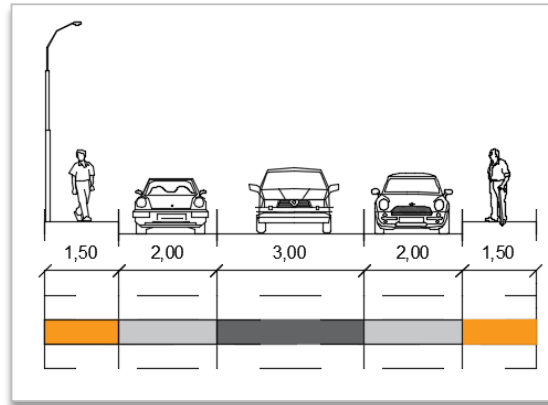


Ilustración 25.- Sección tipo homogénea de la calle Einstein. Fuente: elaboración propia.

En el ámbito, la calle cuenta con tres intersecciones significativas de tipo “T”. La primera es la calle Vicente Blasco Ibáñez, la segunda es la calle Doctor Juan Bosch Millares y la tercera es la calle Thomas Edison. Estas tres calles cuentan con la circulación establecida en un solo sentido y aparcamiento en ambos márgenes.

### 5.2.1.2 CALLE TEOBALDO POWER

Esta calle tiene una calzada de 6 metros. Tiene dos carriles de circulación (uno en cada sentido) y es utilizada como calle de conexión entre ambas urbanizaciones (Sonneland y Campo Internacional).

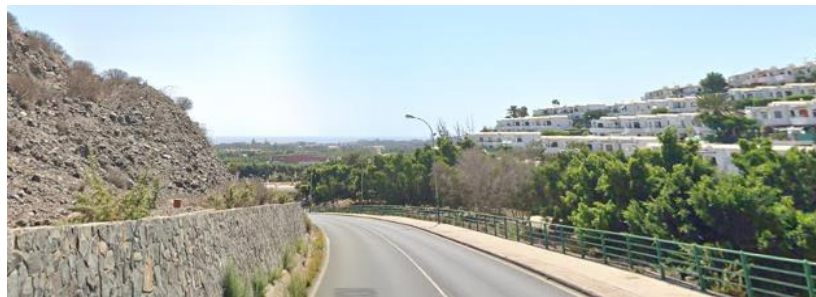


Ilustración 26.- Calle Teobaldo Power. Fuente: Google Maps Street View.

Esta calle cuenta solamente con acera en su margen izquierdo.

<b>Firmado por:</b>	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 06-10-2023 10:19:50	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 058BE9FF889151F487616898C8027E1B Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/058BE9FF889151F487616898C8027E1B">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/058BE9FF889151F487616898C8027E1B</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:50	- 22/83 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:09	



Solamente existen dos pasos de peatones en todo su recorrido (al comienzo y al final de la calle con una separación de 390 metros entre ambos). Esta calle es visiblemente poco atractiva para los peatones siendo utilizada en la actualidad principalmente por tráfico motorizado.

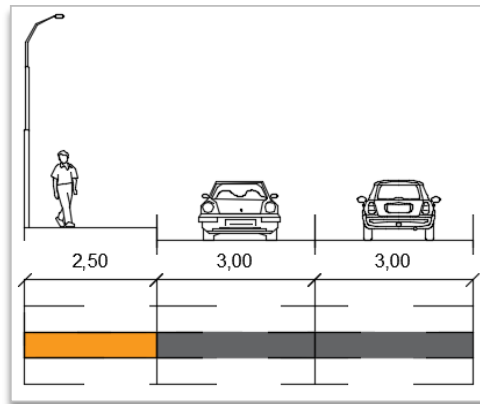


Ilustración 27.- Sección tipo homogénea de la calle Teobaldo Power. Fuente: elaboración propia.

### 5.2.1.3 CALLE MIGUEL DE SERVANTES

La calle Miguel de Cervantes tiene una sección de 2 carriles, uno para cada sentido de la circulación y acera en ambos márgenes.



Ilustración 28.- Calle Einstein a su llegada a la glorieta de intersección con la calle Miguel de Cervantes. Fuente: Google Maps Street View.

Las aceras son de sección amplia con pocos obstáculos.

<b>Firmado por:</b>	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 06-10-2023 10:19:50	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 058BE9FF889151F487616898C8027E1B Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/058BE9FF889151F487616898C8027E1B">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/058BE9FF889151F487616898C8027E1B</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:50	- 23/83 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:09	

Los pasos de peatones están situados a distancias seguras entre ellos y con visibilidad lo que hace la zona un área atractiva para los transeúntes.

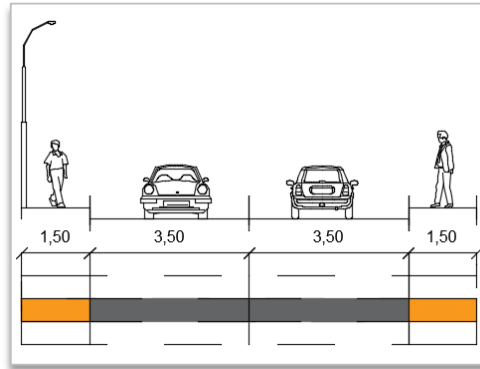


Ilustración 29.- Sección tipo homogénea de la calle Miguel de Cervantes. Fuente: elaboración propia.

## 6 ELEMENTOS MOTIVADORES DE DESPLAZAMIENTO

Los principales elementos motivadores de desplazamiento en el ámbito son los siguientes:



Ilustración 30.- Elementos motivadores de desplazamiento dentro del ámbito. Fuente: elaboración propia a partir de Visor IDE Canarias.

<b>Firmado por:</b>	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 06-10-2023 10:19:50	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 058BE9FF889151F487616898C8027E1B Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/058BE9FF889151F487616898C8027E1B">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/058BE9FF889151F487616898C8027E1B</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:50	- 24/83 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:09	

Como se puede apreciar existe una gran densidad de elementos atractores en la zona, tanto residenciales turísticos como de ocio. Esto es característico de los sectores vacaciones en donde se aporta algo más allá que la estancia en el hotel, siendo Gran Canaria una de las referencias internacionales en este aspecto.

### 6.1 ALOJATIVOS

Los mayores elementos atractores de tipo alojativo que también suponen un importante foco origen-destino de desplazamientos laboral son los siguientes:

- Hotel Palm Oasis.
- Hotel Dunas Mirador de Maspalomas.
- Hotel Vista Dorada.
- Bungalows Sonnenland Club I, II y III.
- Bungalows Vista Faro, Bungalows Vista Bella, Bungalows Los Robles Verdes.
- Bungalows Vista Dunas.



Ilustración 31.- Hotel Palm Oasis. Fuente: booking.com



Ilustración 32.- Hotel Mirador de Maspalomas. Fuente: booking.com



Ilustración 33.- Hotel Vista Dorada. Fuente: booking.com



Ilustración 34.- Bungalows Sonnenland. Fuente: booking.com

<b>Firmado por:</b>	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 06-10-2023 10:19:50	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 058BE9FF889151F487616898C8027E1B Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/058BE9FF889151F487616898C8027E1B">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/058BE9FF889151F487616898C8027E1B</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:50	- 25/83 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:09	



Ilustración 35.- Bungalows Vista Faro.  
Fuente: Booking.com



Ilustración 36.- Bungalows Vista Bella.  
Fuente: Booking.com



Ilustración 37.- Bungalows Los Robles Verdes  
Fuente: Booking.com



Ilustración 38.- Bungalows Vista Dunas.  
Fuente: Booking.com

## 6.2 PLAYA

La Playa de Meloneras, en Gran Canaria, es una de las más conocidas y frecuentadas de la isla por su ubicación. Tiene su punto de partida en el Faro del mismo nombre y cuenta con casi 500 metros de largo y 75 de ancho. Su acceso desde el núcleo urbano la convierte en un lugar muy accesible rodeado de un bonito paseo marítimo y diferentes restaurantes, tiendas y bares donde comer y comprar.



Ilustración 39.- Playa de Meloneras; Fuente: Diario El Mundo.

<b>Firmado por:</b>	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 06-10-2023 10:19:50	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 058BE9FF889151F487616898C8027E1B Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/058BE9FF889151F487616898C8027E1B">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/058BE9FF889151F487616898C8027E1B</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:50	- 26/83 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:09	

### 6.3 PASEO MARÍTIMO

De manera paralela a la costa y en el ancho del dominio público marítimo terrestre, se encuentra el paseo marítimo de Meloneras, el cual es uno de los más atractivos de la isla. Se identifica a éste como el tramo de paseo comprendido entre el Faro de Maspalomas y el Centro Comercial Playa Meloneras.

Su ancho medio es de 6 metros y tiene una longitud de 2 km, en la cual el tramo junto a los hoteles es de gran atractivo comercial y de restauración.



Ilustración 40.- Paseo Marítimo de Meloneras; Fuente: [www.tamresorts.com](http://www.tamresorts.com).

### 6.4 COMERCIAL

En cuanto a los grandes equipamientos comerciales del sector, estos además de generar desplazamientos ligados con el ocio y lo cotidiano, son, también grandes puntos de origen-destino laboral; los más representativos son:

- Centro Comercial Faro II, C.C. El Tablero, grandes superficies de alimentación.
- Parque de Atracciones Holiday World, Rastro de Maspalomas.

<b>Firmado por:</b>	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 06-10-2023 10:19:50	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 058BE9FF889151F487616898C8027E1B Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/058BE9FF889151F487616898C8027E1B">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/058BE9FF889151F487616898C8027E1B</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:50	- 27/83 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:09	



Ilustración 41.- Centro Comercial Faro 2. Fuente: Alamy



Ilustración 42.- Holiday World. Fuente: Local Guide GC



Ilustración 43.- Centro Comercial Faro 2. Fuente: Maspalomas.com



Ilustración 44.- C.C. El Tablero. Fuente: Canarias7.com



Ilustración 45.- Mercadona Meloneras. Fuente: GC Reside

## 6.5 TRANSPORTE

En cuanto a los nodos de transporte más importantes del sector se encuentran:

- Aparcamientos colectivos.
- Parada de guaguas públicas.
- Paradas de taxis.

<b>Firmado por:</b>	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	<b>Fecha:</b> 06-10-2023 10:19:50	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	<b>Fecha:</b> 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 058BE9FF889151F487616898C8027E1B Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/058BE9FF889151F487616898C8027E1B">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/058BE9FF889151F487616898C8027E1B</a>			
<b>Fecha de sellado electrónico:</b> 06-10-2023 10:19:50	- 28/83 -	<b>Fecha de emisión de esta copia:</b> 27-11-2023 10:34:09	

## 6.6 CENTRO DE CONGRESOS Y FARO

### Centro de Congresos y Convenciones de Maspalomas

Este centro de convenciones multifuncional, tiene una superficie de 14.000 metros cuadrados, de los que 9.264 se dedican a celebrar congresos, convenciones, seminarios, exhibiciones, conciertos, acontecimientos deportivos, desfiles de moda, reuniones y eventos de toda índole.

Entre todas sus instalaciones destaca el Auditorium “Las Tirajanas”, con un aforo de 796 personas y un escenario 13 x 18 metros, que también puede ser utilizado como escenario de la Gran Sala Maspalomas.

### Casino Palace Meloneras



Ilustración 46.- Casino Palace Meloneras; Fuente: IDE Canarias.

### Eventos

- Ocio nocturno.
- Trans Gran Canaria.
- Circo del Sol.
- Convenciones de negocios.
- Actuaciones artísticas.

### Faro de Maspalomas

INMUEBLES ELEVACIONES, S.L.U.

Estudio de tráfico

Página 28 de 80



<b>Firmado por:</b>	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 06-10-2023 10:19:50	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 058BE9FF889151F487616898C8027E1B Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/058BE9FF889151F487616898C8027E1B">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/058BE9FF889151F487616898C8027E1B</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:50	- 29/83 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:09	

El Faro de Maspalomas tiene 58 metros de altura y desde él se divisa toda la costa sur de la isla de Gran Canaria. Situado en un punto estratégico, con su luz ilumina el sur de la isla desde hace más de 100 años.

Este faro, que señala el extremo meridional de la isla de Gran canaria, y cuyo proyecto empezó a plantearse hacia el año 1861, fue pensado para servir de recalada a todas las líneas de vapores tanto de África y Oceanía, como de América. Es en 1884 cuando realmente su construcción se lleva a cabo empezando por el encargo de la obra al ingeniero teldense Juan de León y Castillo, famoso por ser el impulsor del proyecto del Puerto de La Luz y de Las Palmas, entre otros.

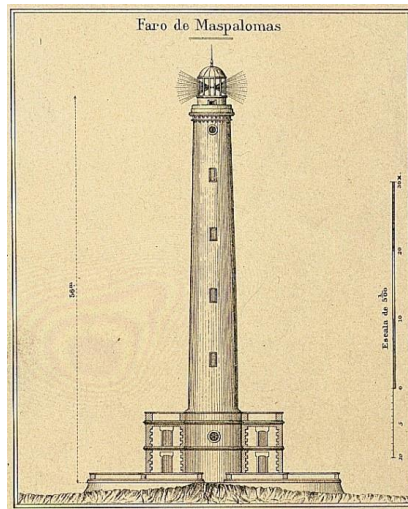


Ilustración 47.- Alzado del Faro 1985. Fuente: Archivo histórico Cabildo de Gran Canaria.

### 6.7 CENTRO DE SALUD

La existencia de un centro de salud cerca del ámbito de estudio ocasiona desplazamientos de vehículos motorizados y personas a pie. Cerca del ámbito y con una influencia sobre él se encuentra el Centro de Atención Primaria de Maspalomas.

<b>Firmado por:</b>	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 06-10-2023 10:19:50	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 058BE9FF889151F487616898C8027E1B Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/058BE9FF889151F487616898C8027E1B">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/058BE9FF889151F487616898C8027E1B</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:50		- 30/83 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:09





Ilustración 48.- C.A.P. Maspalomas. Fuente: Canarias 7.

### 6.8 PARQUES Y ZONAS AJARDINADAS

El uso de parques y zonas ajardinadas ha sido desarrollado durante los últimos años en la zona. Estos necesitan del desplazamiento de personas y vehículos en el ámbito de estudio.

- Parque del Sur, SkatePark de Maspalomas.
- Golf Maspalomas, Golf Meloneras.
- Estadio Municipal Maspalomas.

<b>Firmado por:</b>	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 06-10-2023 10:19:50	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 058BE9FF889151F487616898C8027E1B Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/058BE9FF889151F487616898C8027E1B">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/058BE9FF889151F487616898C8027E1B</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:50	- 31/83 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:09	



Ilustración 49.- Parque Sur. Fuente: Tripadvisor.com



Ilustración 50.- Golf Meloneras. Fuente: Lopesan



Ilustración 51.- Skate Park Maspalomas. Fuente: La Provincia



Ilustración 52.- Golf Maspalomas. Fuente: Trip Advisor



Ilustración 53.- Estadio de Maspalomas. Fuente: Be Soccer

## 6.9 ESTACIONES DE SERVICIO

En los alrededores del ámbito se encuentra la estación de servicio de Maspalomas. Una estación de servicio es un punto al que muchos vehículos de la zona acuden contribuyendo al tráfico de las calles incluidas en el ámbito de estudio.

<b>Firmado por:</b>	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 06-10-2023 10:19:50	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 058BE9FF889151F487616898C8027E1B Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/058BE9FF889151F487616898C8027E1B">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/058BE9FF889151F487616898C8027E1B</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:50	- 32/83 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:09	



Ilustración 54.- E.S. de Maspalomas. Fuente: Maspalomas 24 horas.

## 7 METODOLOGÍA DE TRABAJO

La metodología de trabajo para la consecución de los objetivos descritos en este documento ha sido la siguiente:

- Estudio de localización de puntos de aforo automático en el entorno del ámbito.
- Obtención de permisos y autorización para la instalación de aforadores en un plazo de 7 días durante 24 horas desde el lunes 14 de noviembre de 2022 hasta el 20 de noviembre de 2022.
- Cribado y limpieza de resultados, despreciando aquellos resultados que podrían inducir a error.
- Visitas a la zona de campo, para conocer el estado actual, la casuística de la zona.
- Inventario de Gabinete sobre el estado actual.
- Identificación de escenarios de trabajo e hipótesis.
- Consulta Bibliográfica de modalidades y características de los desplazamientos turísticos y comerciales.
- Determinación del procedimiento de cálculo para el nivel de servicio; a través de Manual de Capacidad de Carreteras en su versión 2010.
- Enumeración de conclusiones del presente estudio.

<b>Firmado por:</b>	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 06-10-2023 10:19:50	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 058BE9FF889151F487616898C8027E1B Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/058BE9FF889151F487616898C8027E1B">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/058BE9FF889151F487616898C8027E1B</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:50	- 33/83 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:09	

## 8 AFOROS

### 8.1 TOMA DE DATOS

La toma se realizó en todas las calles durante 7 días de lunes a domingo en periodo de 24 horas entre los días 14 de noviembre de 2022 y 20 de noviembre de 2022.

### 8.2 PUNTOS DE MEDIDA AFORADOS

Para la construcción del modelo de tráfico, es necesario conocer las IMH (intensidad media horaria) de las principales vías que forman el ámbito del estudio. Para ello, se colocaron una serie de equipos aforadores NC-350, que son capaces de medir la IMH de la vía, dándonos además una serie de información extra como las velocidades medias, distribución de aforo por velocidad y longitud, temperatura a la hora del estudio etc. Este dispositivo, detecta la variación del campo magnético que produce la masa del vehículo al incidir sobre él, siendo este un método mucho más fiable que las antiguas mangueras aforadoras.

Se colocaron un total de 13 aforadores para aforar todos los movimientos que se pueden realizar a día de hoy en la intersección, tanto en la vía principal, como en la vía transversal. Se adjunta listado de puntos de aforos:

#### 8.2.1 GLORIETA 1 (ACCESO GC-1 / EL TABLERO / SONNENLAND)

- PM 1 (E) – Calle Isaac Peral carril izquierdo (acceso a glorieta).
- PM 2 (E) – Calle Isaac Peral carril derecho (giro a derecha para acceder a salidas hacia GC-1 (3) y zona Tablero).
- PM 3 (S) – Vía acceso a GC-1 sentido Norte.
- PM 4 (S) – Avenida Francisco Vega Monroy (Tablero).
- PM 5 (E) – Avenida Francisco Vega Monroy (Tablero).
- PM 6 (E) – Acceso desde la autopista Sur GC-1.
- PM 7 (S) – Calle Dr. Agustín Millares Carlo (Sonnenland).

#### 8.2.2 GLORIETA 2 (EINSTEIN / TEOBALDO POWER / MIGUEL DE CERVANTES)

- PM 1 (E) – Calle Teobaldo Power (Sonnenland).

INMUEBLES ELEVACIONES, S.L.U.

Estudio de tráfico

Página 33 de 80



<b>Firmado por:</b>	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 06-10-2023 10:19:50	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 058BE9FF889151F487616898C8027E1B Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/058BE9FF889151F487616898C8027E1B">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/058BE9FF889151F487616898C8027E1B</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:50	- 34/83 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:09	

- PM 2 (S) – Calle Miguel de Cervantes (Palm Oasis).
- PM 3 (E) – Calle Miguel de Cervantes (acceso a futuro Centro Comercial) .
- PM 4 (S) – Calle Einstein (sentido hacia Glorieta 1).
- PM 5 (E) – Calle Einstein.
- PM 6 (S) – Calle Teobaldo Power (Sonnenland).

A continuación, se muestra la ubicación de estos puntos de medida.

**GLORIETA 1**



*Ilustración 55.- Localización de aforos en glorieta 1. Fuente: elaboración propia.*

<b>Firmado por:</b>	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 06-10-2023 10:19:50	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 058BE9FF889151F487616898C8027E1B Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/058BE9FF889151F487616898C8027E1B">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/058BE9FF889151F487616898C8027E1B</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:50	- 35/83 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:09	

**GLORIETA 2**



Ilustración 56.- Localización de aforos en glorieta 2. Fuente: elaboración propia.

**9 ESCENARIOS EN ESTUDIO**

Las posibles afecciones al viario presente en el ámbito de estudio, debidas a la construcción del nuevo Equipamiento Comercial, lleva a la necesidad de estudiar el nivel de servicio del viario en dos escenarios diferentes.

El presente estudio comienza contemplando el Escenario 0 como el Estado Actual, a partir de las condiciones de sección transversal, velocidad, paso de vehículos ligeros y pesados, densidad de circulación, entre otros, nos permitirá conocer el Nivel de Servicio del que parte este estudio.

Seguidamente se planteará el Escenario 1, que incorporará a los datos de tráfico del Escenario 0, el incremento de vehículos producido por el acceso a la nueva Estación de Servicio.

En este Escenario 1, atendiendo a un equipamiento de similares características, las empresas INMUEBLES ELEVACIONES, S.L.U. nos trasladan las siguientes previsiones de tráfico:

*Con la finalidad de medir el impacto del incremento del tráfico en la zona denominada Parcela 33, situada en Sonnenland, San Bartolomé de Tirajana, hemos realizado un recuento de vehículos que entran en los establecimientos de las zonas comerciales*

INMUEBLES ELEVACIONES, S.L.U.

Estudio de tráfico

Página 35 de 80



<b>Firmado por:</b>	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 06-10-2023 10:19:50	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 058BE9FF889151F487616898C8027E1B Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/058BE9FF889151F487616898C8027E1B">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/058BE9FF889151F487616898C8027E1B</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:50	- 36/83 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:09	

ESTUDIO SOBRE LA INCIDENCIA DEL TRÁFICO MOTORIZADO EN EL ENTORNO VIARIO DE LA PARCELA IDENTIFICADA COMO Nº33 V, SONNENLAND

similares a la implantación del equipamiento comercial que se pretende por parte de la empresa INMUEBLES ELEVACIONES, S.L.U. en la Parcela 33, Sonnenland, del plan General de Ordenación Urbana del Municipio de San Bartolomé de Tirajana.

Las zonas elegidas, tanto por su localización en suelo turístico como por el destino de las mismas han sido:

- Bellavista, situada en San Bartolomé de Tirajana, dado que su configuración es similar a la zona proyectada.
- Arguineguín, municipio de Mogán, dado que existe una instalación muy parecida a la que se pretende en la zona de Sonennland.
- Puerto Rico, municipio de Mogán, donde hay varios suelos que cumplen con los parámetros que se pretende instalar en la zona de la Parcela 33 del PGOU de San Bartolomé de Tirajana.

RECUENTO DE VEHÍCULOS EN ZONAS SIMILARES A LA PROPUESTA DE IMPLANTACIÓN DE EQUIPAMIENTO COMERCIAL EN LA ZONA DENOMINADA PARCELA Nº 33, SONNENLAND, PGOU SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA									
ZONA BELLAVISTA			ZONA ARGUINEGUIN			ZONA PUERTO RICO			
HORARIO	RECuento	TOTAL VEHÍCULOS ENTRAN EN LAS UBICACIONES SEÑALADAS (*)	HORARIO	RECuento	TOTAL VEHÍCULOS ENTRAN EN LAS UBICACIONES SEÑALADAS (*)	HORARIO	RECuento	TOTAL VEHÍCULOS ENTRAN EN LAS UBICACIONES SEÑALADAS (*)	
0:00 - 1:00	N/A	CERRADO	0:00 - 1:00	N/A	CERRADO	0:00 - 1:00	N/A	CERRADO	
1:00 - 2:00	N/A	CERRADO	1:00 - 2:00	N/A	CERRADO	1:00 - 2:00	N/A	CERRADO	
2:00 - 3:00	N/A	CERRADO	2:00 - 3:00	N/A	CERRADO	2:00 - 3:00	N/A	CERRADO	
3:00 - 4:00	N/A	CERRADO	3:00 - 4:00	N/A	CERRADO	3:00 - 4:00	N/A	CERRADO	
4:00 - 5:00	N/A	CERRADO	4:00 - 5:00	N/A	CERRADO	4:00 - 5:00	N/A	CERRADO	
5:00 - 6:00	N/A	CERRADO	5:00 - 6:00	N/A	CERRADO	5:00 - 6:00	N/A	CERRADO	
6:00 - 7:00	N/A	CERRADO	6:00 - 7:00	N/A	CERRADO	6:00 - 7:00	N/A	CERRADO	
7:00 - 8:00	N/A	CERRADO	7:00 - 8:00	N/A	CERRADO	7:00 - 8:00	N/A	CERRADO	
8:00 - 9:00	N/A	CERRADO	8:00 - 9:00	N/A	CERRADO	8:00 - 9:00	N/A	CERRADO	
9:00 - 10:00	REAL	25	9:00 - 10:00	REAL	28	9:00 - 10:00	REAL	22	
10:00 - 11:00	REAL	38	10:00 - 11:00	REAL	32	10:00 - 11:00	REAL	25	
11:00 - 12:00	REAL	38	11:00 - 12:00	REAL	35	11:00 - 12:00	REAL	34	
12:00 - 13:00	REAL	45	12:00 - 13:00	REAL	44	12:00 - 13:00	REAL	43	
13:00 - 14:00	REAL	49	13:00 - 14:00	REAL	50	13:00 - 14:00	REAL	46	
14:00 - 15:00	REAL	42	14:00 - 15:00	REAL	48	14:00 - 15:00	REAL	43	
15:00 - 16:00	REAL	39	15:00 - 16:00	REAL	42	15:00 - 16:00	REAL	39	
16:00 - 17:00	REAL	40	16:00 - 17:00	REAL	50	16:00 - 17:00	REAL	43	
17:00 - 18:00	REAL	45	17:00 - 18:00	REAL	46	17:00 - 18:00	REAL	46	
18:00 - 19:00	REAL	48	18:00 - 19:00	REAL	48	18:00 - 19:00	REAL	47	
19:00 - 20:00	REAL	49	19:00 - 20:00	REAL	48	19:00 - 20:00	REAL	49	
20:00 - 21:00	REAL	50	20:00 - 21:00	REAL	49	20:00 - 21:00	REAL	48	
21:00 - 22:00	N/A	CERRADO	21:00 - 22:00	N/A	CERRADO	21:00 - 22:00	N/A	CERRADO	
22:00 - 23:00	N/A	CERRADO	22:00 - 23:00	N/A	CERRADO	22:00 - 23:00	N/A	CERRADO	
23:00 - 24:00	N/A	CERRADO	23:00 - 24:00	N/A	CERRADO	23:00 - 24:00	N/A	CERRADO	

(\*) Cifra máxima de vehículos registrados por día, hora y mes  
N/A NO APLICA



Así, de los datos anteriores se estima que la previsión total de tráfico para las futuras actividades contempladas a desarrollar en las parcelas estaría en torno a los 50 vehículos por hora adicionales.



Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha:	06-10-2023 10:19:50
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha:	18-09-2023 08:28
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 058BE9FF889151F487616898C8027E1B Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/058BE9FF889151F487616898C8027E1B">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/058BE9FF889151F487616898C8027E1B</a>			
Fecha de sellado electrónico:	06-10-2023 10:19:50	- 37/83 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:09



## 10 CÁLCULO DEL NIVEL DE SERVICIO

### 10.1 BASE METODOLÓGICA

En este apartado se calculará la capacidad y los niveles de servicio para el estado actual de la red viaria siguiendo la metodología dispuesta para cada tipo de infraestructura viaria en el Highway Capacity Manual (Manual de Capacidad de Carreteras) del año 2010 (HCM-2010).

Este manual incluye un compendio de años de investigación empírica realizada en Estados Unidos y contiene una detallada metodología para calcular la capacidad y el nivel de servicio de cualquier tipo de vía.

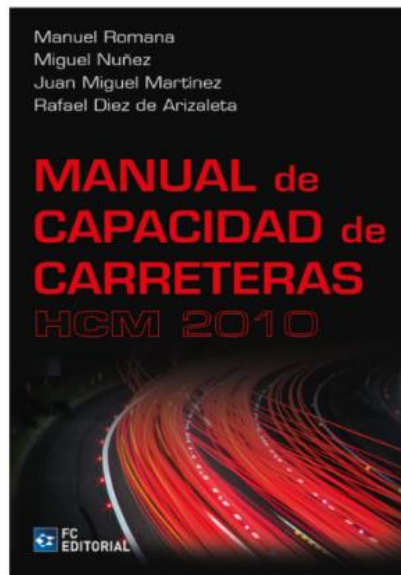


Ilustración 57.- Highway Capacity Manual 2010.

El estudio del tráfico de un nudo viario tiene como objeto fundamental la definición de su capacidad y de su nivel de servicio, es decir: de su límite de eficacia y de su nivel de eficiencia operativa desde la perspectiva del usuario, en distintos escenarios (presentes o futuros).

El Manual de Carreteras (HCM 2010) no dispone de técnicas para analizar el tráfico de un nudo como una entidad completa; por lo que es necesario estudiar los diversos elementos simples que lo constituyen: tronco, vías de giro, ramales, divergencias, convergencias, cruces, trenzados, glorietas, etc. El estudio de cada elemento, tanto aislado como coordinado, se debe llevar hasta donde las herramientas de análisis lo permitan.

<b>Firmado por:</b>	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 06-10-2023 10:19:50	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 058BE9FF889151F487616898C8027E1B Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/058BE9FF889151F487616898C8027E1B">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/058BE9FF889151F487616898C8027E1B</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:50	- 38/83 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:09	



Para la correcta evaluación de estos impactos y la generación de propuestas a corto y largo plazo, es necesario disponer de un modelo de tráfico que contenga la red viaria del entorno de actuación y las intensidades de vehículos que circulan por ella, para poder así reproducir la movilidad actual y poder proyectar en él las propuestas de estudio.

Con el objetivo de reproducir la movilidad actual en la intersección, se han realizado una serie de aforos de entrada y salida, tanto de volumen de tráfico, tipo de tráfico según las longitudes de los vehículos y aforos direccionales para todos los movimientos posibles a día de hoy en la intersección.

El software de simulación utilizado para la creación del modelo y estudio de las diversas actuaciones es el AIMSUN 6, una de las herramientas de micro y macro simulación de tráfico más utilizadas en la actualidad. En este software se ha creado la red viaria a modelar, se ha alimentado con los datos obtenidos en los aforos recogidos en la hora punta en la zona de estudio y los porcentajes de giro, creándose un modelo de tráfico que represente la movilidad actual de la zona.

Una vez obtenido este modelo ha sido necesario la caracterización de la hora punta (proceso que se explica en el apartado "Caracterización de la hora punta") para realizar las primeras simulaciones. Tras esto es necesario ajustar y calibrar el modelo, analizando los datos obtenidos con los reales medidos a pie de calle. Se estudian variables como intensidades de vehículos, longitudes de cola, tiempos de viaje, etc.

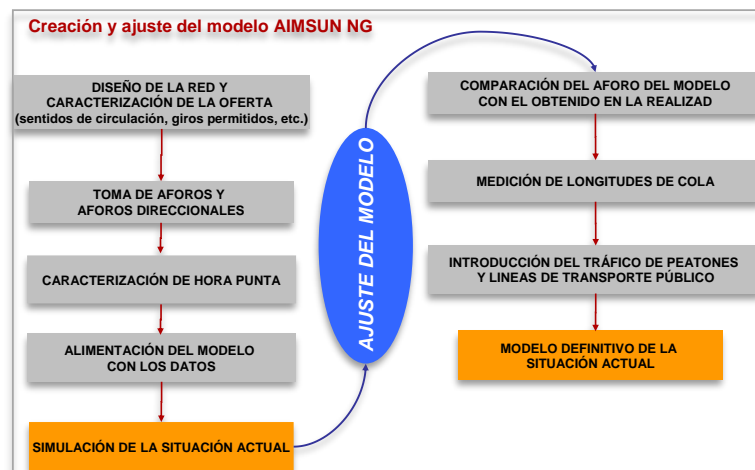


Ilustración 58.- Creación y ajuste del modelo AIMSUNG. Fuente: TSS.

<b>Firmado por:</b>	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 06-10-2023 10:19:50	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 058BE9FF889151F487616898C8027E1B Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/058BE9FF889151F487616898C8027E1B">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/058BE9FF889151F487616898C8027E1B</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:50	- 39/83 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:09	

10.2 TRÁFICO ACTUAL

10.2.1 DATOS AFORADOS

En el Anexo 1 de este documento, se adjunta un cuadro con todos los resultados obtenidos para todos los aforos realizados en campo.

10.2.2 AFOROS DIRECCIONALES

Los puntos en los que se han realizado aforos direccionales han sido en cada una de las tres entradas que desembocan en cada una de las glorietas objeto de estudio.

**GLORIETA 1**

		Salidas			
Vehículos		3	4	7	Total salen
Entradas	1	0,00%	0,00%	100,00%	7,52%
	2	33,88%	66,12%	0,00%	24,02%
	5	50,49%	1,88%	47,63%	44,52%
	6	1,84%	72,61%	25,55%	23,93%
	Total Ilegan	31,06%	34,10%	34,84%	100,00%

Tabla 1.- Aforos direccionales en la glorieta número 1. Fuente: elaboración propia.

**GLORIETA 2**

		Salidas			
Vehículos		2	4	6	Total salen
Entradas	1	7,63%	92,37%	-	59,35%
	3	-	70,42%	29,58%	6,99%
	5	64,91%	-	35,09%	33,66%
	Total Ilegan	26,38%	59,74%	13,88%	100,00%

Tabla 2.- Aforos direccionales en la glorieta número 2. Fuente: elaboración propia.

### 10.2.3 CARACTERIZACIÓN DE HORA PUNTA

#### 10.2.3.1 RESULTADOS


##### HORA PUNTA

Se trata de coger la información de datos de tráfico seleccionada y elaborada, de forma que nos proporcione la información más actualizada y exacta posible, esto nos permite un análisis de detalle sobre la caracterización de los valores de tráfico por hora. Este estudio es imprescindible para la definición de los coeficientes de horas punta en cada punto de aforo (en calzada y en cruces) y la definición de los intervalos de tiempo donde se concentran los momentos más conflictivos de congestión y de las horas menos congestionadas.

Para la creación del modelo, necesitamos establecer un período a simular, correspondiente a un día concreto o a un promedio de días que nos interese. Lo ideal es simular, un período de una hora, que sea equivalente al momento de mayor tráfico en toda la red o en los puntos que más nos interese.

Para ello se realizó un promedio por horas en días festivos y laborables, de todos los puntos de medida aforados. Posteriormente y tras observar que el día que mayores niveles de tráfico había en casi todos los puntos de medida era el jueves, se calcularon los niveles de tráfico de todos los puntos de medida este día por horas, y tras compararlo con los promedios antes mencionados, se observó que la franja horaria con mayores niveles de tráfico es los jueves, de 16:00 a 17:00 horas. Este estudio sirve para establecer los valores de tráfico con lo que posteriormente se alimenta el modelo.

A continuación, se muestran los flujos de vehículos para cada una de las entradas y salidas a las dos glorietas, tomando los valores obtenidos para la hora punta calculada, los jueves de 16:00 a 17:00 horas.

<b>Firmado por:</b>	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 06-10-2023 10:19:50	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 058BE9FF889151F487616898C8027E1B Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/058BE9FF889151F487616898C8027E1B">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/058BE9FF889151F487616898C8027E1B</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:50	- 41/83 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:09	

**GLORIETA 1**



Ilustración 59.- Caracterización de la hora punta en la glorieta número 1. Fuente: elaboración propia.

**GLORIETA 2**



Ilustración 60.- Caracterización de la hora punta en la glorieta número 2. Fuente: elaboración propia.

**10.3 MODELO**

**10.3.1 MODELIZACIÓN DE LA RED VIARIA**

El software elegido para la simulación es AIMSUN 6, desarrollado por TSS. AIMSUN 6 es una versión actualizada con un conjunto totalmente integrado de herramientas para el análisis de

<b>Firmado por:</b>	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 06-10-2023 10:19:50	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 058BE9FF889151F487616898C8027E1B Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/058BE9FF889151F487616898C8027E1B">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/058BE9FF889151F487616898C8027E1B</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:50	- 42/83 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:09	



posibles modificaciones y alternativas de tráfico. Para ello, se miden longitudes de cola y aforos de vehículos en el modelo y se comparan con la situación actual.

Se muestran a continuación unas tablas comparativas del error producido al representar el estado actual en el simulador, tanto para los viajes O/D como para el caso de los valores tomados en los aforadores instalados en la calle.

### 10.3.2.1 ERROR COMETIDO POR MATRIZ O/D

0A. AFORADO REAL ESTADO ACTUAL					
GLORIETA 1					
		Salidas			
	Vehículos	3	4	7	Total salen
Entradas	1	-	-	171	171
	2	185	361	-	546
	5	511	19	482	1012
	6	10	395	139	544
Total llegan		706	775	792	2273

Tabla 3.- Aforo real del estado actual en la glorieta número 1. Fuente: elaboración propia.

GLORIETA 2					
		Salidas			
	Vehículos	2	4	6	Total salen
Entradas	1	46	557	-	603
	3	-	50	21	71
	5	222	-	120	342
Total llegan		268	607	141	1016

Tabla 4.- Aforo real del estado actual en la glorieta número 2. Fuente: elaboración propia.

**1. AFORADO SIMULACIÓN ESTADO ACTUAL**

**GLORIETA 1**

		Salidas							
Vehículos		3		4		7		Total salen	
Entradas	1	-	-	-	-	182	6,43%	182	6,43%
	2	183	-1,08%	365	1,11%	-	-	548	0,37%
	5	513	0,39%	18	-5,26%	495	2,70%	1026	1,38%
	6	8	-20,00%	407	3,04%	133	-4,32%	548	0,74%
Total llegan		704	-0,28%	790	1,94%	810	2,27%	2304	1,36%
Error total direcc		1,36%		Error medio direcc		-1,89%			

Tabla 5.- Aforado simulación estado actual de glorieta número 1. Fuente: elaboración propia.

**GLORIETA 2**

		Salidas							
Vehículos		2		4		6		Total salen	
Entradas	1	49	6,52%	559	0,36%	-	-	608	0,83%
	3	-	-	52	4,00%	17	-19,05%	69	-2,82%
	5	201	-9,46%	-	-	126	5,00%	327	-4,39%
Total llegan		250	-6,72%	611	0,66%	143	1,42%	1004	-1,18%
Error total direcc		-1,18%		Error medio direcc		-2,10%			

Tabla 6.- Aforado simulación estado actual de glorieta número 2. Fuente: elaboración propia.

10.3.2.2 ERROR COMETIDO POR AFORADO (PUNTOS)

0A. AFORADO REAL SITUACIÓN ACTUAL			
	Vehículos		Vehículos
GLORIETA 1	AF1		171
	AF2		546
	AF3		706
	AF4		775
	AF5		1012
	AF6		544
	AF7		792
GLORIETA 2	AF1		603
	AF2		268
	AF3		71
	AF4		607
	AF5		342
	AF6		141
	AF 7		174
Total Glorieta 1	2273	Total Glorieta 2	1016
TOTAL AFORADO			3289

Tabla 7.- Aforado real en situación actual. Fuente: elaboración propia.



1. AFORADO SIMULACIÓN ESTADO ACTUAL CALIBRADO				
	Vehículos	Vehículos	Error (Veh)	Error (%)
GLORIETA 1	AF1	179	8	4,68%
	AF2	530	-16	-2,93%
	AF3	695	-11	-1,56%
	AF4	782	7	0,90%
	AF5	1032	20	1,98%
	AF6	549	5	0,92%
	AF7	813	21	2,65%
GLORIETA 2	AF1	611	8	1,33%
	AF2	261	-7	-2,61%
	AF3	69	-2	-2,82%
	AF4	614	7	1,15%
	AF5	339	-3	-0,88%
	AF6	142	1	0,71%
	AF7	183	9	5,17%
Total Glorieta 1		<b>2290</b>	<b>17</b>	<b>0,75%</b>
Total Glorieta 2		<b>1019</b>	<b>3</b>	<b>0,30%</b>
TOTAL AFORADO		<b>3309</b>		
Error total	0,61%	Error medio	0,62%	

Tabla 8.- Aforado simulación estado actual calibrado. Fuente: elaboración propia.

Como se puede comprobar, el modelo está bastante ajustado, arrojando un error total (volumen total de tráfico) de entorno el 1,27% para el caso de matrices O/D (1,36% para la Glorieta 1 y -1,18% para la Glorieta 2), y de en torno al 0,58% para el caso de los datos reales de aforado. Para el caso del error medio cometido (cogiendo punto a punto y viendo la diferencia), se arroja un error medio del 1,99% para las matrices O/D (-1,89% para la Glorieta 1 y -2,10% para la Glorieta 2), y de 0,62% para los datos de aforado, dando una tolerancia fiable para poder tomar los valores derivados de las simulaciones como bastantes aproximados a la situación real.

ESTUDIO SOBRE LA INCIDENCIA DEL TRÁFICO MOTORIZADO EN EL ENTORNO VIARIO DE LA PARCELA IDENTIFICADA COMO N°33 V, SONNENLAND

Para poder tener una visión clara de la situación de tráfico, una vez calibrado el modelo para que sea lo más fiel posible y representativo del escenario actual, se simula y se estudian las variables más importantes, con el objetivo de poder comparar estos valores con los datos que arroja la simulación del estado modificado con la propuesta valorada y poder evaluar el impacto que tendría en el escenario actual si se decide implantar la misma.

A continuación, se muestra una imagen de los niveles de congestión (Flujo / Capacidad) obtenidos tras la simulación durante la hora punta estimada de Jueves de 16:00 a 17:00 horas.

También se muestran capturas del Nivel de Servicio en Glorietas (seg/veh), así como en Nivel de Servicio de Carreteras (vehs/km) y el Tiempo de Retardo que nos indica el porcentaje de retardo acumulado en cada vía del tiempo de viaje total.



Ilustración 62.- Nivel de congestión (Flujo/Capacidad) observada tras la simulación de la situación actual. Fuente: elaboración propia.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 06-10-2023 10:19:50	
Registrado en:	ENTRADA - N°: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
N° expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 058BE9FF889151F487616898C8027E1B Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/058BE9FF889151F487616898C8027E1B">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/058BE9FF889151F487616898C8027E1B</a>			
Fecha de sellado electrónico:	06-10-2023 10:19:50	- 48/83 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:09

ESTUDIO SOBRE LA INCIDENCIA DEL TRÁFICO MOTORIZADO EN EL ENTORNO VIARIO DE LA PARCELA IDENTIFICADA COMO Nº33 V, SONNENLAND



Ilustración 63.- Nivel de Servicio en las Glorietas (segundos que tarda cada vehículo para acceder). Fuente: elaboración propia.



Ilustración 64.- Nivel de Servicio de Carreteras (acumulación de vehículos por Km de vía). Fuente: elaboración propia.

<b>Firmado por:</b>	ILTMO. AYO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 06-10-2023 10:19:50	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 058BE9FF889151F487616898C8027E1B Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/058BE9FF889151F487616898C8027E1B">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/058BE9FF889151F487616898C8027E1B</a>			
Fecha de sellado electrónico:	06-10-2023 10:19:50	- 49/83 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:09



Ilustración 65.- Tiempo de retardo (porcentaje perdido del viaje en retenciones respecto al total viajado).  
Fuente: elaboración propia.

A raíz de la simulación realizada para el estado actual y los gráficos mostrados, ya se puede identificar bastante bien el estado de las vías que componen el escenario actual.

Atendiendo únicamente a los cuatros parámetros mostrados, se observa claramente una gran diferencia entre el estado que presentan los accesos a la Glorieta 1 (GC-1/El Tablero/Sonnenland) y las vías que acceden a la Glorieta 2 (Einstein/Teobaldo Power/Cervantes).

Para la primera glorieta, se observa que los tres accesos presentan un alto nivel de congestión, estando el nivel de servicio de estos accesos por encima de los 25 vehículos por kilómetro (**categoría F**) y siendo especialmente representativo el estado que presenta tanto el acceso por la calle Isaac Peral como por la vía de acceso de la autopista Sur GC-1, con un alto grado de retardo (>80%).

El estado del acceso no únicamente lo representa el número de vehículos que acceden desde ese acceso y la capacidad de la vía (Flujo/Capacidad), esto se observa claramente en el caso del acceso de la vía Avda. Francisco Vega Monroy (El Tablero) que es el acceso que más vehículos inyecta en la glorieta en la hora punta (más de 1.000 vehículos), teniendo un grado de F/C por encima del 100% de la capacidad de la vía, sin embargo, se observa que esta vía no presenta un alto nivel de retardo y en general, presenta un buen nivel servicio de glorieta, mucho mejor que la vía que accede

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha:	06-10-2023 10:19:50
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha:	18-09-2023 08:28
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 058BE9FF889151F487616898C8027E1B Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/058BE9FF889151F487616898C8027E1B">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/058BE9FF889151F487616898C8027E1B</a>			
Fecha de sellado electrónico:	06-10-2023 10:19:50	- 50/83 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:09



ESTUDIO SOBRE LA INCIDENCIA DEL TRÁFICO MOTORIZADO EN EL ENTORNO VIARIO DE LA PARCELA IDENTIFICADA COMO Nº33 V, SONNENLAND

desde la autopista GC-1 que aporta casi la mitad de vehículos que la anterior comentada y teniendo un nivel de F/C del 60%.

Esto es debido a la propia geometría de la glorieta en sí, que facilita que accedan a la glorieta desde la vía superior, penalizando en contra a los que acceden desde la autopista. Además, atendiendo al reparto de viajes por acceso, de los vehículos que acceden desde la incorporación de la GC-1, se observa que cerca de un 75% de los vehículos abandonan la glorieta por las vías de la parte alta, siendo el reparto de los vehículos que acceden desde la Avda. Francisco Vega Monroy en torno a un 50% por la parte baja de la glorieta (Sonnenland) y un 50% por la parte alta, produciéndose un cruzamiento que penaliza en gran medida a los otros dos accesos a la glorieta, portando estos la mitad de vehículos aproximadamente.

Para el caso de la Glorieta 2, los accesos presentan un buen nivel de servicio, no estando ninguna de las vías estudiadas cercanas al máximo de su capacidad.

En la tabla que se muestra a continuación se puede observar las variables más importantes para el estudio del tráfico en cada una de las glorietas, tomando los valores ponderados (en función de la carga que aporta a cada glorieta) para cada una de las variables estudiadas.

INMUEBLES ELEVACIONES, S.L.U.

Estudio de tráfico  
Página 50 de 80



<b>Firmado por:</b>	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 06-10-2023 10:19:50	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 058BE9FF889151F487616898C8027E1B Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/058BE9FF889151F487616898C8027E1B">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/058BE9FF889151F487616898C8027E1B</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:50	- 51/83 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:09	

ESTUDIO SOBRE LA INCIDENCIA DEL TRÁFICO MOTORIZADO EN EL ENTORNO VIARIO DE LA PARCELA IDENTIFICADA COMO Nº33 V, SONNENLAND

1. Estado actual		
GLORIETA 1	Aforo Vehículos	2290
	Densidad Media Entradas (Veh/Km)	79,70
	Flujo / Capacidad Medio Entradas (%)	84,85
	Paradas Media Entradas (Veh/Km)	1,54
	Tiempo Demora Medio Entradas (seg/Km)	45,26
	Tiempo Parada Medio Entradas (seg/Km)	41,14
	Longitud Media Cola Entradas (Veh)	6,27
	Longitud Máxima Cola Entradas (Veh)	14,33
Mejora respecto estado actual		-
GLORIETA 2	Aforo Vehículos	1019
	Densidad Media Entradas (Veh/Km)	9,19
	Flujo / Capacidad Medio Entradas (%)	37,71
	Paradas Media Entradas (Veh/Km)	0,06
	Tiempo Demora Medio Entradas (seg/Km)	1,41
	Tiempo Parada Medio Entradas (seg/Km)	0,36
	Longitud Media Cola Entradas (Veh)	0,01
	Longitud Máxima Cola Entradas (Veh)	1,00
Mejora respecto estado actual		-
Total conjunto	Aforo Vehículos	2710
	Densidad Media (Veh/Km)	28,12
	Distancia total viajada (Kms)	1054,24
	Flujo / Capacidad Medio Entradas (%)	61,02
	Paradas Media (Veh/Km)	4,31
	Tiempo Demora Medio (seg/Km)	134,42
	Tiempo Parada Medio (seg/Km)	110,95
	Velocidad Media (Km/h)	30,29
	Velocidad Harmónica DTA /Km/h)	17,80
Mejora respecto estado actual		-

Tabla 9.- Estado actual. Fuente: elaboración propia.

En la tabla mostrada a continuación, se plasman los valores obtenidos para cada vía individual que accede a cada una de las dos glorietas.

ESTUDIO SOBRE LA INCIDENCIA DEL TRÁFICO MOTORIZADO EN EL ENTORNO VIARIO DE LA PARCELA IDENTIFICADA COMO Nº33 V, SONNENLAND

GLORIETA 1	1 + 2 Isaac Peral (entrada)	Aforado (Veh)	709
		Capacidad máxima carril (Veh/h)	900
		Flujo / Capacidad (%)	79
		Densidad Media (Veh/Km)	103,80
		Longitud Media Cola (Veh)	5,71
		Longitud Max Cola (Veh)	14,00
		Paradas	1,67
Tiempo Medio Demora (seg)	38,12		
Tiempo de parada (segs)	32,15		
Mejora respecto estado actual	-		
	3 Enlace a autopista GC-1 (salida)	Aforado (Veh)	695
		Capacidad máxima carril (Veh/h)	900
		Flujo / Capacidad (%)	77
		Densidad Media (Veh/Km)	15,72
		Longitud Media Cola (Veh)	0,00
		Longitud Max Cola (Veh)	0,00
		Paradas	0,00
Tiempo Medio Demora (seg)	1,25		
Tiempo de parada (segs)	0,00		
Mejora respecto estado actual	-		
	4 Avda. Francisco Vega (salida)	Aforado (Veh)	782
		Capacidad máxima carril (Veh/h)	900
		Flujo / Capacidad (%)	87,11
		Densidad Media (Veh/Km)	15,73
		Longitud Media Cola (Veh)	0,00
		Longitud Max Cola (Veh)	0,00
		Paradas	0,00
Tiempo Medio Demora (seg)	0,59		
Tiempo de parada (segs)	0		
Mejora respecto estado actual	-		
	5 Avda. Francisco Vega (entrada)	Aforado (Veh)	1032
		Capacidad máxima carril (Veh/h)	900
		Flujo / Capacidad (%)	114,67
		Densidad Media (Veh/Km)	27,20
		Longitud Media Cola (Veh)	0,07
		Longitud Max Cola (Veh)	5,00
		Paradas	0,07
Tiempo Medio Demora (seg)	1,67		
Tiempo de parada (segs)	0,26		
Mejora respecto estado actual	-		
	6 Enlace desde autopista GC-1 (entrada)	Aforado (Veh)	549
		Capacidad máxima carril (Veh/h)	900
		Flujo / Capacidad (%)	60,89
		Densidad Media (Veh/Km)	108,11
		Longitud Media Cola (Veh)	13,03
		Longitud Max Cola (Veh)	24,00
		Paradas	2,87
Tiempo Medio Demora (seg)	95,99		
Tiempo de parada (segs)	91		
Mejora respecto estado actual	-		
	7 Sonnenland (salida)	Aforado (Veh)	813
		Capacidad máxima carril (Veh/h)	900
		Flujo / Capacidad (%)	90,33
		Densidad Media (Veh/Km)	18,61
		Longitud Media Cola (Veh)	0,00
		Longitud Max Cola (Veh)	0,00
		Paradas	0
Tiempo Medio Demora (seg)	0,77		
Tiempo de parada (segs)	0		
Mejora respecto estado actual	-		

Leyenda Flujo / Capacidad (%) de la vía	
Menos del 20 % congestión	
Entre el 21 y el 35 %	
Entre el 36 y 65 %	
Entre el 66 y el 80 %	
Entre el 80 y el 100 %	
Más del 100 % de congestión	

Tabla 10.- Valores obtenidos para cada vía por separado en la glorieta número 1. Fuente: elaboración propia.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha:	06-10-2023 10:19:50	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha:	18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 058BE9FF889151F487616898C8027E1B Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/058BE9FF889151F487616898C8027E1B">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/058BE9FF889151F487616898C8027E1B</a>				
Fecha de sellado electrónico:	06-10-2023 10:19:50	- 53/83 -	Fecha de emisión de esta copia:	27-11-2023 10:34:09



ESTUDIO SOBRE LA INCIDENCIA DEL TRÁFICO MOTORIZADO EN EL ENTORNO VIARIO DE LA PARCELA IDENTIFICADA COMO Nº33 V, SONNENLAND

GLORIETA 2	1 Teobaldo Power (entrada)	Aforado (Veh)	611
		Capacidad máxima carril (Veh/h)	900
		Flujo / Capacidad (%)	67,89
		Densidad Media (Veh/Km)	18,69
		Longitud Media Cola (Veh)	0,04
		Longitud Max Cola (Veh)	3,00
		Paradas	0,06
	2 Miguel de Cervantes (salida)	Aforado (Veh)	261
		Capacidad máxima carril (Veh/h)	900
		Flujo / Capacidad (%)	29,00
		Densidad Media (Veh/Km)	6,73
		Longitud Media Cola (Veh)	0,00
		Longitud Max Cola (Veh)	0,00
		Paradas	0
	3 Miguel de Cervantes (entrada)	Aforado (Veh)	69
		Capacidad máxima carril (Veh/h)	900
		Flujo / Capacidad (%)	7,67
		Densidad Media (Veh/Km)	1,95
		Longitud Media Cola (Veh)	0,00
		Longitud Max Cola (Veh)	0,00
		Paradas	0,13
	4 Einstein (salida)	Aforado (Veh)	614
		Capacidad máxima carril (Veh/h)	900
		Flujo / Capacidad (%)	68,22
		Densidad Media (Veh/Km)	13,97
		Longitud Media Cola (Veh)	0,00
		Longitud Max Cola (Veh)	0,00
		Paradas	0
	5 Einstein (entrada)	Aforado (Veh)	339
		Capacidad máxima carril (Veh/h)	900
		Flujo / Capacidad (%)	37,56
		Densidad Media (Veh/Km)	6,94
		Longitud Media Cola (Veh)	0,00
		Longitud Max Cola (Veh)	0,00
		Paradas	0,00
	6 Teobaldo Power (salida)	Aforado (Veh)	142
		Capacidad máxima carril (Veh/h)	900
		Flujo / Capacidad (%)	15,78
		Densidad Media (Veh/Km)	4,39
		Longitud Media Cola (Veh)	0,00
		Longitud Max Cola (Veh)	0,00
		Paradas	0
	7 Einstein (giro izda + subida)	Aforado (Veh)	521
		Capacidad máxima carril (Veh/h)	1800
		Flujo / Capacidad (%)	58,11
		Densidad Media (Veh/Km)	14,19
		Longitud Media Cola (Veh)	0,88
		Longitud Max Cola (Veh)	5,00
		Paradas	0,35
		Tiempo Medio Demora (seg)	19,25
		Tiempo de parada (segs)	18,05
		Mejora respecto estado actual	-

Menos del 20 % congestión	
Entre el 21 y el 35 %	
Entre el 36 y 65 %	
Entre el 66 y el 80 %	
Entre el 80 y el 100 %	
Más del 100 % de congestión	

Tabla 11.- Valores obtenidos de cada vía por separado en la glorieta número 2. Fuente: elaboración propia.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 06-10-2023 10:19:50
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 058BE9FF889151F487616898C8027E1B Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/058BE9FF889151F487616898C8027E1B">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/058BE9FF889151F487616898C8027E1B</a>		
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:50	- 54/83 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:09





Algunas de las variables estudiadas son:

1. **Nivel de Congestión:** Representa el factor I/C (Flujo / Capacidad). Ya comentado en el apartado anterior.
2. **Tiempo de Demora:** Representa un promedio del tiempo perdido por cada kilómetro recorrido. Los accesos laterales desde la vía transversal tienen mayor demora dado que deben de respetar la señalización tanto de ceda el paso como de *stop* a la hora de realizar los movimientos.
3. **Cola Máxima:** Representa la longitud máxima de cola que ha registrado la vía. En todos los accesos el mayor número de vehículos en cola que se registra es de 2.
4. **Densidad:** Representa el número de vehículos por Km. En los accesos se mantienen una densidad media de entre 6 y 14 veh/Km, siendo unos buenos valores y estando muy lejos de indicar posible congestión.

Se muestra imagen con captura de la simulación:

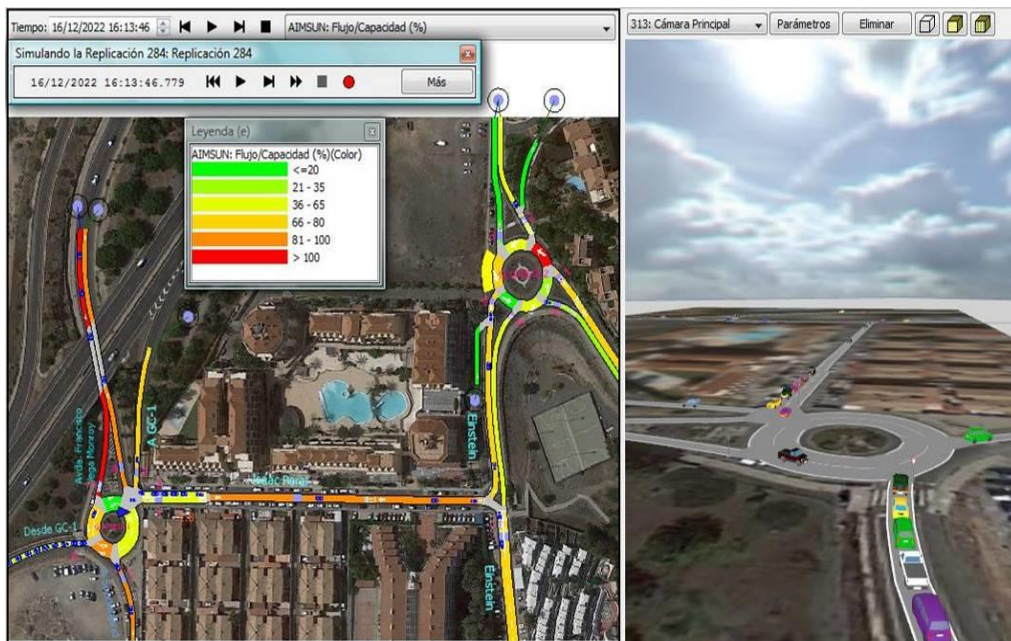


Ilustración 66.- Simulación. Fuente: elaboración propia.

<b>Firmado por:</b>	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 06-10-2023 10:19:50	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 058BE9FF889151F487616898C8027E1B Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/058BE9FF889151F487616898C8027E1B">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/058BE9FF889151F487616898C8027E1B</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:50	- 55/83 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:09	

## 11 SIMULACIÓN DE LA PROPUESTAS DE TRÁFICO.

### 11.1 ESTADO FUTURO: IMPLANTACIÓN DE EQUIPAMIENTO COMERCIAL

Partiendo del Estado Actual, una vez que vemos que representa fielmente la situación de tráfico existente en la zona, habiendo calibrado previamente el modelo para obtener un bajo nivel de error y de esta forma la diferencia entre los aforados reales y los aforados virtuales desprendidos de las simulaciones sea la mínima, tendremos que simular suponiendo que, una vez implantado el establecimiento comercial, y al tratarse de un nuevo punto de atracción de usuarios, el tráfico aumentará.

La ubicación propuesta para este nuevo centro comercial es en el terreno anexo a la autopista, accediendo al mismo desde la calle Miguel de Cervantes, vía a la que se accede desde la Glorieta 2, presentando esta vía en el Estado Actual un buen nivel de servicio para sus dos sentidos de circulación. Para poder alimentar la simulación con datos fiables, se coge como base un estudio de aforado de acceso de vehículos a un centro comercial de características muy similares (ubicación, superficie, parking, etc...), siempre basándose en el peor escenario posible que sería la hora punta del mismo, de donde se obtiene que el recinto comercial atrae en una hora 50 vehículos, inyectando otros 50 vehículos al modelo en una hora.

Dada la ubicación del centro comercial, anexo a la Glorieta 2 en el sentido que va desde la rotonda hacia su ubicación propuesta, y sabiendo que la salida de vehículos del centro comercial se sitúa en el lateral, siendo por tanto los vehículos inyectados en el tramo de la calle Miguel de Cervantes comentado anteriormente, modificamos las matrices O/D de manera que añadimos estos 100 vehículos en el modelo.

Para el nuevo reparto, se han añadido los nuevos viajes atendiendo a los siguientes criterios:


- El reparto de los nuevos viajes que atrae la implantación del centro comercial (50 viajes de entrada) se reparten de tal manera que un 30% proceden de la Glorieta 1 (GC-1/El Tablero/Sonnenland), accediendo el 70% restante de los viajes desde la glorieta más próxima a la localización planteada para el Centro Comercial, la Glorieta 2 (Einstein/Teobaldo Power/Cervantes).
- Para la Glorieta 1, se reparte a su vez este 30% (15 vehículos) equitativamente entre la entrada desde la Avda. Francisco Vega Monroy (El Tablero) y la entrada desde el Enlace

INMUEBLES ELEVACIONES, S.L.U.

Estudio de tráfico

Página 55 de 80



<b>Firmado por:</b>	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 06-10-2023 10:19:50	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 058BE9FF889151F487616898C8027E1B Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/058BE9FF889151F487616898C8027E1B">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/058BE9FF889151F487616898C8027E1B</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:50	- 56/83 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:09	

Autopista GC-1, aportando 8 nuevos vehículos cada una de estas entradas. Para la salida, dado que el único itinerario que tienen los vehículos para poder llegar a la ubicación del Centro Comercial es accediendo a través de Sonnenland para poder posteriormente enlazar con la calle Einstein en sentido ascendente y entroncar con la Glorieta 2, los 16 nuevos vehículos generados abandonarán la Glorieta 1 por la calle Dr. Agustín Millares Carlo.

- En el caso de la Glorieta 2, los 35 nuevos viajes generados (70%) se distribuyen en sentido entrada asignando el 60% por el acceso desde la calle Teobaldo Power (21 vehículos), y accediendo el 40% restante a través de la calle Einstein (14 vehículos). En este caso, a la calle Einstein habría que sumarle los vehículos que proceden desde la otra glorieta (Glorieta 1), siendo el total de 30 vehículos (16 Glorieta 1 + 14 asignados Einstein). Para la salida desde el Centro Comercial (50 vehículos), se mantienen los porcentajes para los viajes que ya existen a día de hoy, asignando un 75% de los viajes de salida (37 vehículos) por la calle Einstein en sentido descendente (inyectando estos nuevos viajes a la Glorieta 1), abandonando el 25% restante (13 vehículos), la Glorieta 2 a través de la calle Teobaldo Power.

A la hora de simular, se parte del tráfico actual del modelo calibrado para garantizar que los datos de vehículos no varíen, pudiendo establecer posteriormente una comparativa de las dos escenas de tráfico (Estado Actual vs. Estado Futuro).

Una vez simulado se obtienen los datos para comprobar que los errores cometidos tanto en las matrices O/D como por aforado se mantienen dentro de la tolerancia inicial, estando en este caso dentro unos márgenes asumibles. A continuación, se muestra el error cometido a la hora de realizar la simulación de la rotonda.

### 11.1.1 ERROR COMETIDO POR MATRIZ O/D


#### OB. AFORADO REAL SITUACIÓN PROPUESTA

INMUEBLES ELEVACIONES, S.L.U.

Estudio de tráfico

Página 56 de 80



<b>Firmado por:</b>	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	<b>Fecha:</b> 06-10-2023 10:19:50	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	<b>Fecha:</b> 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 058BE9FF889151F487616898C8027E1B Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/058BE9FF889151F487616898C8027E1B">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/058BE9FF889151F487616898C8027E1B</a>			
<b>Fecha de sellado electrónico:</b> 06-10-2023 10:19:50	- 57/83 -	<b>Fecha de emisión de esta copia:</b> 27-11-2023 10:34:09	

**GLORIETA 1**

		Salidas			
Vehículos		3	4	7	Total
Entradas	2	-	-	184	184
	5	196	374	-	570
	6	511	19	490	1020
	<b>Total llegan</b>	<b>10</b>	<b>395</b>	<b>147</b>	<b>552</b>
		<b>717</b>	<b>788</b>	<b>821</b>	<b>2326</b>

Tabla 12.- 0B. Aforado Real situación propuesta en la glorieta número 1. Fuente: elaboración propia.

**GLORIETA 2**

		Salidas			
Vehículos		2	4	6	Total salen
Entradas	1	67	557	-	624
	3	-	87	34	121
	5	251	-	120	371
	<b>Total llegan</b>	<b>318</b>	<b>644</b>	<b>154</b>	<b>1116</b>

Tabla 13.- Aforado Real situación propuesta en la glorieta número 2. Fuente: elaboración propia.


**2. AFORADO PROPUESTA CARRIL**

INMUEBLES ELEVACIONES, S.L.U.

Estudio de tráfico

Página 57 de 80



<b>Firmado por:</b>	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 06-10-2023 10:19:50	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 058BE9FF889151F487616898C8027E1B Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/058BE9FF889151F487616898C8027E1B">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/058BE9FF889151F487616898C8027E1B</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:50	- 58/83 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:09	

ESTUDIO SOBRE LA INCIDENCIA DEL TRÁFICO MOTORIZADO EN EL ENTORNO VIARIO DE LA PARCELA IDENTIFICADA COMO Nº33 V, SONNENLAND

**GLORIETA 1**

		Salidas							
Vehículos		3		4		7		Total salen	
Entradas	1	-	-	-	-	190	3,26%	190	3,26%
	2	194	-1,02%	381	1,87%	-	-	575	0,88%
	5	491	-3,91%	18	-5,26%	505	3,06%	1014	-0,59%
	6	8	-20,00%	409	3,54%	133	-9,52%	550	-0,36%
	<b>Total llegan</b>	<b>693</b>	<b>-3,35%</b>	<b>808</b>	<b>2,54%</b>	<b>828</b>	<b>0,85%</b>	<b>2329</b>	<b>0,13%</b>
Error total		0,13%		Error medio direcc		3,11%			

Tabla 14.- Aforado propuesta carril de la glorieta número 1. Fuente: elaboración propia.

**GLORIETA 2**

		Salidas							
Vehículos		2		4		6		Total salen	
Entradas	1	67	0,00%	564	1,26%	-	-	631	1,12%
	3	-	-	82	-	36	5,88%	118	-2,48%
	5	248	-1,20%	-	-	126	5,00%	374	0,81%
	<b>Total llegan</b>	<b>315</b>	<b>-0,94%</b>	<b>646</b>	<b>0,31%</b>	<b>162</b>	<b>5,19%</b>	<b>1123</b>	<b>0,63%</b>
Error total direcc		0,63%		Error medio direcc		0,87%			

Tabla 15.- Aforado propuesta carril de la glorieta número 2. Fuente: elaboración propia.

INMUEBLES ELEVACIONES, S.L.U.

Estudio de tráfico

Página 58 de 80



Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha:	06-10-2023 10:19:50
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha:	18-09-2023 08:28
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 058BE9FF889151F487616898C8027E1B Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/058BE9FF889151F487616898C8027E1B">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/058BE9FF889151F487616898C8027E1B</a>			
Fecha de sellado electrónico:	06-10-2023 10:19:50	- 59/83 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:09



11.1.2 ERROR COMETIDO POR AFORADO

OB. AFORADO REAL SITUACIÓN PROPUESTA

	Vehículos	Vehículos	Var Actual (%)
GLORIETA 1	AF1	184	7,60%
	AF2	570	4,40%
	AF3	717	1,56%
	AF4	788	1,68%
	AF5	1020	0,79%
	AF6	552	1,47%
	AF7	821	3,66%
GLORIETA 2	AF1	624	3,48%
	AF2	318	18,66%
	AF3	121	70,42%
	AF4	644	6,10%
	AF5	371	8,48%
	AF6	154	9,22%
	AF 7	186	0,53%
	Total Glorieta 1	2326	2,33%
	Total Glorieta 2	1116	9,84%
	TOTAL AFORADO	3442	4,65%

Tabla 16.- Aforo real en situación propuesta en la glorieta 1 y 2. Fuente: elaboración propia.

1B. AFORADO SIMULACIÓN ESTADO FUTURO CALIBRADO				
	Vehículos	Vehículos	Error (Veh)	Error (%)
GLORIETA 1	AF1	189	5	2,72%
	AF2	572	2	0,35%
	AF3	693	-24	-3,35%
	AF4	795	7	0,89%
	AF5	1015	-5	-0,49%
	AF6	544	-8	-1,45%
	AF7	830	9	1,10%
GLORIETA 2	AF1	630	6	0,96%
	AF2	318	0	0,00%
	AF3	119	-2	-1,65%
	AF4	647	3	0,47%
	AF5	376	5	1,35%
	AF6	162	8	5,19%
	AF7	182	-4	-2,15%
Total Glorieta 1		2320	-6	-0,26%
Total Glorieta 2		1125	9	0,81%
TOTAL AFORADO		3445		
Error total		0,09%		
Error medio		0,28%		

Tabla 17.- Aforo de simulación en estado calibrado. Fuente: elaboración propia.

Como se puede observar en las tablas, tanto el error total como el error medio cometido se encuentran en valores muy bajos, estando en una horquilla inferior del 1% en todos los casos, ofreciendo la Simulación del Estado Futuro una muy fiel representación del teórico escenario de tráfico una vez implantado el Centro Comercial.

Se muestran a continuación unas capturas del modelo en Aimsun una vez calibrado el modelo propuesto de rotonda y añadido el flujo de vehículos provenientes del establecimiento comercial.

ESTUDIO SOBRE LA INCIDENCIA DEL TRÁFICO MOTORIZADO EN EL ENTORNO VIARIO DE LA PARCELA IDENTIFICADA COMO Nº33 V, SONNENLAND

Se muestra el escenario propuesto con Flujo/Capacidad, el Nivel de Servicio de Rotondas, Nivel de Servicios de Carreteras y Tiempo de Retardo.



Ilustración 67.- Nivel de congestión (Flujo/Capacidad) observada tras la simulación de la propuesta. Fuente: elaboración propia.



Ilustración 68.- Nivel de Servicio en las Glorietas (segundos que tarda cada vehículo para acceder). Fuente: elaboración propia.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 06-10-2023 10:19:50	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 058BE9FF889151F487616898C8027E1B Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/058BE9FF889151F487616898C8027E1B">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/058BE9FF889151F487616898C8027E1B</a>			
Fecha de sellado electrónico:	06-10-2023 10:19:50	- 62/83 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:09



ESTUDIO SOBRE LA INCIDENCIA DEL TRÁFICO MOTORIZADO EN EL ENTORNO VIARIO DE LA PARCELA IDENTIFICADA COMO Nº33 V, SONNENLAND



Ilustración 69.- Nivel de Servicio de Carreteras (acumulación de vehículos por Km de vía). Fuente: elaboración propia.



Ilustración 70.- Tiempo de retardo (porcentaje perdido del viaje en retenciones respecto al total viajado). Fuente: elaboración propia.

Atendiendo a las capturas obtenidas, los niveles de congestión se mantienen en valores altos para la Glorieta 1 (naranja-rojo), no desprendiéndose de las variables representadas un cambio significativo en los niveles de las vías, y notándose un poco más en las vías que entroncan en la Glorieta 2, siendo más perceptible en la calle Einstein, que en el Estado Inicial permanecía en color

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 06-10-2023 10:19:50	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 058BE9FF889151F487616898C8027E1B Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/058BE9FF889151F487616898C8027E1B">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/058BE9FF889151F487616898C8027E1B</a>			
Fecha de sellado electrónico:	06-10-2023 10:19:50	- 63/83 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:09

ESTUDIO SOBRE LA INCIDENCIA DEL TRÁFICO MOTORIZADO EN EL ENTORNO VIARIO DE LA PARCELA IDENTIFICADA COMO Nº33 V, SONNENLAND

verde en todas las representaciones, si bien, las vías que conforman estas glorieta siguen teniendo un muy buen nivel de servicio, sin observarse un cambio que represente un aumento representativo de la congestión en la zona.

A continuación, se muestra un cuadro comparativo con los valores obtenidos con la situación actual y el nuevo escenario futuro una vez añadido el tráfico atraído por el establecimiento comercial.

		1. Estado actual	2. Estado Futuro (Centro Comercial)	
GLORIETA 1	Aforo Vehículos	2290	2320	1,31%
	Densidad Media Entradas (Veh/Km)	79,70	78,39	-1,64%
	Flujo / Capacidad Medio Entradas (%)	<b>84,85</b>	<b>85,93</b>	1,26%
	Paradas Media Entradas (Veh/Km)	1,54	1,50	-2,39%
	Tiempo Demora Medio Entradas (seg/Km)	45,26	44,57	-1,52%
	Tiempo Parada Medio Entradas (seg/Km)	41,14	40,67	-1,13%
	Longitud Media Cola Entradas (Veh)	6,27	6,32	0,80%
	Longitud Máxima Cola Entradas (Veh)	14,33	14,67	2,33%
Mejora respecto estado actual		-	<b>0,26%</b>	
GLORIETA 2	Aforo Vehículos	1019	1125	10,40%
	Densidad Media Entradas (Veh/Km)	9,19	10,48	13,96%
	Flujo / Capacidad Medio Entradas (%)	<b>37,71</b>	<b>41,74</b>	10,70%
	Paradas Media Entradas (Veh/Km)	0,06	0,10	57,89%
	Tiempo Demora Medio Entradas (seg/Km)	1,41	1,70	20,85%
	Tiempo Parada Medio Entradas (seg/Km)	0,36	0,52	45,37%
	Longitud Media Cola Entradas (Veh)	0,01	0,03	100,00%
	Longitud Máxima Cola Entradas (Veh)	1,00	2,00	100,00%
Mejora respecto estado actual		-	<b>-41,46%</b>	
Total conjunto	Aforo Vehículos	2710	2786	2,80%
	Densidad Media (Veh/Km)	28,12	28,62	1,78%
	Distancia total viajada (Kms)	1054,24	1095,00	3,87%
	Flujo / Capacidad Medio Entradas (%)	<b>61,02</b>	<b>63,69</b>	4,38%
	Paradas Media (Veh/Km)	4,31	4,12	-4,41%
	Tiempo Demora Medio (seg/Km)	134,42	129,33	-3,79%
	Tiempo Parada Medio (seg/Km)	110,95	106,02	-4,44%
	Velocidad Media (Km/h)	30,29	30,75	1,52%
Velocidad Harmónica DTA /Km/h)	17,80	18,26	2,58%	
Mejora respecto estado actual		-	<b>-0,29%</b>	

Tabla 18.- Cuadro comparativo entre la situación actual y la solución propuesta. Fuente: elaboración propia.

ESTUDIO SOBRE LA INCIDENCIA DEL TRÁFICO MOTORIZADO EN EL ENTORNO VIARIO DE LA PARCELA IDENTIFICADA COMO Nº33 V, SONNENLAND

GLORIETA 1	1 + 2 Isaac Peral (entrada)	Aforado (Veh)	709	761	7,33%
		Capacidad máxima carril (Veh/h)	900	900	
		Flujo / Capacidad (%)	79	84,56	7,04%
		Densidad Media (Veh/Km)	103,80	93,59	-9,84%
		Longitud Media Cola (Veh)	5,71	4,91	-14,01%
		Longitud Max Cola (Veh)	14,00	14,00	0,00%
		Paradas	1,67	1,33	-20,36%
Tiempo Medio Demora (seg)	38,12	31,56	-17,21%		
Tiempo de parada (segs)	32,15	26,13	-18,72%		
Mejora respecto estado actual	-	6,03%			
	3 Enlace a autopista GC-1 (salida)	Aforado (Veh)	695	693	-0,29%
		Capacidad máxima carril (Veh/h)	900	900	
		Flujo / Capacidad (%)	77	77,11	0,14%
		Densidad Media (Veh/Km)	15,72	15,72	0,00%
		Longitud Media Cola (Veh)	0,00	0,00	0,00%
		Longitud Max Cola (Veh)	0,00	0,00	0,00%
		Paradas	0,00	0,00	0,00%
Tiempo Medio Demora (seg)	1,25	1,24	-0,80%		
Tiempo de parada (segs)	0,00	0	0,00%		
Mejora respecto estado actual	-	0,50%			
	4 Avda. Francisco Vega (salida)	Aforado (Veh)	782	795	1,66%
		Capacidad máxima carril (Veh/h)	900	900	
		Flujo / Capacidad (%)	87,11	88,56	1,66%
		Densidad Media (Veh/Km)	15,73	15,99	1,65%
		Longitud Media Cola (Veh)	0,00	0,00	0,00%
		Longitud Max Cola (Veh)	0,00	0,00	0,00%
		Paradas	0,00	0,00	0,00%
Tiempo Medio Demora (seg)	0,59	0,58	-1,69%		
Tiempo de parada (segs)	0	0	0,00%		
Mejora respecto estado actual	-	0,55%			
	5 Avda. Francisco Vega (entrada)	Aforado (Veh)	1032	1015	-1,65%
		Capacidad máxima carril (Veh/h)	900	900	
		Flujo / Capacidad (%)	114,67	112,89	-1,55%
		Densidad Media (Veh/Km)	27,20	28,00	2,94%
		Longitud Media Cola (Veh)	0,07	0,10	42,86%
		Longitud Max Cola (Veh)	5,00	5,00	0,00%
		Paradas	0,07	0,09	28,57%
Tiempo Medio Demora (seg)	1,67	1,92	14,97%		
Tiempo de parada (segs)	0,26	0,35	34,62%		
Mejora respecto estado actual	-	-3,59%			
	6 Enlace desde autopista GC-1 (entrada)	Aforado (Veh)	549	544	-0,91%
		Capacidad máxima carril (Veh/h)	900	900	
		Flujo / Capacidad (%)	60,89	60,33	-0,92%
		Densidad Media (Veh/Km)	108,11	113,59	5,07%
		Longitud Media Cola (Veh)	13,03	13,95	7,06%
		Longitud Max Cola (Veh)	24,00	25,00	4,17%
		Paradas	2,87	3,08	7,32%
Tiempo Medio Demora (seg)	95,99	100,24	4,43%		
Tiempo de parada (segs)	91	95,53	4,98%		
Mejora respecto estado actual	-	-3,30%			
	7 Sonnenland (salida)	Aforado (Veh)	813	830	2,09%
		Capacidad máxima carril (Veh/h)	900	900	
		Flujo / Capacidad (%)	90,33	92,11	1,97%
		Densidad Media (Veh/Km)	18,61	18,99	2,04%
		Longitud Media Cola (Veh)	0,00	0	0,00%
		Longitud Max Cola (Veh)	0,00	0,00	0,00%
		Paradas	0	0	0,00%
Tiempo Medio Demora (seg)	0,77	0,77	0,00%		
Tiempo de parada (segs)	0	0	0,00%		
Mejora respecto estado actual	-	-0,84%			

Leyenda Flujo / Capacidad (%) de la vía	
Menos del 20 % congestión	
Entre el 21 y el 35 %	
Entre el 36 y 65 %	
Entre el 66 y el 80 %	
Entre el 80 y el 100 %	
Más del 100 % de congestión	

Tabla 19.- Valores obtenidos de cada vía de la glorieta 1. Fuente: elaboración propia.



ESTUDIO SOBRE LA INCIDENCIA DEL TRÁFICO MOTORIZADO EN EL ENTORNO VIARIO DE LA PARCELA IDENTIFICADA COMO Nº33 V, SONNENLAND

VIA	GLORIETA 2			
	Estado Actual	Estado Anterior	Variación (%)	
1 Teobaldo Power (entrada)	Aforado (Veh)	611	630	3,11%
	Capacidad máxima carril (Veh/h)	900	900	
	Flujo / Capacidad (%)	67,89	70,11	3,27%
	Densidad Media (Veh/Km)	18,69	20,82	11,40%
	Longitud Media Cola (Veh)	0,04	0,06	50,00%
	Longitud Max Cola (Veh)	3,00	3,00	0,00%
	Paradas	0,06	0,09	50,00%
	Tiempo Medio Demora (seg)	0,97	1,23	26,80%
	Tiempo de parada (segs)	0,24	0,36	50,00%
	Mejora respecto estado actual	-	-	-8,59%
2 Miguel de Cervantes (salida)	Aforado (Veh)	261	318	21,84%
	Capacidad máxima carril (Veh/h)	900	900	
	Flujo / Capacidad (%)	29,00	35,33	21,83%
	Densidad Media (Veh/Km)	6,73	8,04	19,47%
	Longitud Media Cola (Veh)	0,00	0	0,00%
	Longitud Max Cola (Veh)	0,00	0,00	0,00%
	Paradas	0	0	0,00%
	Tiempo Medio Demora (seg)	0,67	0,68	1,49%
	Tiempo de parada (segs)	0	0	0,00%
	Mejora respecto estado actual	-	-	-8,56%
3 Miguel de Cervantes (entrada)	Aforado (Veh)	69	119	72,46%
	Capacidad máxima carril (Veh/h)	900	900	
	Flujo / Capacidad (%)	7,67	13,22	72,36%
	Densidad Media (Veh/Km)	1,95	2,86	46,67%
	Longitud Media Cola (Veh)	0,00	0,01	100,00%
	Longitud Max Cola (Veh)	0,00	1,00	100,00%
	Paradas	0,13	0,19	46,15%
	Tiempo Medio Demora (seg)	2,40	2,86	19,17%
	Tiempo de parada (segs)	0,84	1,14	35,71%
	Mejora respecto estado actual	-	-	-46,45%
4 Einstein (salida)	Aforado (Veh)	614	647	5,37%
	Capacidad máxima carril (Veh/h)	900	900	
	Flujo / Capacidad (%)	68,22	72,00	5,54%
	Densidad Media (Veh/Km)	13,97	14,78	5,80%
	Longitud Media Cola (Veh)	0,00	0	0,00%
	Longitud Max Cola (Veh)	0,00	0,00	0,00%
	Paradas	0	0	0,00%
	Tiempo Medio Demora (seg)	0,99	0,99	0,00%
	Tiempo de parada (segs)	0	0	0,00%
	Mejora respecto estado actual	-	-	-2,70%
5 Einstein (entrada)	Aforado (Veh)	339	376	10,91%
	Capacidad máxima carril (Veh/h)	900	900	
	Flujo / Capacidad (%)	37,56	41,89	11,53%
	Densidad Media (Veh/Km)	6,94	7,75	11,67%
	Longitud Media Cola (Veh)	0,00	0,01	0,00%
	Longitud Max Cola (Veh)	0,00	2,00	0,00%
	Paradas	0,00	0,02	#DIV/0!
	Tiempo Medio Demora (seg)	0,85	1,01	18,82%
	Tiempo de parada (segs)	0,00	0,07	#DIV/0!
	Mejora respecto estado actual	-	-	-8,45%
6 Teobaldo Power (salida)	Aforado (Veh)	142	162	14,08%
	Capacidad máxima carril (Veh/h)	900	900	
	Flujo / Capacidad (%)	15,78	18,00	14,07%
	Densidad Media (Veh/Km)	4,39	5,11	16,40%
	Longitud Media Cola (Veh)	0,00	0	0,00%
	Longitud Max Cola (Veh)	0,00	0,00	0,00%
	Paradas	0	0	0,00%
	Tiempo Medio Demora (seg)	0,73	0,76	4,11%
	Tiempo de parada (segs)	0	0	0,00%
	Mejora respecto estado actual	-	-	-7,21%
7 Einstein (giro izda + subida)	Aforado (Veh)	521	555	6,53%
	Capacidad máxima carril (Veh/h)	1800	1800	
	Flujo / Capacidad (%)	58,11	61,89	6,50%
	Densidad Media (Veh/Km)	14,19	16,20	14,16%
	Longitud Media Cola (Veh)	0,88	1,16	31,82%
	Longitud Max Cola (Veh)	5,00	5,00	0,00%
	Paradas	0,35	0,33	-7,11%
	Tiempo Medio Demora (seg)	19,25	21,36	10,96%
	Tiempo de parada (segs)	18,05	20,25	12,19%
	Mejora respecto estado actual	-	-	-7,91%

**Legenda Flujo / Capacidad (%) de la vía**

Menos del 20 % congestión	Verde
Entre el 21 y el 35 %	Verde claro
Entre el 36 y 65 %	Amarillo
Entre el 66 y el 80 %	Naranja
Entre el 80 y el 100 %	Rojo claro
Más del 100 % de congestión	Rojo

Tabla 20.- Valores obtenidos de cada vía de la glorieta 2. Fuente: elaboración propia.

Como se puede apreciar en la tabla comparativa, se observa como los valores de los principales parámetros permanecen prácticamente igual para el caso de la Glorieta 1 (apenas un 0,26% de variación), siendo un poco más notable el empeoramiento medio de los parámetros en el caso de la Glorieta 2, en torno al 41%. Si establecemos una comparativa global de toda la zona de estudio



(Glorieta 1 + Glorieta 2), los parámetros se mantienen idénticos, arrojando una variación casi inapreciable del 0,29%. A continuación, se explican las variaciones en los parámetros más significativas:

1. **Nivel de Congestión:** Representa el factor I/C (Flujo / Capacidad). Se mantiene prácticamente en los niveles actuales el nivel de congestión para todas las vías, aumentando únicamente en el caso de la calle Isaac Peral, disminuyendo en contraposición los demás parámetros (Densidad, longitudes de cola, tiempos de demora y parada, etc.) por lo que no resulta preocupante el aumento sufrido de en torno el 7%. Otra vía que aumenta es la calle Miguel de Cervantes en sentido de entrada hacia la Glorieta 2 (salida de Equipamiento Comercial), si bien, esta vía tiene un nivel de congestión muy bajo, estando su nivel de servicio actualmente inferior al 10% de la capacidad de la vía (aumentando ahora a casi el doble por la demanda del nuevo centro) y no representando en cualquier caso un problema dada la alta cantidad de tráfico que puede absorber esta vía sin siquiera acercarse a niveles de congestión media.
2. **Tiempos de Demora y Parada:** Se mantienen prácticamente los niveles actuales, acusándose un poco más en el caso de las vías que llegan a la Glorieta 2, pero siendo en cualquier caso aumentos poco significativos.
3. **Cola Máxima:** Los únicos aumentos registrados para las vías estudiadas se producen en la calle Isaac Peral y la comentada calle Miguel de Cervantes sentido hacia Glorieta 2, en ambos casos se produce el aumento de la cola máxima en 1 vehículo, siendo totalmente anecdótico y sin representar un problema de cara a la situación futura.
4. **Densidad:** El único aumento notorio se produce en la calle Miguel de Cervantes sentido hacia la Glorieta 2 (en torno al 46%), si bien y como se ha comentado con otros parámetros, esta vía presenta un nivel de servicio muy bajo a día de hoy, por lo que cualquier aumento de tráfico por leve que sea provoca que porcentualmente quede reflejado, pero en cualquier caso y como se ha comentado, sea poco significativo.

Se muestran a continuación imágenes capturadas de la simulación:

INMUEBLES ELEVACIONES, S.L.U.

Estudio de tráfico

Página 66 de 80



<b>Firmado por:</b>	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	<b>Fecha:</b> 06-10-2023 10:19:50	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	<b>Fecha:</b> 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 058BE9FF889151F487616898C8027E1B Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/058BE9FF889151F487616898C8027E1B">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/058BE9FF889151F487616898C8027E1B</a>			
<b>Fecha de sellado electrónico:</b> 06-10-2023 10:19:50	- 67/83 -	<b>Fecha de emisión de esta copia:</b> 27-11-2023 10:34:09	

ESTUDIO SOBRE LA INCIDENCIA DEL TRÁFICO MOTORIZADO EN EL ENTORNO VIARIO DE LA PARCELA IDENTIFICADA COMO Nº33 V, SONNENLAND

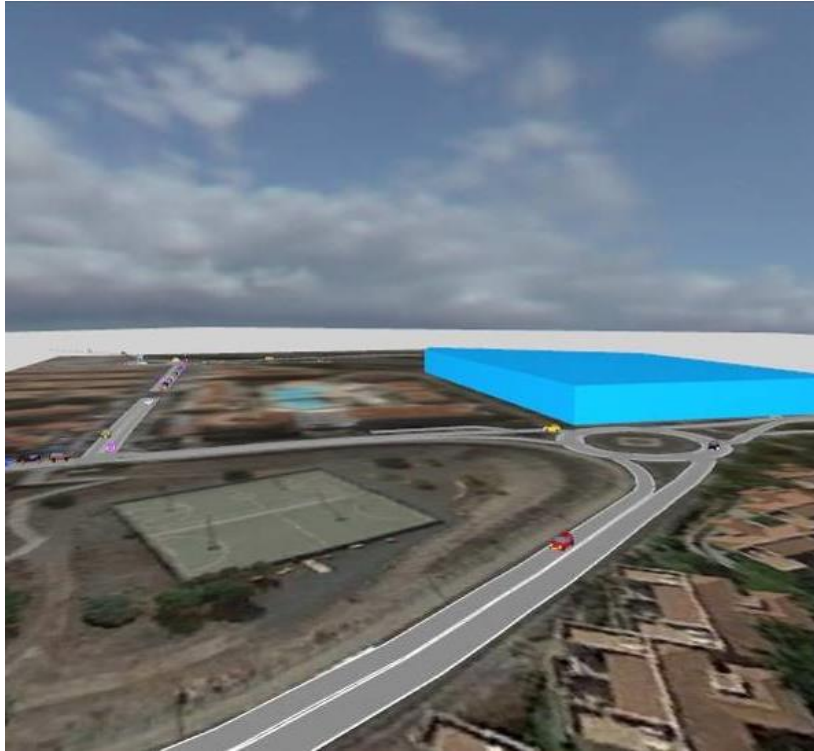


Ilustración 71.- Captura de imagen de simulación. Fuente: elaboración propia.

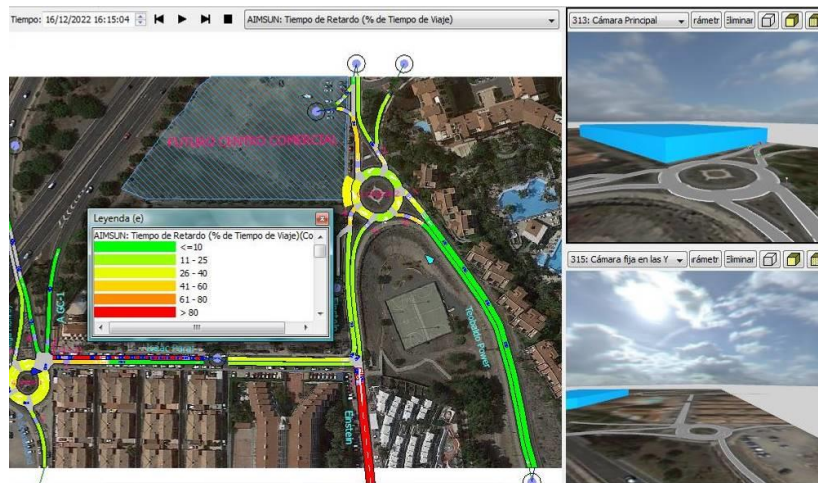



Ilustración 72.- Resultado de simulación. Fuente: elaboración propia.

INMUEBLES ELEVACIONES, S.L.U.

Estudio de tráfico  
 Página 67 de 80



<b>Firmado por:</b>	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 06-10-2023 10:19:50	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 058BE9FF889151F487616898C8027E1B Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/058BE9FF889151F487616898C8027E1B">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/058BE9FF889151F487616898C8027E1B</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:50	- 68/83 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:09	

## 12 CONCLUSIONES

Se trata de valorar el impacto que podría generar una propuesta que consiste en la implantación de un equipamiento comercial, nuevo punto de atracción de usuarios.


- El aumento de tráfico, como se desprende de los valores obtenidos, es poco significativo en cuanto a los valores de viajes de atracción que se generan, suponiendo únicamente un aumento del 4,65% si consideramos toda la zona sujeta a estudio, desglosándose en un aumento del 2,33% del volumen de tráfico actual en la Glorieta 1 y un aumento de un 9,84% para el caso de la Glorieta 2.
- La Glorieta 1, que soporta aproximadamente el 70% del tráfico actual en la zona de estudio, presenta unos accesos con un nivel bastante alto de congestión (vías en torno al 85% de la capacidad máxima de media en las horas punta), siendo estos accesos de un único carril y teniendo una capacidad máxima de 900 veh/h. Sin embargo, según se desprende del estudio, la variación que teóricamente experimentaría debido al aumento de tráfico sería inexistente, siendo inferior al 1% en comparación con el estado actual.
- En el caso de la glorieta más próxima a la zona proyectada para la implantación del Equipamiento Comercial (Glorieta 2), las vías presentan un buen nivel de servicio en el estado actual, llegando en las horas de mayor intensidad de tráfico a representar únicamente el 40% del nivel del servicio máximo de su capacidad, capaces de absorber un aumento razonable del volumen de tráfico. En la Glorieta 2, el aumento de tráfico esperado se sitúa en torno al 10% derivado de la atracción que generará el futuro Equipamiento Comercial). Para esta glorieta, se anticipa que en la calle Miguel de Cervantes en sentido de circulación hacia la Glorieta 2 el tráfico aumente un 70%, siendo esta vía la que experimenta un mayor aumento de los parámetros que reflejan el volumen de tráfico. Sin embargo, este aumento se cuantifica únicamente en 50 coches, siendo la capacidad máxima de la vía de 900 v/h y estando actualmente en torno al 7% de su capacidad, de forma que no representa, en ningún caso, una variación significativa para el tráfico de la zona.

INMUEBLES ELEVACIONES, S.L.U.

Estudio de tráfico

Página 68 de 80



<b>Firmado por:</b>	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	<b>Fecha:</b> 06-10-2023 10:19:50	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	<b>Fecha:</b> 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 058BE9FF889151F487616898C8027E1B Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/058BE9FF889151F487616898C8027E1B">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/058BE9FF889151F487616898C8027E1B</a>			
<b>Fecha de sellado electrónico:</b> 06-10-2023 10:19:50	- 69/83 -	<b>Fecha de emisión de esta copia:</b> 27-11-2023 10:34:09	

Según se desprende del estudio realizado, el aumento del volumen de tráfico que podría generar la implantación de un Equipamiento Comercial en la ubicación prevista no representa una gran variación respecto al escenario en el Estado Actual.

Este aumento es más notorio en la zona más próxima a la Glorieta 2, que conecta con los accesos al futuro Equipamiento Comercial, pero no representa un factor preocupante debido al buen nivel de servicio que muestran las vías en el Estado Actual, pudiendo absorber incluso un volumen de tráfico bastante superior al esperado sin que esto suponga un cambio notorio en la movilidad de la zona.

El área más congestionada de la zona de estudio en el Estado Actual se corresponde con la Glorieta 1, sin embargo, los resultados obtenidos en las simulaciones indican que no experimenta prácticamente ninguna variación, siendo este factor clave en los resultados obtenidos, debido a que partimos de la base de que las vías que entroncan con la Glorieta 1 presentan ya un alto nivel de congestión en las horas punta.

En Las Palmas de Gran Canaria, a fecha de la firma electrónica

**MARTIN  
VELEZ  
ANTONIO -  
78514730K**


Firmado digitalmente por  
MARTIN VELEZ  
ANTONIO -  
78514730K  
Fecha: 2023.03.17  
19:15:01 Z

Antonio Vélez Martín  
*Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos*

INMUEBLES ELEVACIONES, S.L.U.

Estudio de tráfico  
Página 69 de 80



Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 06-10-2023 10:19:50	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 058BE9FF889151F487616898C8027E1B Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/058BE9FF889151F487616898C8027E1B">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/058BE9FF889151F487616898C8027E1B</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:50	- 70/83 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:09	




ANEXO I: CAMPAÑA DE AFOROS

---

INMUEBLES ELEVACIONES, S.L.U.

ANEXO I  
Página 70 de 80



<b>Firmado por:</b>	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 06-10-2023 10:19:50	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 058BE9FF889151F487616898C8027E1B Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/058BE9FF889151F487616898C8027E1B">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/058BE9FF889151F487616898C8027E1B</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:50	- 71/83 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:09	

ESTUDIO SOBRE LA INCIDENCIA DEL TRÁFICO MOTORIZADO EN EL ENTORNO VIARIO DE LA PARCELA IDENTIFICADA COMO N°33 V, SONNENLAND

**ANEXO I: CAMPAÑA DE AFOROS**

Los registrados por los aforadores se exponen a continuación.

ESTACIÓN N°1											
FECHA AFOROS 14/11/2022 - 20/11/2022											
H. INICIO	H. FIN	LUN 14	MAR 15	MIERC 16	JUE 17	VIE 18	SAB 19	DOM 20	TOTAL	PROM. LABOR.	PROM. FEST.
00:00 AM	01:00 AM	68	38	57	55	81	85	134	497	53	110
01:00 AM	02:00 AM	29	22	30	29	32	36	62	240	28	49
02:00 AM	03:00 AM	21	14	8	16	24	21	36	140	17	29
03:00 AM	04:00 AM	22	24	24	19	35	30	42	198	25	38
04:00 AM	05:00 AM	47	44	42	36	31	39	29	268	40	34
05:00 AM	06:00 AM	88	91	85	85	88	57	88	558	87	62
06:00 AM	07:00 AM	312	281	335	284	273	172	180	1837	297	178
07:00 AM	08:00 AM	548	538	552	536	720	312	290	3495	579	301
08:00 AM	09:00 AM	658	637	668	612	1058	304	218	4155	727	261
09:00 AM	10:00 AM	557	595	532	577	895	483	277	3917	631	380
10:00 AM	11:00 AM	578	578	557	541	835	508	366	3963	619	437
11:00 AM	12:00 PM	549	578	573	771	820	548	458	4293	658	501
12:00 PM	01:00 PM	502	545	547	801	870	530	506	4301	653	518
01:00 PM	02:00 PM	653	633	646	951	959	543	555	4940	788	549
02:00 PM	03:00 PM	647	659	651	904	955	456	397	4689	783	427
03:00 PM	04:00 PM	715	687	625	913	955	390	405	4890	779	398
04:00 PM	05:00 PM	633	672	656	972	927	430	398	4688	772	414
05:00 PM	06:00 PM	664	660	656	1012	935	530	474	4931	785	502
06:00 PM	07:00 PM	651	663	598	881	736	522	473	4524	708	498
07:00 PM	08:00 PM	440	471	504	570	522	419	471	3397	501	445
08:00 PM	09:00 PM	348	328	366	401	387	353	281	2454	366	317
09:00 PM	10:00 PM	242	258	224	297	286	247	171	1723	261	209
10:00 PM	11:00 PM	210	184	205	207	265	306	179	1558	214	243
11:00 PM	12:00 AM	111	99	87	120	177	201	107	902	119	154
<b>TOTAL</b>		<b>9289</b>	<b>9300</b>	<b>9228</b>	<b>11591</b>	<b>12844</b>	<b>7520</b>	<b>8573</b>	<b>66345</b>	<b>10450</b>	<b>7047</b>

Tabla 21.- Resultados obtenidos en el aforo de la estación N° 1. Fuente: elaboración propia.

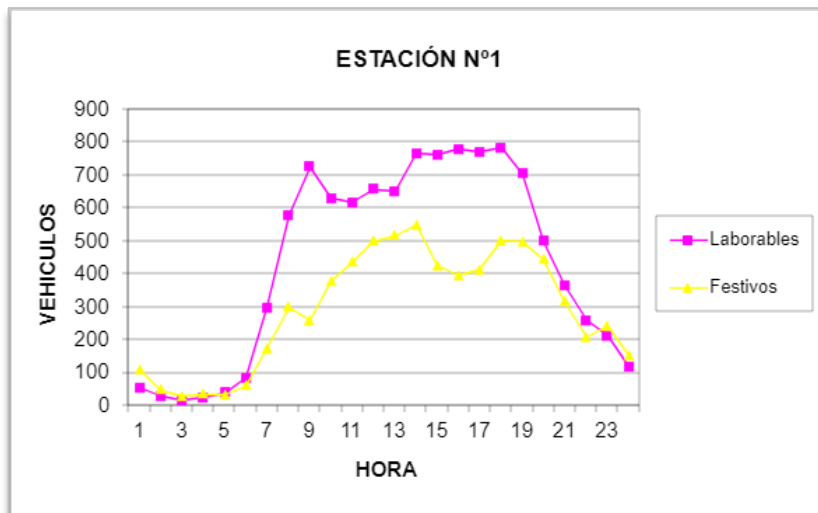


Gráfico 1.- Gráfico realizado a partir de los resultados obtenidos en el aforo de la estación N° 1. Fuente: elaboración propia.



ESTUDIO SOBRE LA INCIDENCIA DEL TRÁFICO MOTORIZADO EN EL ENTORNO VIARIO DE LA PARCELA IDENTIFICADA COMO N°33 V, SONNENLAND

ESTACIÓN N°2												
FECHA AFOROS 14/11/2022 - 20/11/2022												
H. INICIO	H. FIN	LUN 14	MAR 15	MIERC 16	JUE 17	VIE 18	SAB 19	DOM 20	TOTAL	PROM. LABOR.	PROM. FEST.	
00:00 AM	01:00 AM	48	58	42	44	45	81	99	413	47	90	
01:00 AM	02:00 AM	22	27	26	31	22	59	62	249	26	61	
02:00 AM	03:00 AM	12	18	19	15	9	30	39	142	15	35	
03:00 AM	04:00 AM	6	11	10	11	13	16	38	105	10	27	
04:00 AM	05:00 AM	13	13	14	16	24	32	53	165	16	43	
05:00 AM	06:00 AM	19	10	18	15	39	26	42	167	20	34	
06:00 AM	07:00 AM	70	40	63	25	128	50	50	426	65	50	
07:00 AM	08:00 AM	167	77	121	76	198	93	59	791	128	76	
08:00 AM	09:00 AM	220	120	182	137	330	134	86	1209	198	110	
09:00 AM	10:00 AM	248	190	243	165	394	253	178	1871	248	216	
10:00 AM	11:00 AM	305	211	302	217	487	345	262	2129	304	304	
11:00 AM	12:00 PM	311	222	308	237	471	343	317	2209	310	330	
12:00 PM	01:00 PM	316	264	327	230	448	399	265	2247	317	332	
01:00 PM	02:00 PM	318	271	311	257	473	340	310	2280	326	325	
02:00 PM	03:00 PM	325	247	310	215	517	268	281	2163	323	275	
03:00 PM	04:00 PM	352	233	333	239	450	305	284	2195	321	295	
04:00 PM	05:00 PM	346	201	346	261	546	278	290	2268	340	284	
05:00 PM	06:00 PM	345	220	282	248	438	285	308	2126	307	297	
06:00 PM	07:00 PM	260	308	291	290	417	324	311	2201	313	318	
07:00 PM	08:00 PM	200	214	198	211	277	250	215	1565	220	233	
08:00 PM	09:00 PM	172	159	165	151	218	221	178	1262	173	199	
09:00 PM	10:00 PM	122	124	129	110	151	170	160	968	127	165	
10:00 PM	11:00 PM	94	124	114	108	153	182	120	895	119	151	
11:00 PM	12:00 AM	72	78	78	74	115	169	76	680	83	123	
<b>TOTAL</b>		<b>4361</b>	<b>3438</b>	<b>4228</b>	<b>3383</b>	<b>6361</b>	<b>4653</b>	<b>4081</b>	<b>30505</b>	<b>4354</b>	<b>4367</b>	

Tabla 22.- Resultados obtenidos en el aforo de la estación N° 2. Fuente: elaboración propia.

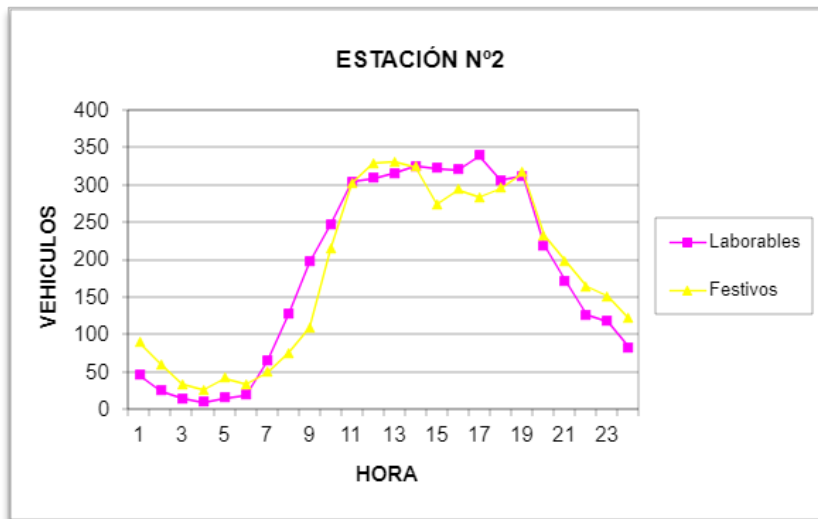


Gráfico 2.- Gráfico realizado a partir de los resultados obtenidos en el aforo de la estación N° 2. Fuente: elaboración propia.

INMUEBLES ELEVACIONES, S.L.U.

ANEXO I  
Página 72 de 80



Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha:	06-10-2023 10:19:50	
Registrado en:	ENTRADA - N°: 2023-021576	Fecha:	18-09-2023 08:28	
N° expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 058BE9FF889151F487616898C8027E1B Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/058BE9FF889151F487616898C8027E1B">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/058BE9FF889151F487616898C8027E1B</a>				
Fecha de sellado electrónico:	06-10-2023 10:19:50	- 73/83 -	Fecha de emisión de esta copia:	27-11-2023 10:34:09



ESTUDIO SOBRE LA INCIDENCIA DEL TRÁFICO MOTORIZADO EN EL ENTORNO VIARIO DE LA PARCELA IDENTIFICADA COMO N°33 V, SONNENLAND

ESTACIÓN N°3												
FECHA AFOROS 14/11/2022 - 20/11/2022												
H. INICIO	H. FIN	LUN 14	MAR 15	MIERC 16	JUE 17	VIE 18	SAB 19	DOM 20	TOTAL	PROM. LABOR.	PROM. FEST.	
00:00 AM	01:00 AM	34	46	26	29	33	49	44	261	34	47	
01:00 AM	02:00 AM	24	18	19	27	32	26	28	174	24	27	
02:00 AM	03:00 AM	15	12	20	15	8	22	13	105	14	18	
03:00 AM	04:00 AM	5	7	7	12	5	19	20	75	7	20	
04:00 AM	05:00 AM	8	12	7	11	7	22	23	90	9	23	
05:00 AM	06:00 AM	4	5	4	6	10	6	18	53	6	12	
06:00 AM	07:00 AM	25	33	32	14	28	14	46	192	26	30	
07:00 AM	08:00 AM	135	71	79	70	72	35	312	774	85	174	
08:00 AM	09:00 AM	94	125	119	154	151	44	190	877	129	117	
09:00 AM	10:00 AM	143	167	99	153	146	87	277	1072	142	182	
10:00 AM	11:00 AM	125	124	138	139	163	87	287	1081	137	181	
11:00 AM	12:00 PM	141	134	143	110	153	161	351	1193	136	258	
12:00 PM	01:00 PM	157	178	131	134	139	165	384	1288	148	275	
01:00 PM	02:00 PM	178	199	165	158	155	127	434	1418	171	281	
02:00 PM	03:00 PM	186	177	173	151	159	148	125	1119	169	137	
03:00 PM	04:00 PM	181	180	177	171	175	127	89	1080	173	108	
04:00 PM	05:00 PM	159	152	205	171	149	116	119	1071	167	118	
05:00 PM	06:00 PM	184	157	183	138	138	141	143	1084	160	142	
06:00 PM	07:00 PM	163	174	191	162	153	154	139	1138	169	147	
07:00 PM	08:00 PM	148	132	153	148	157	131	123	992	148	127	
08:00 PM	09:00 PM	131	123	140	125	134	115	90	858	131	103	
09:00 PM	10:00 PM	80	110	94	95	68	98	78	623	89	88	
10:00 PM	11:00 PM	75	89	65	85	120	130	64	628	87	97	
11:00 PM	12:00 AM	47	44	68	55	78	61	38	391	58	50	
<b>TOTAL</b>		<b>2442</b>	<b>2449</b>	<b>2436</b>	<b>2333</b>	<b>2433</b>	<b>2085</b>	<b>3435</b>	<b>17613</b>	<b>2419</b>	<b>2760</b>	

Tabla 23.- Resultados obtenidos en el aforo de la estación N° 3. Fuente: elaboración propia.

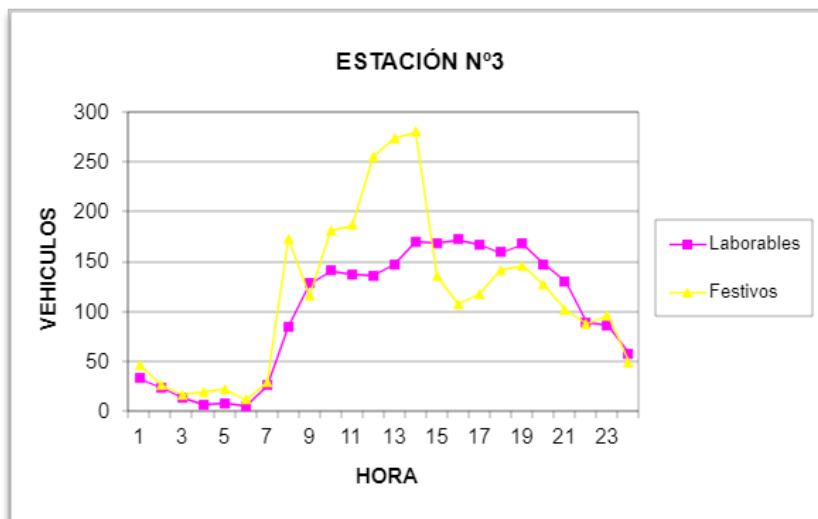


Gráfico 3.- Gráfico realizado a partir de los resultados obtenidos en el aforo de la estación N° 3. Fuente: elaboración propia.

INMUEBLES ELEVACIONES, S.L.U.

ANEXO I  
Página 73 de 80



Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha:	06-10-2023 10:19:50	
Registrado en:	ENTRADA - N°: 2023-021576	Fecha:	18-09-2023 08:28	
N° expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 058BE9FF889151F487616898C8027E1B Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/058BE9FF889151F487616898C8027E1B">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/058BE9FF889151F487616898C8027E1B</a>				
Fecha de sellado electrónico:	06-10-2023 10:19:50	- 74/83 -	Fecha de emisión de esta copia:	27-11-2023 10:34:09



ESTUDIO SOBRE LA INCIDENCIA DEL TRÁFICO MOTORIZADO EN EL ENTORNO VIARIO DE LA PARCELA IDENTIFICADA COMO N°33 V, SONNENLAND

ESTACIÓN N°4												
FECHA AFOROS 14/11/2022 - 20/11/2022												
H. INICIO	H. FIN	LUN 14	MAR 15	MIERC 16	JUE 17	VIE 18	SAB 19	DOM 20	TOTAL	PROM. LABOR.	PROM. FEST.	
00:00 AM	01:00 AM	38	31	39	39	44	44	56	291	33	50	
01:00 AM	02:00 AM	11	14	14	11	12	14	15	91	12	15	
02:00 AM	03:00 AM	1	5	8	8	9	15	11	53	5	13	
03:00 AM	04:00 AM	4	4	2	7	6	7	8	38	5	8	
04:00 AM	05:00 AM	6	8	7	9	7	8	9	54	7	9	
05:00 AM	06:00 AM	14	11	13	11	8	11	8	74	11	10	
06:00 AM	07:00 AM	34	36	34	35	39	23	42	243	36	33	
07:00 AM	08:00 AM	98	93	106	92	118	41	77	625	101	59	
08:00 AM	09:00 AM	212	185	182	215	193	62	73	1122	191	68	
09:00 AM	10:00 AM	191	165	155	184	191	122	91	1099	177	107	
10:00 AM	11:00 AM	252	210	200	218	271	148	134	1431	230	140	
11:00 AM	12:00 PM	223	221	197	248	247	156	179	1471	227	168	
12:00 PM	01:00 PM	209	289	191	236	288	188	266	1647	239	227	
01:00 PM	02:00 PM	235	280	256	292	359	162	266	1839	284	209	
02:00 PM	03:00 PM	290	299	295	346	437	157	168	1992	333	163	
03:00 PM	04:00 PM	339	314	278	397	532	174	170	2204	372	172	
04:00 PM	05:00 PM	340	359	385	544	423	232	254	2537	410	243	
05:00 PM	06:00 PM	300	300	255	390	367	218	215	2045	322	217	
06:00 PM	07:00 PM	277	230	286	322	267	227	215	1824	276	221	
07:00 PM	08:00 PM	174	166	150	182	227	173	184	1256	180	179	
08:00 PM	09:00 PM	93	89	93	111	112	104	100	702	100	102	
09:00 PM	10:00 PM	77	79	95	86	96	115	95	643	87	105	
10:00 PM	11:00 PM	86	88	78	87	115	104	89	647	91	97	
11:00 PM	12:00 AM	62	61	64	57	81	82	62	489	65	72	
<b>TOTAL</b>		<b>3566</b>	<b>3517</b>	<b>3381</b>	<b>4125</b>	<b>4447</b>	<b>2585</b>	<b>2776</b>	<b>24397</b>	<b>3807</b>	<b>2681</b>	

Tabla 24.- Resultados obtenidos en el aforo de la estación N° 4. Fuente: elaboración propia.

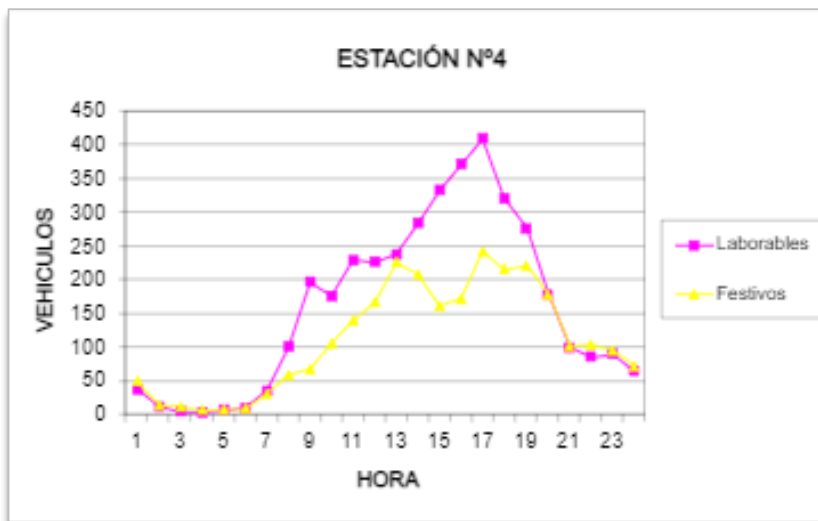


Gráfico 4.- Gráfico realizado a partir de los resultados obtenidos en el aforo de la estación N° 4. Fuente: elaboración propia.

INMUEBLES ELEVACIONES, S.L.U.

ANEXO I  
Página 74 de 80



Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha:	06-10-2023 10:19:50	
Registrado en:	ENTRADA - N°: 2023-021576	Fecha:	18-09-2023 08:28	
N° expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 058BE9FF889151F487616898C8027E1B Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/058BE9FF889151F487616898C8027E1B">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/058BE9FF889151F487616898C8027E1B</a>				
Fecha de sellado electrónico:	06-10-2023 10:19:50	- 75/83 -	Fecha de emisión de esta copia:	27-11-2023 10:34:09



ESTUDIO SOBRE LA INCIDENCIA DEL TRÁFICO MOTORIZADO EN EL ENTORNO VIARIO DE LA PARCELA IDENTIFICADA COMO N°33 V, SONNENLAND

ESTACIÓN N°5												
FECHA AFOROS 14/11/2022 - 20/11/2022												
H. INICIO	H. FIN	LUN 14	MAR 15	MIERC 16	JUE 17	VIE 18	SAB 19	DOM 20	TOTAL	PROM. LABOR.	PROM. FEST.	
00:00 AM	01:00 AM	29	29	27	24	42	41	53	245	30	47	
01:00 AM	02:00 AM	16	18	21	14	28	21	30	148	19	28	
02:00 AM	03:00 AM	5	2	13	9	6	23	20	78	7	22	
03:00 AM	04:00 AM	9	5	8	7	4	12	31	76	7	22	
04:00 AM	05:00 AM	12	11	2	5	4	20	37	91	7	29	
05:00 AM	06:00 AM	24	18	22	20	13	7	17	121	19	12	
06:00 AM	07:00 AM	72	67	61	47	59	30	34	370	61	32	
07:00 AM	08:00 AM	148	150	147	141	135	83	82	886	144	89	
08:00 AM	09:00 AM	229	210	236	242	248	88	118	1371	233	109	
09:00 AM	10:00 AM	193	204	195	210	267	162	194	1425	214	178	
10:00 AM	11:00 AM	210	252	211	239	288	209	274	1883	240	242	
11:00 AM	12:00 PM	267	208	223	339	400	241	461	2129	285	351	
12:00 PM	01:00 PM	202	221	216	311	342	249	471	2012	258	360	
01:00 PM	02:00 PM	211	210	190	331	511	189	510	2152	291	350	
02:00 PM	03:00 PM	238	209	194	355	442	167	138	1743	288	153	
03:00 PM	04:00 PM	240	235	258	330	387	155	158	1763	290	157	
04:00 PM	05:00 PM	294	268	235	509	327	162	173	1968	321	168	
05:00 PM	06:00 PM	221	221	271	416	293	202	188	1812	284	195	
06:00 PM	07:00 PM	217	207	235	457	230	243	209	1798	269	226	
07:00 PM	08:00 PM	152	169	158	173	203	169	173	1197	171	171	
08:00 PM	09:00 PM	112	129	130	127	132	125	108	863	126	117	
09:00 PM	10:00 PM	68	95	89	77	75	96	71	571	81	84	
10:00 PM	11:00 PM	73	63	86	87	105	105	85	604	83	95	
11:00 PM	12:00 AM	51	49	57	50	87	89	51	434	59	70	
<b>TOTAL</b>		<b>3283</b>	<b>3250</b>	<b>3285</b>	<b>4520</b>	<b>4628</b>	<b>2888</b>	<b>3686</b>	<b>25540</b>	<b>3793</b>	<b>3287</b>	

Tabla 25.- Resultados obtenidos en el aforo de la estación N° 5. Fuente: elaboración propia.

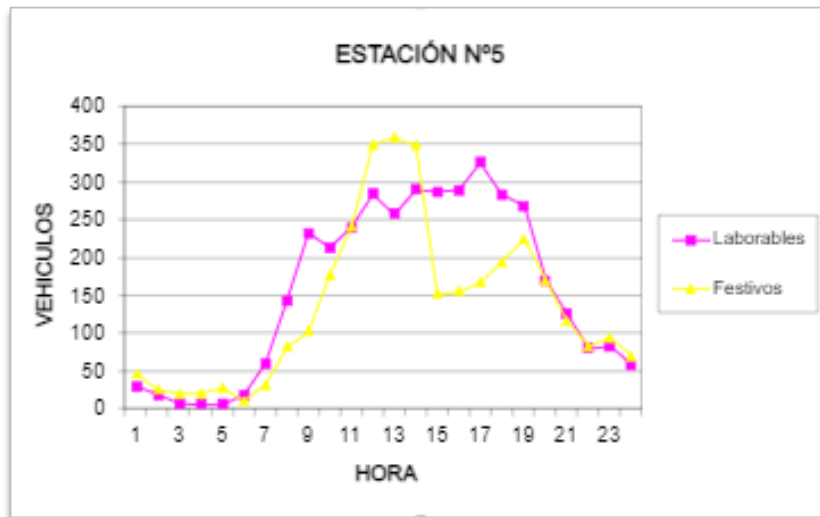


Gráfico 5.- Gráfico realizado a partir de los resultados obtenidos en el aforo de la estación N° 5. Fuente: elaboración propia.

INMUEBLES ELEVACIONES, S.L.U.

ANEXO I  
Página 75 de 80



Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha:	06-10-2023 10:19:50	
Registrado en:	ENTRADA - N°: 2023-021576	Fecha:	18-09-2023 08:28	
N° expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 058BE9FF889151F487616898C8027E1B Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/058BE9FF889151F487616898C8027E1B">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/058BE9FF889151F487616898C8027E1B</a>				
Fecha de sellado electrónico:	06-10-2023 10:19:50	- 76/83 -	Fecha de emisión de esta copia:	27-11-2023 10:34:09



ESTUDIO SOBRE LA INCIDENCIA DEL TRÁFICO MOTORIZADO EN EL ENTORNO VIARIO DE LA PARCELA IDENTIFICADA COMO N°33 V, SONNENLAND

ESTACION N°6											
FECHA AFOROS 14/11/2022 - 20/11/2022											
H. INICIO	H. FIN	LUN 14	MAR 15	MIERC 16	JUE 17	VIE 18	SAB 19	DOM 20	TOTAL	PROM. LABOR.	PROM. FEST.
00:00 AM	01:00 AM	42	47	44	37	41	49	53	313	42	51
01:00 AM	02:00 AM	42	32	27	27	23	36	26	212	30	31
02:00 AM	03:00 AM	34	23	22	22	24	30	23	178	25	27
03:00 AM	04:00 AM	27	16	10	17	21	15	23	129	18	19
04:00 AM	05:00 AM	18	25	13	17	19	21	16	129	18	19
05:00 AM	06:00 AM	25	21	18	15	18	20	18	131	19	19
06:00 AM	07:00 AM	70	59	65	68	64	34	48	408	65	41
07:00 AM	08:00 AM	135	129	131	125	202	83	92	897	144	88
08:00 AM	09:00 AM	199	181	188	187	338	83	97	1251	214	90
09:00 AM	10:00 AM	199	208	200	210	320	122	170	1429	227	148
10:00 AM	11:00 AM	233	224	171	227	329	181	278	1641	237	229
11:00 AM	12:00 PM	186	179	200	251	294	178	288	1554	218	232
12:00 PM	01:00 PM	184	187	170	288	304	163	322	1818	227	243
01:00 PM	02:00 PM	178	146	168	304	319	138	350	1801	223	243
02:00 PM	03:00 PM	140	186	156	269	239	126	136	1252	198	131
03:00 PM	04:00 PM	198	203	179	248	263	117	120	1328	218	119
04:00 PM	05:00 PM	209	195	189	342	313	164	114	1528	250	139
05:00 PM	06:00 PM	208	201	202	344	334	158	136	1583	258	147
06:00 PM	07:00 PM	181	190	183	328	209	173	168	1410	214	170
07:00 PM	08:00 PM	154	131	149	187	188	161	120	1088	161	141
08:00 PM	09:00 PM	90	102	106	120	148	100	88	754	113	94
09:00 PM	10:00 PM	102	94	83	108	116	101	72	674	100	87
10:00 PM	11:00 PM	68	66	72	70	80	93	61	510	71	77
11:00 PM	12:00 AM	71	56	49	68	84	78	52	456	65	65
<b>TOTAL</b>		<b>2953</b>	<b>2901</b>	<b>2791</b>	<b>3853</b>	<b>4286</b>	<b>2422</b>	<b>2864</b>	<b>22070</b>	<b>3357</b>	<b>2643</b>

Tabla 26.- Resultados obtenidos en el aforo de la estación N° 6. Fuente: elaboración propia.

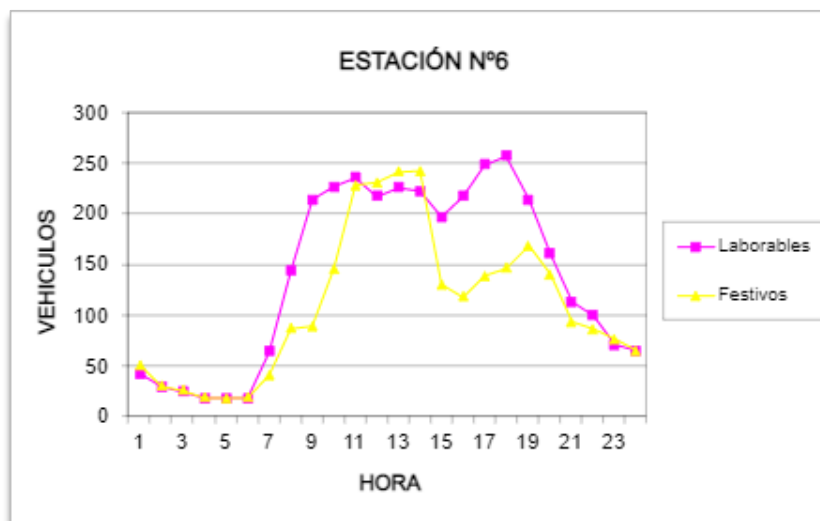


Gráfico 6.- Gráfico realizado a partir de los resultados obtenidos en el aforo de la estación N° 6. Fuente: elaboración propia.

INMUEBLES ELEVACIONES, S.L.U.

ANEXO I  
Página 76 de 80



<b>Firmado por:</b>	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	<b>Fecha:</b> 06-10-2023 10:19:50	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - N°: 2023-021576	<b>Fecha:</b> 18-09-2023 08:28	
N° expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 058BE9FF889151F487616898C8027E1B Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/058BE9FF889151F487616898C8027E1B">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/058BE9FF889151F487616898C8027E1B</a>			
<b>Fecha de sellado electrónico:</b> 06-10-2023 10:19:50		- 77/83 -	<b>Fecha de emisión de esta copia:</b> 27-11-2023 10:34:09

ESTUDIO SOBRE LA INCIDENCIA DEL TRÁFICO MOTORIZADO EN EL ENTORNO VIARIO DE LA PARCELA IDENTIFICADA COMO N°33 V, SONNENLAND

ESTACION N°7												
FECHA AFOROS 14/11/2022 - 20/11/2022												
H. INICIO	H. FIN	LUN 14	MAR 15	MIER 16	JUE 17	VIE 18	SAB 19	DOM 20	TOTAL	PROM. LABOR.	PROM. FEST.	
00:00 AM	01:00 AM	75	70	56	63	81	92	86	523	69	89	
01:00 AM	02:00 AM	41	32	35	42	62	68	61	341	42	65	
02:00 AM	03:00 AM	39	19	28	21	25	40	46	218	26	43	
03:00 AM	04:00 AM	36	9	11	16	14	33	41	160	17	37	
04:00 AM	05:00 AM	29	17	16	18	21	35	44	180	20	40	
05:00 AM	06:00 AM	21	19	15	6	15	23	47	146	15	35	
06:00 AM	07:00 AM	54	49	53	43	45	40	65	349	49	53	
07:00 AM	08:00 AM	89	96	108	102	179	63	366	1003	115	215	
08:00 AM	09:00 AM	156	174	182	161	347	71	249	1340	204	160	
09:00 AM	10:00 AM	225	214	207	233	394	129	367	1769	255	248	
10:00 AM	11:00 AM	235	233	244	253	440	175	434	2014	281	305	
11:00 AM	12:00 PM	250	237	273	470	437	218	576	2461	333	397	
12:00 PM	01:00 PM	258	267	247	577	520	258	686	2813	374	472	
01:00 PM	02:00 PM	264	285	259	532	509	250	662	2761	370	456	
02:00 PM	03:00 PM	267	280	278	654	577	254	168	2468	409	211	
03:00 PM	04:00 PM	240	246	221	475	529	201	162	2074	342	182	
04:00 PM	05:00 PM	251	231	250	603	503	176	187	2201	368	182	
05:00 PM	06:00 PM	237	252	267	524	392	197	199	2068	334	198	
06:00 PM	07:00 PM	263	249	276	530	281	225	204	2028	320	215	
07:00 PM	08:00 PM	222	214	231	239	212	202	191	1511	224	197	
08:00 PM	09:00 PM	183	162	176	212	189	158	138	1218	184	148	
09:00 PM	10:00 PM	145	137	148	132	142	149	133	986	141	141	
10:00 PM	11:00 PM	128	147	127	159	165	172	134	1032	145	153	
11:00 PM	12:00 AM	90	94	107	99	142	123	98	753	106	111	
<b>TOTAL</b>		<b>3788</b>	<b>3733</b>	<b>3815</b>	<b>6164</b>	<b>6221</b>	<b>3352</b>	<b>5344</b>	<b>32417</b>	<b>4744</b>	<b>4348</b>	

Tabla 27.- Resultados obtenidos en el aforo de la estación N° 7. Fuente: elaboración propia.

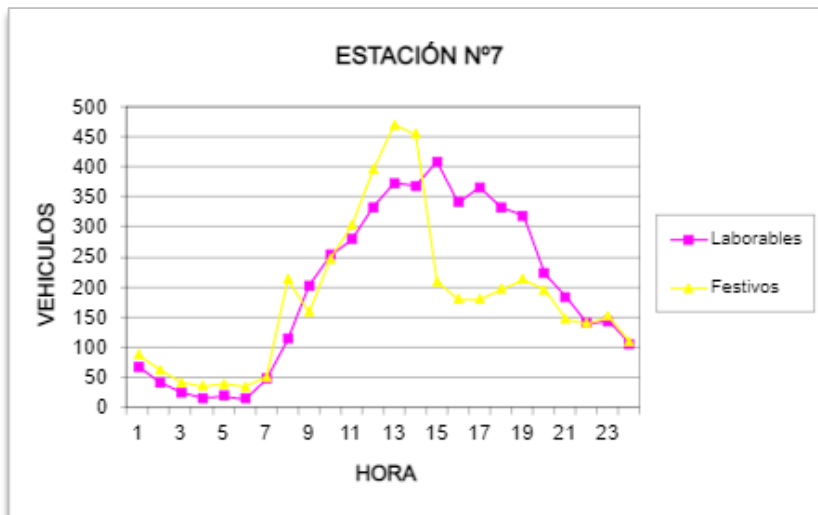


Gráfico 7.- Gráfico realizado a partir de los resultados obtenidos en el aforo de la estación N° 7. Fuente: elaboración propia.

INMUEBLES ELEVACIONES, S.L.U.

ANEXO I  
Página 77 de 80



Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha:	06-10-2023 10:19:50	
Registrado en:	ENTRADA - N°: 2023-021576	Fecha:	18-09-2023 08:28	
N° expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 058BE9FF889151F487616898C8027E1B Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/058BE9FF889151F487616898C8027E1B">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/058BE9FF889151F487616898C8027E1B</a>				
Fecha de sellado electrónico:	06-10-2023 10:19:50	- 78/83 -	Fecha de emisión de esta copia:	27-11-2023 10:34:09





ESTUDIO SOBRE LA INCIDENCIA DEL TRÁFICO MOTORIZADO EN EL ENTORNO VIARIO DE LA PARCELA IDENTIFICADA COMO N°33 V, SONNENLAND

ESTACION N°8											
FECHA AFOROS 14/11/2022 - 20/11/2022											
H. INICIO	H. FIN	LUN 14	MAR 15	MIERC 16	JUE 17	VIE 18	SAB 19	DOM 20	TOTAL	PROM. LABOR.	PROM. FEST.
00:00 AM	01:00 AM	9	7	8	11	11	15	24	83	9	20
01:00 AM	02:00 AM	7	3	2	1	6	4	7	30	4	8
02:00 AM	03:00 AM	2	2	2	0	3	3	2	14	2	3
03:00 AM	04:00 AM	3	1	1	4	3	3	0	15	2	2
04:00 AM	05:00 AM	4	4	3	2	5	5	6	29	4	8
05:00 AM	06:00 AM	2	3	5	1	1	6	1	19	2	4
06:00 AM	07:00 AM	15	12	12	17	15	6	4	81	14	5
07:00 AM	08:00 AM	24	16	21	29	30	14	16	150	24	15
08:00 AM	09:00 AM	59	28	43	45	50	29	23	277	45	28
09:00 AM	10:00 AM	63	63	65	50	86	39	35	401	65	37
10:00 AM	11:00 AM	68	61	63	58	63	61	50	422	62	58
11:00 AM	12:00 PM	54	60	48	63	44	55	57	381	54	58
12:00 PM	01:00 PM	52	51	61	72	52	56	60	404	58	58
01:00 PM	02:00 PM	35	30	45	37	59	37	60	303	41	49
02:00 PM	03:00 PM	46	51	36	58	52	45	35	323	49	40
03:00 PM	04:00 PM	95	63	68	71	59	60	30	446	71	45
04:00 PM	05:00 PM	77	70	57	68	80	49	38	437	70	44
05:00 PM	06:00 PM	54	68	53	65	52	32	32	356	58	32
06:00 PM	07:00 PM	49	45	53	43	48	48	34	320	48	41
07:00 PM	08:00 PM	48	36	29	52	41	35	51	292	41	43
08:00 PM	09:00 PM	33	28	21	28	30	24	27	191	28	28
09:00 PM	10:00 PM	22	22	27	27	24	35	37	194	24	38
10:00 PM	11:00 PM	28	21	17	25	24	18	29	162	23	24
11:00 PM	12:00 AM	13	12	14	12	17	19	12	99	14	18
<b>TOTAL</b>		<b>860</b>	<b>757</b>	<b>752</b>	<b>837</b>	<b>855</b>	<b>698</b>	<b>670</b>	<b>5429</b>	<b>812</b>	<b>684</b>

Tabla 28.- Resultados obtenidos en el aforo de la estación N° 8. Fuente: elaboración propia.

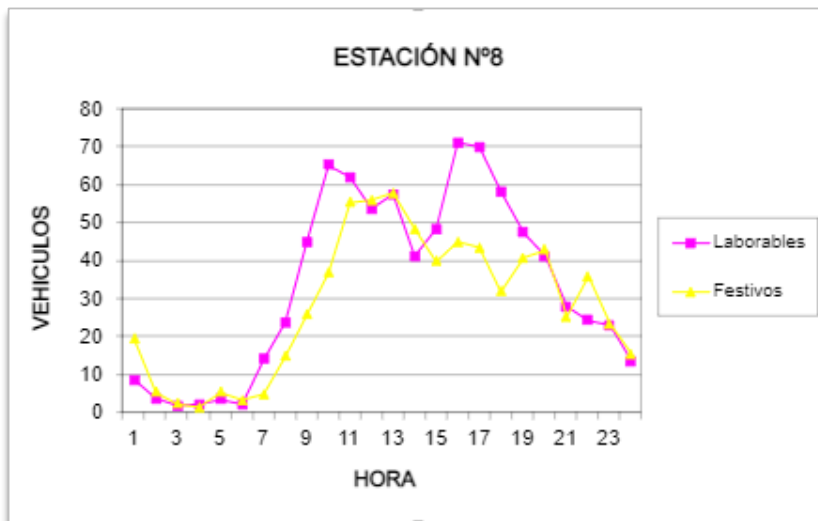


Gráfico 8.- Gráfico realizado a partir de los resultados obtenidos en el aforo de la estación N° 8. Fuente: elaboración propia.



ESTUDIO SOBRE LA INCIDENCIA DEL TRÁFICO MOTORIZADO EN EL ENTORNO VIARIO DE LA PARCELA IDENTIFICADA COMO N°33 V, SONNENLAND

SUMATORIA DE ESTACIONES												
FECHA AFOROS 10/12/2020 - 16/12/2020												
H. INICIO	H. FIN	LUN 14	MAR 15	MIERC 16	JUE 10	VIE 11	SAB 12	DOM 13	TOTAL	PROM. LABOR.	PROM. FEST.	
00:00 AM	01:00 AM	339	324	297	303	358	456	549	2626	316	503	
01:00 AM	02:00 AM	192	166	174	182	217	264	290	1485	179	277	
02:00 AM	03:00 AM	129	95	118	104	108	184	190	928	112	187	
03:00 AM	04:00 AM	112	77	73	93	101	135	203	794	89	169	
04:00 AM	05:00 AM	137	134	104	114	118	182	217	1006	122	200	
05:00 AM	06:00 AM	195	178	176	159	186	156	217	1267	177	187	
06:00 AM	07:00 AM	652	577	655	531	651	369	469	3904	604	419	
07:00 AM	08:00 AM	1344	1170	1265	1171	1654	724	1294	8622	1238	1009	
08:00 AM	09:00 AM	1827	1660	1798	1733	2715	815	1054	11602	1755	935	
09:00 AM	10:00 AM	1819	1807	1696	1782	2693	1397	1589	12783	1776	1493	
10:00 AM	11:00 AM	2004	1893	1884	1892	2876	1712	2083	14344	1918	1898	
11:00 AM	12:00 PM	1951	1839	1965	2489	2866	1898	2683	15691	2061	2291	
12:00 PM	01:00 PM	1880	1982	1890	2649	2961	2008	2960	16330	2100	2484	
01:00 PM	02:00 PM	2072	2054	2040	2862	3344	1784	3136	17292	2257	2460	
02:00 PM	03:00 PM	2129	2108	2093	2952	3378	1621	1448	15729	2321	1535	
03:00 PM	04:00 PM	2360	2141	2139	2844	3350	1529	1418	15781	2371	1474	
04:00 PM	05:00 PM	2309	2148	2323	3468	3268	1607	1573	16696	2562	1590	
05:00 PM	06:00 PM	2213	2079	2169	3137	2949	1763	1695	16005	2400	1729	
06:00 PM	07:00 PM	2041	2066	2113	3013	2341	1916	1751	15241	2308	1834	
07:00 PM	08:00 PM	1538	1533	1572	1762	1825	1540	1528	11298	1601	1534	
08:00 PM	09:00 PM	1162	1120	1197	1275	1350	1200	1008	8312	1189	1104	
09:00 PM	10:00 PM	858	919	889	930	958	1011	817	6382	899	914	
10:00 PM	11:00 PM	762	782	764	828	1027	1110	761	6034	784	936	
11:00 PM	12:00 AM	517	493	522	533	781	822	496	4164	516	659	
<b>TOTAL</b>		<b>30542</b>	<b>29345</b>	<b>29916</b>	<b>36806</b>	<b>42075</b>	<b>26203</b>	<b>29429</b>	<b>224316</b>	<b>31652</b>	<b>27816</b>	

Tabla 29.- Resultados obtenidos en el sumatorio de aforos de todas las estaciones. Fuente: elaboración propia.

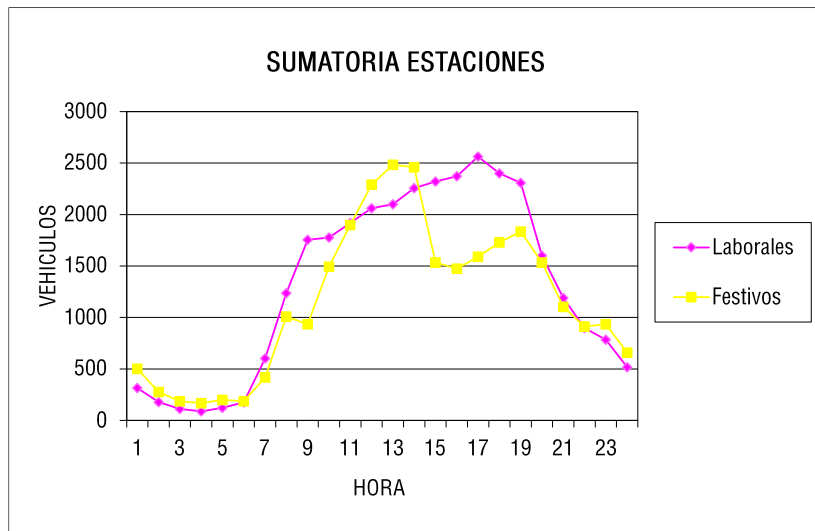


Gráfico 9.- Gráfico realizado a partir de los resultados obtenidos en el sumatorio de aforos de todas las estaciones. Fuente: elaboración propia.

INMUEBLES ELEVACIONES, S.L.U.

ANEXO I  
Página 79 de 80



Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha:	06-10-2023 10:19:50	
Registrado en:	ENTRADA - N°: 2023-021576	Fecha:	18-09-2023 08:28	
N° expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 058BE9FF889151F487616898C8027E1B Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/058BE9FF889151F487616898C8027E1B">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/058BE9FF889151F487616898C8027E1B</a>				
Fecha de sellado electrónico:	06-10-2023 10:19:50	- 80/83 -	Fecha de emisión de esta copia:	27-11-2023 10:34:09




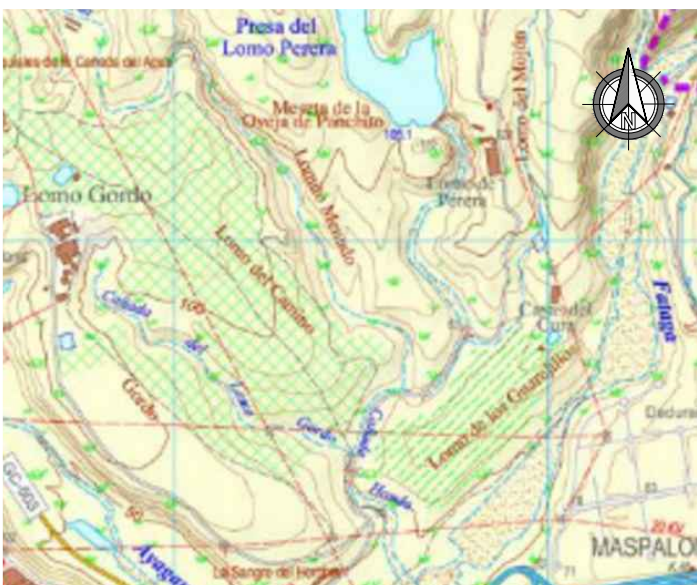
ANEXO II: DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

INMUEBLES ELEVACIONES, S.L.U.

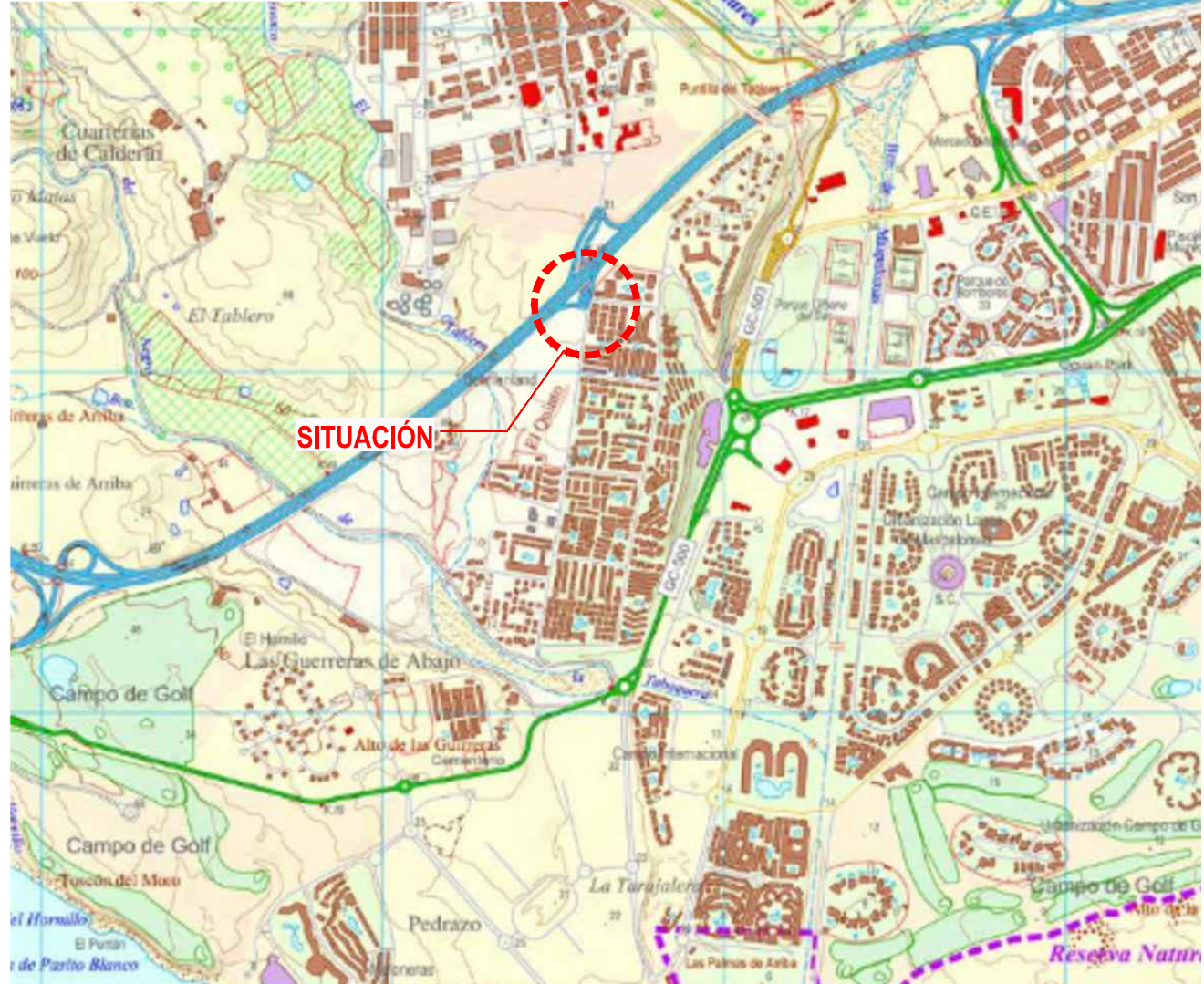
ANEXO II  
Página 80 de 80



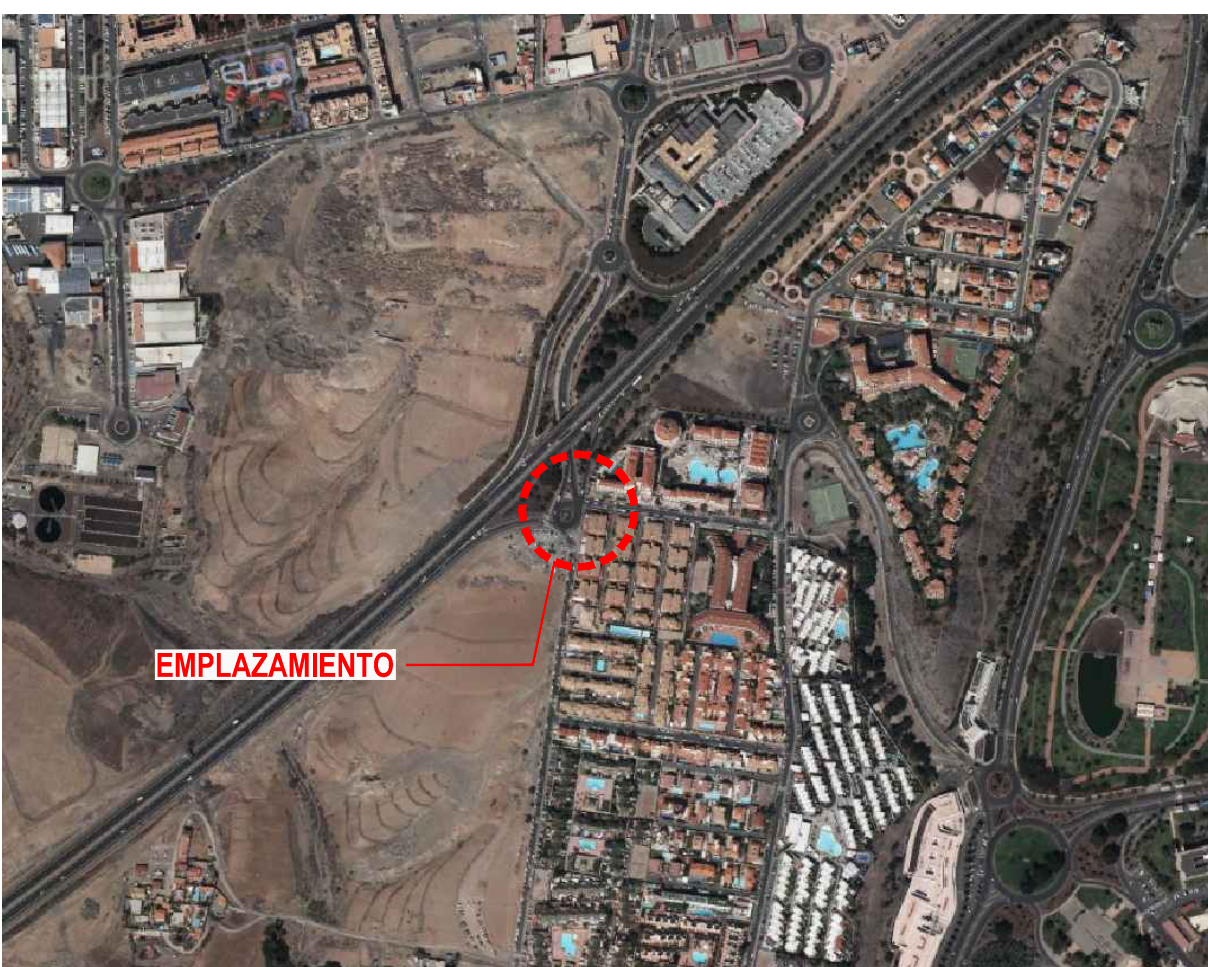
<b>Firmado por:</b>	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 06-10-2023 10:19:50	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 058BE9FF889151F487616898C8027E1B Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/058BE9FF889151F487616898C8027E1B">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/058BE9FF889151F487616898C8027E1B</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:50	- 81/83 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:09	





SITUACIÓN GEOGRÁFICA



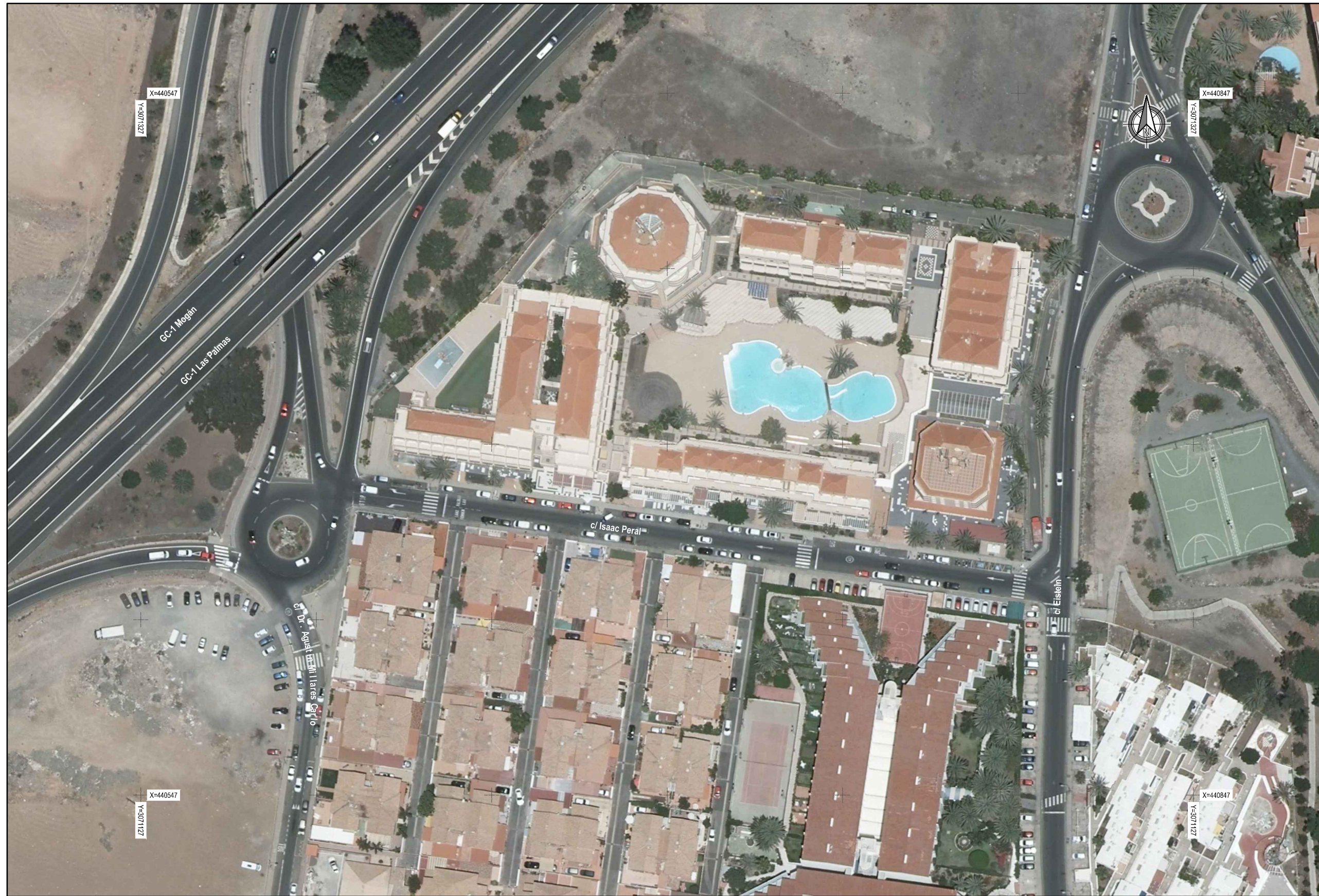
SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AÉREA

PETICIONARIO: <b>INMUEBLES ELEVACIONES, S.L.U.</b>	LA EMPRESA CONSULTORA:  Vélez Martín	EL INGENIERO AUTOR: ANTONIO MARTÍN VÉLEZ INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS 	ESCALAS: SIN ESCALA UNIDADES ORIGINALES	TÉRMINO MUNICIPAL: <b>SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA</b>	TÍTULO: <b>ESTUDIO SOBRE LA INCIDENCIA DEL TRÁFICO MOTORIZADO EN EL ENTORNO VIARIO DE LA PARCELA IDENTIFICADA COMO Nº33 V, SONNENLAND</b>	DESIGNACIÓN: <b>SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO</b>	PLANO Nº: <b>2.1</b>	FECHA: FEBRERO 2023 HOJA 1 DE 1
---	--	--	---	--	--	--	-------------------------	---------------------------------------





PETICIONARIO: <b>INMUEBLES ELEVACIONES, S.L.U.</b>	LA EMPRESA CONSULTORA:  <b>Velez Martin</b>	EL INGENIERO AUTOR: ANTONIO MARTÍN VÉLEZ INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS 	ESCALAS: 1/1000 UNIDADES ORIGINALES  GRÁFICAS	TÉRMINO MUNICIPAL: <b>SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA</b>	TÍTULO: <b>ESTUDIO SOBRE LA INCIDENCIA DEL TRÁFICO MOTORIZADO EN EL ENTORNO VIARIO DE LA PARCELA IDENTIFICADA COMO Nº33 V, SONNENLAND</b>	DESIGNACIÓN: <b>ESTADO ACTUAL</b>	PLANO Nº: <b>2.2</b>	FECHA: FEBRERO 2023 HOJA 1 DE 1
---	--	--	--	--	--	--------------------------------------	-------------------------	---------------------------------------

Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 06-10-2023 10:19:50
Registrado en: ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 058BE9FF889151F487616898C8027E1B Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/058BE9FF889151F487616898C8027E1B">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/058BE9FF889151F487616898C8027E1B</a>	
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:50	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:10



# MEMORIA INFORMATIVA MODIFICACIÓN MENOR DE LA ORDENACIÓN DE LA PARCELA 33 DE LA URBANIZACIÓN SONNENLAND DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA GRAN CANARIA

QUE PRESENTA

## INMUEBLES ELEVACIONES S.L.U

### APROBACIÓN DEFINITIVA

REDACTORES

**DOLORES CABRERA LÓPEZ**

**MARTÍN PERDOMO OJEDA**


**ARQUITECTOS COLEGIADOS 755 y 3.748 DEL COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRAN CANARIA**

**PADRÓN & CABRERA ASESORES URBANÍSTICAS, S.C.P**

**TRIANA 13, 1º A, CP 35002  
LAS PALMAS DE GRAN CANARIA**

**AGOSTO DE 2023**

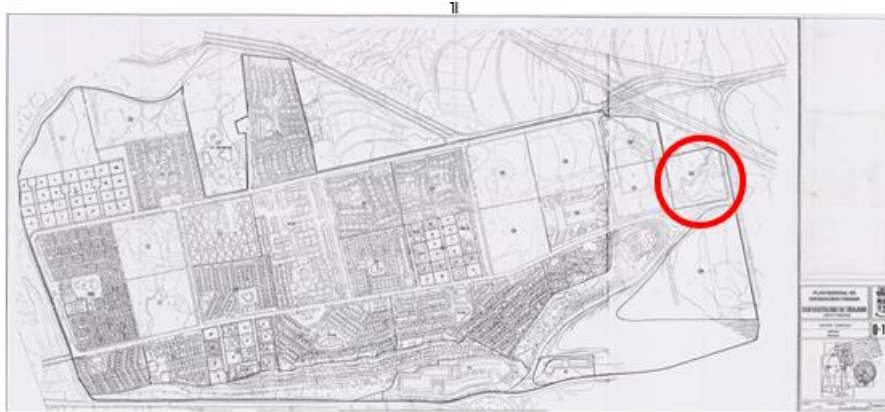
1

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:18:39 Fecha: 11-09-2023 11:19:06 Fecha: 11-09-2023 11:19:31 Fecha: 11-09-2023 11:19:52 Fecha: 11-09-2023 11:20:17 Fecha: 11-09-2023 11:20:39 Fecha: 11-09-2023 11:21:03 Fecha: 11-09-2023 18:45:48 Fecha: 11-09-2023 20:28:20 Fecha: 11-09-2023 20:28:36 Fecha: 11-09-2023 20:28:48 Fecha: 11-09-2023 20:29:01 Fecha: 11-09-2023 20:29:17 Fecha: 11-09-2023 20:29:35	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:54 <a href="#">Ver sello</a> - 1/84 - Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:13			

# MODIFICACIÓN MENOR DE LA PARCELA 33 DE LA URBANIZACIÓN SONNENLAND DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA



## APROBACIÓN DEFINITIVA




**PROMOTOR: INMUEBLES ELEVACIONES S.L.U**

ARQUITECTOS

**DOLORES CABRERA LÓPEZ**


**MARTÍN PERDOMO OJEDA**

**PADRÓN & CABRERA ASESORES URBANÍSTICAS, S.C.P**

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:18:39 Fecha: 11-09-2023 11:19:06 Fecha: 11-09-2023 11:19:31 Fecha: 11-09-2023 11:19:52 Fecha: 11-09-2023 11:20:17 Fecha: 11-09-2023 11:20:39 Fecha: 11-09-2023 11:21:03 Fecha: 11-09-2023 18:45:48 Fecha: 11-09-2023 20:28:20 Fecha: 11-09-2023 20:28:36 Fecha: 11-09-2023 20:28:48 Fecha: 11-09-2023 20:29:01 Fecha: 11-09-2023 20:29:17 Fecha: 11-09-2023 20:29:35	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:54		- 2/84 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:13

# ÍNDICE

- 1.- ANTECEDENTES. INFORMES TRÁMITE DE CONSULTA
  - 1.1 INTRODUCCIÓN
  - 1.2.- OBJETO GENERAL DE LA MODIFICACIÓN MENOR
  - 1.3.- DATOS DEL PROMOTOR/PROMOTORES. ANEXO 1
  - 1.4.- DATOS CATASTRALES, REGISTRALES Y TOPOGRÁFICOS DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN MENOR
  - 1.5.- DATOS DEL EQUIPO REDACTOR
  - 1.6.- ÁMBITO. ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN MENOR
  - 1.7.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. ANEXO 1
  - 1.8.- REALIDAD FÍSICA Y ECONÓMICA DEL SUELO
- 2.- CONTENIDO DOCUMENTAL DE LA MODIFICACIÓN MENOR-RESUMEN EJECUTIVO
- 3.- VIGENCIA DE LA MODIFICACIÓN MENOR
- 4.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN MENOR
  - 4.1.- OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA
  - 4.2.- INTERESES CONCURRENTES
  - 4.3.- VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
  - 4.4 - NATURALEZA DE LA ACTUACIÓN
- 5 - JUSTIFICACIÓN DEL CAMBIO DE USO DE LA PARCELA 33 DE SONNENLAND
  - 5.1 - JUSTIFICACIÓN RATIO COMERCIAL
  - 5.2 ANÁLISIS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA
- 6.- PROCEDIMIENTO DE MODIFICACIÓN
- 7.- PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL
- 8.- LEGISLACIÓN SECTORIAL
- 9.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA MODIFICACIÓN MENOR
- 10.- DISPOSICIONES DE PLANEAMIENTO QUE AFECTEN A LA MODIFICACIÓN MENOR


<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:18:39 Fecha: 11-09-2023 11:19:06 Fecha: 11-09-2023 11:19:31 Fecha: 11-09-2023 11:19:52 Fecha: 11-09-2023 11:20:17 Fecha: 11-09-2023 11:20:39 Fecha: 11-09-2023 11:21:03 Fecha: 11-09-2023 18:45:48 Fecha: 11-09-2023 20:28:20 Fecha: 11-09-2023 20:28:36 Fecha: 11-09-2023 20:28:48 Fecha: 11-09-2023 20:29:01 Fecha: 11-09-2023 20:29:17 Fecha: 11-09-2023 20:29:35	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:54		- 3/84 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:13



- 10.1. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO INSULAR en adelante PIO'22<sub>GC</sub> DE CARÁCTER VINCULANTE PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN.
- 10.2 PLAN DE MODERNIZACIÓN, MEJORA E INCREMENTO DE LA COMPETITIVIDAD DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA.

- 11.- AFECCIÓN DE CARRETERAS. ESTRUCTURA VIARIA Y DE MOVILIDAD. ANEXO 2
- 12.- DETERMINACIONES DE CARÁCTER VINCULANTE DEL PGOU<sub>SBT</sub>'96 VIGENTE.
- 13.- PROPUESTAS DE ORDENACIÓN
  - 13.1.- ORDENACIÓN VIGENTE
  - 13.2.- PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE ORDENACIÓN
    - 13.2.1- ALTERNATIVA 0
    - 13.2.2- ALTERNATIVA 1
    - 13.2.3- ALTERNATIVA 2
    - 13.2.4- CONCLUSIONES
  - 13.3.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN TRAS LAS CORRECCIONES DERIVADAS DEL TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA DE LA APROBACIÓN INICIAL
  - 13.4.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN EN EL DOCUMENTO PREVISTO PARA SU APROBACIÓN DEFINITIVA
- 14.- NORMATIVA MODIFICADA
- 15. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE LA PROPUESTA
- 16. DEBERES DEL PROMOTOR/ES DE LA PARCELA 33 DE SONNENLAND
- 17. PLANOS

- 1.-SITUACIÓN-Y EMPLAZAMIENTO
- 2.- DESLINDE DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE
  - LÍNEA LÍMITE DE SERVIDUMBRE DE TRÁNSITO
  - LÍNEA LÍMITE DE ZONA DE PROTECCIÓN
  - LÍNEA LÍMITE DE LA ZONA DE INFLUENCIA
- 3.- PLANO DE ORDENACIÓN-URBANA VIGENTE
- 4.- PLANO DE ORDENACIÓN MODIFICADO
- 5.- PLANO 0-19 DE ORDENANZAS DEL P.G.O.U MODIFICADO
- 6.- PLANO A-19 DEL P.G.O.U DE ACTUACIONES MODIFICADO

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:18:39 Fecha: 11-09-2023 11:19:06 Fecha: 11-09-2023 11:19:31 Fecha: 11-09-2023 11:19:52 Fecha: 11-09-2023 11:20:17 Fecha: 11-09-2023 11:20:39 Fecha: 11-09-2023 11:21:03 Fecha: 11-09-2023 18:45:48 Fecha: 11-09-2023 20:28:20 Fecha: 11-09-2023 20:28:36 Fecha: 11-09-2023 20:28:48 Fecha: 11-09-2023 20:29:01 Fecha: 11-09-2023 20:29:17 Fecha: 11-09-2023 20:29:35	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:54		- 4/84 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:13

1.- ANTECEDENTES- INFORMES TRÁMITE DE CONSULTA

El día 5 de mayo de 2022 – R.E. 2022009197 – tuvo entrada en el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, escrito promovido por la Entidad “INMUEBLES ELEVACIONES S.L.U.” solicitando la tramitación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica de la Modificación del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana en el ámbito de la Parcela 33 de la Urbanización Sonnenland y su remisión a la Comisión de Evaluación Ambiental correspondiente. Dicha solicitud se acompañó del Borrador de la Modificación Menor (en adelante MM) y del Documento Ambiental Estratégico en soporte digital.


En sesión ordinaria de 30 de junio de 2022, el Pleno del Ayuntamiento, adoptó el inicio del Procedimiento Ambiental Estratégico de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana de la Parcela 33 de la Urbanización de Sonnenland, y su remisión al órgano ambiental competente a los efectos de la elaboración del informe ambiental estratégico.

Por acuerdo de la Comisión de Evaluación Ambiental de Planes y Proyectos de San Bartolomé de Tirajana, en sesión de 6 de octubre de 2022, se acordó iniciar el Procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica simplificada relativa a la modificación menor del PGOU de San Bartolomé de Tirajana en el ámbito de la parcela 33 de Sonnenland, sometiéndolo a información pública por un plazo de 45 días, publicado en el BOP el 25 de noviembre de 2022, nº 142, acordando requerir al promotor, con carácter previo la subsanación del contenido de la documentación presentada para el trámite de evaluación ambiental, así como para confirmar la viabilidad de las alternativas propuestas en la modificación menor.

El 10 de octubre de 2022 se hizo entrega al Promotor del Informe Ambiental emitido en el Expediente 2021001827 por el geógrafo don Ángel Nicolás García Quintana órgano ambiental en el que se solicitaron subsanaciones.

El 19 de octubre de 2022, se presentó por el Promotor el documento subsanando las cuestiones planteadas y requiriendo que se continuara su tramitación.

Por resolución del Presidente del Órgano Ambiental Municipal de 17 de noviembre de 2022, se acordó someter a consultas de las Administraciones Públicas afectadas y de las personas interesadas, el Documento Ambiental Estratégico y el Documento Borrador Urbanístico de la Modificación Menor del PGOU de San Bartolomé de Tirajana, dar traslado al interesado y ordenar su publicación en el BOP de Las Palmas por un plazo de CUARENTA Y CINCO DÍAS.

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:18:39 Fecha: 11-09-2023 11:19:06 Fecha: 11-09-2023 11:19:31 Fecha: 11-09-2023 11:19:52 Fecha: 11-09-2023 11:20:17 Fecha: 11-09-2023 11:20:39 Fecha: 11-09-2023 11:21:03 Fecha: 11-09-2023 18:45:48 Fecha: 11-09-2023 20:28:20 Fecha: 11-09-2023 20:28:36 Fecha: 11-09-2023 20:28:48 Fecha: 11-09-2023 20:29:01 Fecha: 11-09-2023 20:29:17 Fecha: 11-09-2023 20:29:35	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:54 - 5/84 - Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:13			

De las Administraciones consultadas y tras la información pública se destaca con informe DESFAVORABLE el de la Dirección General de Infraestructuras Viaria. Consejería de Obras Públicas, Transporte y Vivienda del Gobierno de Canarias que resulta DESFAVORABLE por entender que la zona principal extra hotelera Casas Vacacionales se sitúa por delante de la línea exterior de servidumbre.

Esto llevó a que el promotor el 18 de enero de 2023, presentará manifestaciones donde ponía en conocimiento de la Viceconsejería de Infraestructuras y Transportes del Gobierno de Canarias y del órgano ambiental, que se procedía a la subsanación de las deficiencias indicadas, aportando con ello y en aquel momento, los planos modificados, que son los que se incorporaron al documento en Fase de Aprobación Inicial.


Igualmente, se solicitó al promotor, por parte de la Viceconsejería de Infraestructuras y Transportes del Gobierno de Canarias, la aportación el estudio de movilidad, tráfico y transporte público en los términos que establece el artículo 35 de la Ley 13/2007, de 17 de mayo, de Ordenación del Transporte por Carretera de Canarias (LOTCC) y que en el mismo se justificara la adecuación de la “Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana en el ámbito de la parcela 33 de Sonnenland” a los planes sectoriales incluidos en el PMUS de San Bartolomé de Tirajana.

En relación a esta cuestión, el promotor encargó el informe de movilidad requerido además de decidir no modificar el sentido de la vía de la calle Isaac Peral, quedando el viario como está a día de hoy y a cuyos efectos se acompaña, como anexo a este documento, en fase de aprobación definitiva, el informe requerido efectuado por el Ingeniero de Caminos Canales y Puertos, don Antonio Martín Vélez. **Anexo 2.**

La Comisión de Evaluación Ambiental de Planes y Proyectos del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, en sesión celebrada el 28 de febrero de 2023 adoptó acuerdo para informar que procedía la tramitación de la evaluación ambiental estratégica simplificada de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana en la parcela 33 de Sonnenland.

A la vista de las consultas hechas y contestaciones recibidas, así como de las alegaciones recibidas, la Comisión de Evaluación Ambiental de Planes y Proyectos del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, en sesión celebrada el 8 de marzo de 2023 CONCLUYÓ:

*“que, analizados los criterios del Anexo V de la Ley 21/2013, y a efectos de la aplicación del artículo 31, la Modificación Menor de la Ordenación Específica de la parcela 33 de la Urbanización Sonnenland del*

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:18:39 Fecha: 11-09-2023 11:19:06 Fecha: 11-09-2023 11:19:31 Fecha: 11-09-2023 11:19:52 Fecha: 11-09-2023 11:20:17 Fecha: 11-09-2023 11:20:39 Fecha: 11-09-2023 11:21:03 Fecha: 11-09-2023 18:45:48 Fecha: 11-09-2023 20:28:20 Fecha: 11-09-2023 20:28:36 Fecha: 11-09-2023 20:28:48 Fecha: 11-09-2023 20:29:01 Fecha: 11-09-2023 20:29:17 Fecha: 11-09-2023 20:29:35	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:54 - 6/84 - Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:13			

*Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre y cuando se cumplan las condiciones y medidas previstas para prevenir, reducir y corregir cualquier efecto negativo relevante sobre el medio ambiente establecidas en el documento ambiental del mismo, así como, las condiciones que establezca el Informe Ambiental Estratégico para la aplicación de las determinaciones propuestas por la Modificación Menor de la Ordenación Específica de la parcela 33 de la Urbanización Sonnenland, del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana”*


El informe ambiental estratégico se publicó en el BOP de 15 de marzo de 2023.

**El documento** promovido por la entidad “Inmuebles Elevaciones, S.L.U, y tramitado bajo el expediente número 1827/2021de Planeamiento, **fue Aprobado Inicialmente en sesión ordinaria celebrada el 27 de abril de 2023.**

En el BOC nº 94, de 16 de mayo de 2023, se publicó el anuncio de 5 de mayo de 2023 por el que se sometía a información pública la aprobación inicial de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana de la parcela 33 de Sonnenland, acordada por el Pleno del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana en sesión de 27 de abril de 2023.

**En el periodo de Información Pública**, al que ha sido sometida la Aprobación Inicial de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana de la parcela 33 de Sonnenland, **se solicitó**, por el Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, **informes en el trámite de consulta interadministrativa** a las siguientes Administraciones:

- Ayuntamiento de Santa Lucia de Tirajana
- Ayuntamiento de Mogán
- Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico
- Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana
- Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital
- Ministerio de Defensa
- Consejería de Turismo, Industria y Comercio. Dirección General de Infraestructura Turística, del Gobierno de Canarias
- Dirección General de Infraestructuras Viaria. Consejería de Obras Públicas, Transporte y Vivienda del Gobierno de Canarias
- Consejería de Obras Públicas e Infraestructuras del Cabildo de Gran Canaria

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:18:39 Fecha: 11-09-2023 11:19:06 Fecha: 11-09-2023 11:19:31 Fecha: 11-09-2023 11:19:52 Fecha: 11-09-2023 11:20:17 Fecha: 11-09-2023 11:20:39 Fecha: 11-09-2023 11:21:03 Fecha: 11-09-2023 18:45:48 Fecha: 11-09-2023 20:28:20 Fecha: 11-09-2023 20:28:36 Fecha: 11-09-2023 20:28:36 Fecha: 11-09-2023 20:28:48 Fecha: 11-09-2023 20:29:01 Fecha: 11-09-2023 20:29:17 Fecha: 11-09-2023 20:29:35	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:54 - 7/84 - Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:13			

A estos efectos consta la presentación de los siguientes escritos de alegaciones o contestaciones a los informes solicitados:

1.- Dirección General de Infraestructuras Viaria. Consejería de Obras Públicas, Transporte y Vivienda del Gobierno de Canarias emitida el **11 de enero de 2023**, por el servicio de Planificación en la que el Jefe de Servicio de Planificación, en resumen viene a decir

*“desde este Servicio de Planificación y sin perjuicio de lo que pudieran informar otras unidades administrativas de la COPTV, (...), como se indicó antes, la parcela 33 de Sonnenland resulta colindante con la autovía GC-1, carretera de la red de interés regional de la Comunidad Autónoma de Canarias, no existiendo puerto alguno del Sistema Portuario de titularidad autonómica en los alrededores de la parcela objeto de informe. En relación con la GC-1 se asume, desde este Servicio de Planificación que la Dirección General de Infraestructura Viaria (DGIV) dependiente de esta VIT redactará el informe correspondiente.*

2.- Emitido ese informe el 11 de enero de 2023, en sentido DESFAVORABLE, en el que señalaban que no se respetaban las zonas de protección de la autopista GC-1 (parcelación por delante de la línea de servidumbre), se contestó al mismo.


Para subsanar esas cuestiones, **se presentó el 18 de enero de 2023** los planos de este documento en el que se reflejan y se recogen las afecciones referidas y se aportó estudio de movilidad, tráfico y transporte.



Se modificó la parcelación por delante de la línea de edificación, tal como vemos en los planos anteriores

3.- El 7 de febrero de 2023, la Jefa del Servicio Administrativo, Consejería de Obras Públicas e Infraestructuras del Cabildo de Gran Canaria emite Informe Sectorial (Análisis Técnico) sobre la afección a la red de carreteras de dicha modificación. Posteriormente, el 23 de febrero de 2023, la Consejería de Obras Públicas e Infraestructuras, Transporte y Movilidad del Cabildo de Gran Canaria, concluye con INFORME FAVORABLE CONDICIONADO a que se recojan las siguientes determinaciones antes de su aprobación:

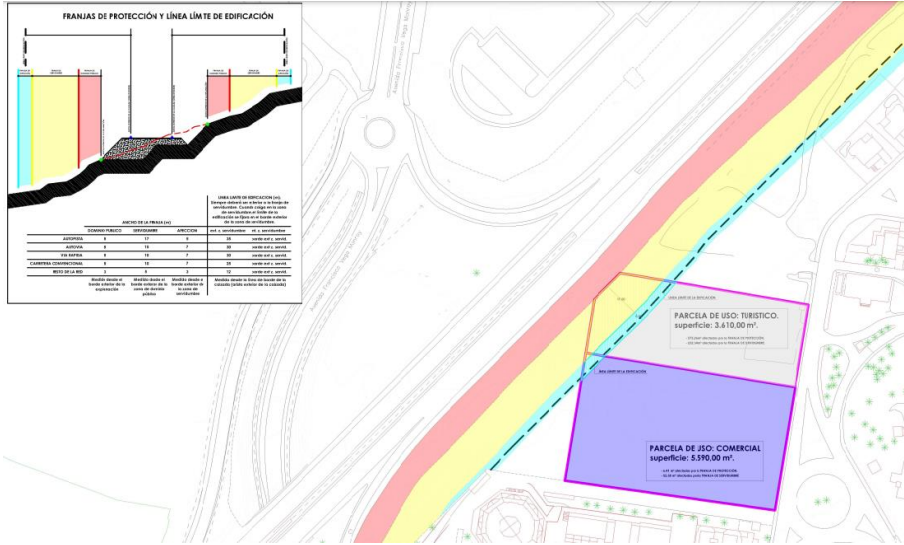
1. La línea Límite de Edificación se establecerá a 35 m como mínimo del borde exterior de la calzada de la GC-1.

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:18:39 Fecha: 11-09-2023 11:19:06 Fecha: 11-09-2023 11:19:31 Fecha: 11-09-2023 11:19:52 Fecha: 11-09-2023 11:20:17 Fecha: 11-09-2023 11:20:39 Fecha: 11-09-2023 11:21:03 Fecha: 11-09-2023 18:45:48 Fecha: 11-09-2023 20:28:20 Fecha: 11-09-2023 20:28:36 Fecha: 11-09-2023 20:28:48 Fecha: 11-09-2023 20:29:01 Fecha: 11-09-2023 20:29:17 Fecha: 11-09-2023 20:29:35	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:54 - 8/84 - Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:13			

2. El suelo comprendido entre la carretera y la línea de edificación se destinará a espacio libre, zona verde, zona de reserva de vial, y en general, será zona no edificable, con las limitaciones en el uso propias de este suelo.

Sin perjuicio de lo indicado anteriormente, cualquier actuación situada en las franjas de protección de carretera deberá atender a lo establecido en la Ley 9/1991, de 8 de mayo Carreteras de Canarias, así como en el Decreto 131/1995, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias.


A esos efectos, se incorpora en este documento, sometido a trámite de aprobación definitiva, los planos en los que se refleja lo solicitado, señalando las franjas de protección y línea límite de edificación.



4.- Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital, emitida con fecha 11 de mayo de 2023, por don Carlos Villanueva Acosta en ausencia del Gestor del Área de Patrimonio de la Secretaria de Defensa SDO Las Palmas, en la que en sus Conclusiones **emite INFORME FAVORABLE**.

5.- Ayuntamiento de Santa Lucia de Tirajana, emitida por el Alcalde-Presidente, con fecha 15 de mayo de 2023, en la que en resumen vienen a decir que **“no aprecian en el documento determinaciones que afecten en el Planeamiento del municipio de Santa Lucía”**.

6.- Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, emitida con fecha 17 de mayo de 2023, por el Jefe de la Demarcación, en la que en resumen vienen a decir que **“Se solicita**

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:18:39 Fecha: 11-09-2023 11:19:06 Fecha: 11-09-2023 11:19:31 Fecha: 11-09-2023 11:19:52 Fecha: 11-09-2023 11:20:17 Fecha: 11-09-2023 11:20:39 Fecha: 11-09-2023 11:21:03 Fecha: 11-09-2023 18:45:48 Fecha: 11-09-2023 20:28:20 Fecha: 11-09-2023 20:28:36 Fecha: 11-09-2023 20:28:48 Fecha: 11-09-2023 20:29:01 Fecha: 11-09-2023 20:29:17 Fecha: 11-09-2023 20:29:35	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:54 - 9/84 - Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:13			

**aclaración respecto al trámite del expediente al tratarse por un lado de un documento de Planeamiento y por otro lado de Evaluación Ambiental”.**

Por ello, entienden que **“el cómputo del plazo para la emisión de informe queda suspendido hasta la remisión de la documentación en forma”.**

7.- Ayuntamiento de Mogán, emitida con fecha 18 de mayo de 2023, por la Jefa del Servicio de Urbanismo, en la que en resumen vienen a decir que **“no se contempla ninguna acción relativa a las competencias propias, por lo que no se realizan observaciones al respecto”.**

8.- Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana, emitida con fecha 19 de mayo de 2023, por la Subdirectora General de Planificación, en la que en resumen vienen a decir que **“El Estado no tiene competencia sobre las carreteras de las Islas Canarias ya que su itinerario se desarrolla íntegramente en el territorio de esa Comunidad Autónoma, por lo que NO procede emitir el informe solicitado al no existir tramos de la Red de Carreteras del Estado afectados por el instrumento referenciado”.**

9.- Ministerio de Defensa, emitida con fecha 19 de mayo de 2023, por don Carlos Villanueva Acosta, en ausencia del GESTOR DEL ÁREA DE PATRIMONIO DE LA SDDL, en la que en resumen vienen a decir **“No se observan afecciones a propiedades del Ministerio de Defensa”**


10.- Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital Defensa, emitida el 1 de agosto de 2023, por el Subdirector General de S.G. de Operadores de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales, en la que en resumen vienen a decir **“el Informe es Favorable”.**

11.- Consejería de Turismo, Industria y Comercio. Dirección General de Infraestructura Turística, del Gobierno de Canarias, emite informe el 2 de junio de 2023, de la Jefa de Servicio de Planificación Territorial Turística, en la que en sus Conclusiones viene a decir lo siguiente:

1.- (...) **Los tipos de establecimientos propuestos** en la *Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana en el ámbito de la parcela 33 de Sonnenland*, **se deberán ajustar a los establecidos en el Decreto 142/2010, de 4 de octubre** por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento.

2.- **No se establecen en el documento Las medidas del nuevo diseño de la calle Isaac Peral que deberá cumplir con los criterios para el diseño de la red viaria interior, red peatonal y aparcamientos que se regulan en los artículos 14, 15 y 16 del Decreto 10/2021, de 22 de enero, por el que se regula los estándares turísticos.**

3.- **Se considera necesario justificar el cumplimiento del artículo 18 del Decreto 10/2021, por el que se regulan los estándares turísticos que determina que los equipamientos comerciales se emplazaran en los lugares**

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:18:39 Fecha: 11-09-2023 11:19:06 Fecha: 11-09-2023 11:19:31 Fecha: 11-09-2023 11:19:52 Fecha: 11-09-2023 11:20:17 Fecha: 11-09-2023 11:20:39 Fecha: 11-09-2023 11:21:03 Fecha: 11-09-2023 18:45:48 Fecha: 11-09-2023 20:28:20 Fecha: 11-09-2023 20:28:36 Fecha: 11-09-2023 20:28:48 Fecha: 11-09-2023 20:29:01 Fecha: 11-09-2023 20:29:17 Fecha: 11-09-2023 20:29:35	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:54 - 10/84 - Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:13			

donde el impacto de los suministros y manipulación de mercancías, evacuación de residuos y generación de tráfico afectan en menor medida a la calidad de vida de la urbanización turística.

A este respecto y atendiendo a lo expuesto se registró la contestación siguiente:

En relación a la **primera conclusión: Los tipos de establecimientos propuestos** en la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana en el ámbito de la parcela 33 de Sonnenland, **se deberán ajustar a los establecidos en el Decreto 142/2010, de 4 de octubre** por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento.

El objetivo de este documento de Modificación Menor del PGOU<sub>SBT</sub> 96 en lo referente a la ordenanza particular que regula los parámetros urbanísticos de la parcela 33 de la Urbanización Sonnenland, es un **cambio de uso de la misma, manteniendo la tipología edificatoria que será detallada en el momento que se desarrollen los proyectos de ejecución adaptándose a las necesidad comercial y turística del municipio.**

La propuesta consiste en plantear el cambio de uso, y la modificación de los parámetros urbanísticos hoy vigentes en el PGOU<sub>SBT</sub> 96, sin que esto lleve implícito un aumento de edificabilidad, a fin de introducir en la parcela la actividad comercial como complemento a la actividad turística ya prevista manteniendo la tipología edificatoria turística y nos remitamos, al momento de la ejecución de los proyectos que se desarrollen en la parcela, al estudio por el equipo técnico concreto que desarrolle el producto turístico que mejor respuesta y adaptación proporcione a la oferta turístico del municipio.


Pero siempre, como no puede ser de otra manera, dentro de la legislación de aplicación. Tendrá que ajustarse su tipología a lo establecido en el **Decreto 142/2010, de 4 de octubre** por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento.

Los intereses del Promotor de esta modificación menor van encaminados a desarrollar en esa parcela destinada a la modalidad extrahotelera, aquel producto que más se ajuste a la demanda en el momento de la comercialización y será uno de los siguientes tipos de establecimientos: **apartamento, villa o vivienda vacacional.**

La actuación lleva implícita una disminución de la densidad turística prevista en el PGO, concretamente se pasa de 9.200 m<sup>2</sup>, en uso hotelero a solo 3.610 m<sup>2</sup>, de uso turístico, y el resto del suelo a uso comercial, lo que viene a suponer una disminución de la densidad turística significativa.

Por tanto, **en el documento de tramitación en fase de aprobación definitiva se dejará expresamente aclarado que las tipologías edificatorias a desarrollar en esta parcela con uso turístico extrahotelera será una de esas tres o apartamento, o villa o vivienda vacacional.**

En relación a la **segunda conclusión: Las medidas del nuevo diseño de la calle Isaac Peral que deberá cumplir con los criterios para el diseño de la red viaria interior, red peatonal y aparcamientos que se**

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:18:39 Fecha: 11-09-2023 11:19:06 Fecha: 11-09-2023 11:19:31 Fecha: 11-09-2023 11:19:52 Fecha: 11-09-2023 11:20:17 Fecha: 11-09-2023 11:20:39 Fecha: 11-09-2023 11:21:03 Fecha: 11-09-2023 18:45:48 Fecha: 11-09-2023 20:28:20 Fecha: 11-09-2023 20:28:36 Fecha: 11-09-2023 20:28:48 Fecha: 11-09-2023 20:29:01 Fecha: 11-09-2023 20:29:17 Fecha: 11-09-2023 20:29:35	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:54 - 11/84 - Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:13			



regulan en los artículos 14, 15 y 16 del Decreto 10/2021, de 22 de enero, por el que se regula los estándares turísticos.

En relación a esta cuestión, en la propuesta de la iniciativa que se propone en esta Modificación Menor del PGOUS<sub>SBT</sub> 96 para la parcela 33 de Sonnenland, en la fase inicial de su tramitación, se recogió aquellas cuestiones que fueron advertidas en la fase de Evaluación Ambiental del documento y aquellas cuestiones que se consideró relevantes para su correcta tramitación, entre las que están las referidas al mantenimiento del tráfico en la zona tal y como está a día de hoy, por sugerencia, en esa fase, de la CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, TRANSPORTE Y VIVIENDA DIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURA VIARIA, por lo que se encargó expresamente un “estudio sobre la incidencia del tráfico motorizado en el entorno viario de la parcela identificada como n°33 v, Sonnenland” realizado en febrero de 2023, por el Ingeniero de Caminos Canales y Puertos, don Antonio Martín Vélez.

Por ello, igualmente, en el documento de tramitación en fase de aprobación definitiva, se aportará el estudio referido sobre la incidencia del tráfico, en el que se justifica el cumplimiento de los criterios para el diseño de la red viaria interior, red peatonal y aparcamientos que se regulan en los artículos 14, 15 y 16 del Decreto 10/2021, de 22 de enero, por el que se regula los estándares turísticos.


No obstante, en esta propuesta de modificación menor del Plan General se determinó, que la calle Isaac Peral se queda tal como está sin alterar el diseño de la misma.

En relación a la tercera conclusión: La justificación del cumplimiento del artículo 18 del Decreto 10/2021, por el que se regulan los estándares turísticos que determina que los equipamientos comerciales se emplazaran en los lugares donde el impacto de los suministros y manipulación de mercancías, evacuación de residuos y generación de tráfico afectan en menor medida a la calidad de vida de la urbanización turística.

En relación a esta tercera cuestión, nos remitimos al informe que acompañamos a este documento en el que se hace un estudio minucioso de la incidencia que tendría la implantación en esa parcela de un centro comercial, en el que se estudia el impacto de ese uso en el tráfico de la zona, y donde se analiza la incidencia en la calidad de vida en la urbanización, teniendo en cuenta que, los suministros, manipulación de mercancías, evacuación de residuos, se harán siempre desde los espacios destinados a ello, dentro de la propia parcela, y no fuera de la misma, cuestiones que se resolverán en los proyectos que se desarrollen en su momento.

Se aportó en esa contestación el informe referido.

11.- El 20 de junio de 2023, la Técnico del Servicio Técnico de Planeamiento Urbanístico Oriental, ante la solicitud con número de registro de entrada TELP/8344 de la Comisión Autonómica de Informe Único, en el que se requiere informe sobre las competencias de este Departamento que

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:18:39 Fecha: 11-09-2023 11:19:06 Fecha: 11-09-2023 11:19:31 Fecha: 11-09-2023 11:19:52 Fecha: 11-09-2023 11:20:17 Fecha: 11-09-2023 11:20:39 Fecha: 11-09-2023 11:21:03 Fecha: 11-09-2023 18:45:48 Fecha: 11-09-2023 20:28:20 Fecha: 11-09-2023 20:28:36 Fecha: 11-09-2023 20:28:48 Fecha: 11-09-2023 20:29:01 Fecha: 11-09-2023 20:29:17 Fecha: 11-09-2023 20:29:35	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:54 - 12/84 - Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:13			

podieran resultar afectadas, en cuanto a la aprobación inicial de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana de la parcela 33 de Sonneland, al objeto de completar el expediente nº 2/2022- 1130124755 y continuar su tramitación, emite INFORME del que se destaca, a los efectos de que se trata, su conclusión:

*En base a todo lo expuesto, y sin perjuicio del informe jurídico, se informa en sentido **CONDICIONADO** la aprobación inicial de la “Modificación Menor del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana de la parcela 33 de Sonneland”, advirtiendo que se deberá justificar, corregir o en su caso, aportar los documentos, sobre las cuestiones subrayadas en el cuerpo del presente informe, en particular:*

*No parece tratarse de una actuación que se enmarque dentro de la LRMTTC o de su reglamento.*

*Actualizar la referencia al nuevo PIOGC.*

*Hacer mención en el documento técnico al análisis de integración paisajística.*

*Contar con un resumen ejecutivo en los términos del artículo 25 del TRLSRU.*

*Incorporar un informe de evaluación de impacto de género.*


*Hacer constar en el expediente la identidad de los propietarios del suelo de los últimos 5 años.*

*Aportar los documentos originales y modificados del PGOU de San Bartolomé. En la nueva ficha de la parcela 33, se debe advertir específicamente que la actuación está sujeta a los deberes de los propietarios en las actuaciones de dotación, al igual que definir la tipología de alojamiento turística a implantar.*

En relación a esta conclusión: “No parece tratarse de una actuación que se enmarque dentro de la LRMTTC o de su reglamento”, **efectivamente es así**. El Promotor no se ha acogido a incentivo alguno por renovación turística, no se pretende una mayor edificabilidad, ni una modificación de los porcentajes de participación de las plusvalías que se generen por el cambio de uso de parte de la parcela, ni se modifica el estándar de densidad máxima admisible en la parcela destinada a alojamiento turístico.

En relación a las referencias al nuevo PIOGC, se tienen en cuenta ya en este documento.

En relación a *hacer mención en el documento técnico al análisis de integración paisajística*, se tiene en cuenta en este documento y se incorpora en apartado específico: 5.2 ANÁLISIS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA. No obstante este apartado se desarrollo en el Documento Ambiental Estratégico, redactado por doña Yazmina Lozano Mas, en las páginas 43 y 113 del mismo.

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:18:39 Fecha: 11-09-2023 11:19:06 Fecha: 11-09-2023 11:19:31 Fecha: 11-09-2023 11:19:52 Fecha: 11-09-2023 11:20:17 Fecha: 11-09-2023 11:20:39 Fecha: 11-09-2023 11:21:03 Fecha: 11-09-2023 18:45:48 Fecha: 11-09-2023 20:28:20 Fecha: 11-09-2023 20:28:36 Fecha: 11-09-2023 20:28:48 Fecha: 11-09-2023 20:29:01 Fecha: 11-09-2023 20:29:17 Fecha: 11-09-2023 20:29:35	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:54 - 13/84 - Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:13			

En relación a la conclusión: *“Incorporar un informe de evaluación de impacto de género”* aclarar que se incluye en el mismo Documento Ambiental Estratégico, en las páginas 50 y 92 del mismo.

En relación a la conclusión: *“Hacer constar en el expediente la identidad de los propietarios del suelo de los últimos 5 años”*, aclarar que se recogen sus titulares a día de hoy en el apartado 1.7 de este documento y así, además, se recoge en el anexo 1 firmado por sus los representantes de sus titulares.

El resto de conclusiones se observan y ya se recogen en este documento de Aprobación Definitiva.


El Sr. Secretario de la Comisión Autonómica de Informe Único, el 5 de julio de 2023, en relación con la solicitud de consulta referida a la incidencia de la actuación que se pretende como consecuencia de la Modificación Menor, concluye de la forma siguiente:

Así las cosas, a la vista de los hechos anteriormente indicados, y en relación con la incidencia de la actuación que se pretende sobre los proyectos y obras actualmente en desarrollo en materia de aguas por parte de esta Dirección General, **se concluye que no consta, a día de la fecha, afectación alguna.**

La Unidad de Apoyo a la Secretaría General Técnica de la Consejería de Hacienda Presupuestos y Asuntos Europeos ante el escrito del Secretario de la Comisión Autonómica de Informe Único (Consejería de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climático y Planificación Territorial) en el Asunto: MODIF. MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA DE LA PARCELA 33 DE SONNENLAND, emite informe firmado por el arquitecto responsable de la Unidad Planificación y Desarrollo de Infraestructuras del que se destaca sus conclusiones.

**PRIMERO.** Que en base a lo dispuesto en el artículo 144.3 L4/2017 (LSENPC), se somete a mejor criterio del órgano solicitante tomar en consideración las advertencias formuladas en el cuerpo del presente en lo referente a:

- (i) la conveniencia de instar en el informe único al seguimiento de las actuaciones que se realicen en ejecución de la nueva ordenación, que deberán cumplir con los condicionantes urbanísticos del PGOU descritos en el documento modificación y las medidas ambientales descritas en el DAE, durante todas las fases de implementación del o de los correspondiente/s proyecto/s y el posterior desarrollo del programa de vigilancia (letras E y F del considerando primero) y
- (ii) que se acredite la identificación de las personas propietarias o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas en los cinco años anteriores a la modificación, como exige, en sus estrictos términos, el apartado 3 del artículo 164 de la LSENPC, cuando, como es el caso, la modificación planteada supone un cambio de uso de la parcela.

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:18:39 Fecha: 11-09-2023 11:19:06 Fecha: 11-09-2023 11:19:31 Fecha: 11-09-2023 11:19:52 Fecha: 11-09-2023 11:20:17 Fecha: 11-09-2023 11:20:39 Fecha: 11-09-2023 11:21:03 Fecha: 11-09-2023 18:45:48 Fecha: 11-09-2023 20:28:20 Fecha: 11-09-2023 20:28:36 Fecha: 11-09-2023 20:28:48 Fecha: 11-09-2023 20:29:01 Fecha: 11-09-2023 20:29:17 Fecha: 11-09-2023 20:29:35	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:54 - 14/84 - Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:13			

**SEGUNDO.** Que una vez estudiada la documentación del expediente, en los términos que se nos solicitaba, y contrastada con la relación de inmuebles de la Comunidad Autónoma en la isla de Gran Canaria de que dispone la Dirección General de Patrimonio y Contratación, que constan en el listado actualizado a fecha 15 de mayo de 2023 de que, a falta de realizar un catálogo patrimonial, dispone esta Dirección General, **se concluye que existe coincidencia entre el ámbito objeto de la Modificación Menor de la Parcela 33 de Sonnenland en el TM de San Bartolomé de Tirajana, Gran Canaria, y el bien de la Comunidad Autónoma descrito como Carretera Las Palmas-Arguineguin (GC-1).**

A la vista de lo anterior, se comunica que, en esta fase de consulta, **advertimos de la necesaria observancia de los condicionantes establecidos en los informes que, al respecto de esta incidencia sobre la Autovía GC-1 obran en el expediente.** Estos son: (i) el informe de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Vivienda Dirección General de Infraestructura Viaria del Gobierno de Canarias de fecha 11 de enero de 2023, nº registro 230, y (ii) el informe de la Consejería de Obras Públicas, Infraestructuras, Transporte y Movilidad del Cabildo de Gran Canaria de fecha 23 de febrero de 2023, nº registro 5192, que concluye:

*Analizada la documentación aportada, se concluye informar **FAVORABLEMENTE** a la modificación menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, en el ámbito de la parcela 33 de Sonnenland, **CONDICIONADO** a que se recojan las siguientes determinaciones antes de su aprobación:*


*1. La Línea Límite de Edificación se establecerá a 35 m como mínimo del borde exterior de la calzada de la GC-1 (Disposición Transitoria Segunda del Decreto 131/1995, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias).*

*2. El suelo comprendido entre la carretera y la línea límite de edificación se destinará a espacio libre, zona verde, zona de reserva vial, y en general, será zona no edificable, con las limitaciones en el uso propias de este suelo (Art. 66.2 del Decreto 131/1995, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias).*

*Sin perjuicio de lo indicado anteriormente, cualquier actuación situada en las franjas de protección de la carretera deberá atender a lo establecido en la Ley 9/1991, de 8 de mayo Carreteras de Canarias, así como en el Decreto 131/1995, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias, en los artículos que sean de aplicación a la actuación propuesta. En su caso, previo al inicio de las obras deberá solicitarse a esta Consejería autorización o informe preceptivo, según el caso.*


**Todo lo cual debe ser necesariamente observado en el desarrollo de la presente modificación y asimismo ser objeto de seguimiento por las administraciones competentes.**

Las cuestiones relacionadas con los titulares de otros derechos reales que pudiesen verse afectados por el cambio de uso, decir que los colindantes son PARCELA CATASTRAL 0811503DS4701S, con uso hotelero y la parcela 0513910DS4701S0000JA con uso residencial permanente con tipología de viviendas aisladas de dos plantas, no parece que, por el cambio de uso de una parte de la parcela de uso apartahotel a uso comercial afecte ni al propietario del hotel existente en la primera finca catastral, todo lo contrario ya que tendrá menos competencia en el negocio que desarrolla percibiendo los frutos de ese bien sin más limitaciones que las establecidas por la Ley y en relación a la parcela catastral segunda, creemos que con el cambio de parte de la parcela con uso apartahotel a uso comercial se le da un plus a sus propiedades, seguirán usando sus inmuebles como hasta el día de hoy y tendrán un centro comercial cerca lo que evitará tener que desplazarse con coche para realizar sus compras básicas diarias.

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:18:39 Fecha: 11-09-2023 11:19:06 Fecha: 11-09-2023 11:19:31 Fecha: 11-09-2023 11:19:52 Fecha: 11-09-2023 11:20:17 Fecha: 11-09-2023 11:20:39 Fecha: 11-09-2023 11:21:03 Fecha: 11-09-2023 18:45:48 Fecha: 11-09-2023 20:28:20 Fecha: 11-09-2023 20:28:36 Fecha: 11-09-2023 20:28:48 Fecha: 11-09-2023 20:29:01 Fecha: 11-09-2023 20:29:17 Fecha: 11-09-2023 20:29:35	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:54 - 15/84 - Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:13			

Las cuestiones relacionadas en la conclusión segunda ya han sido resueltas y recogidas en el documento desde la fase de aprobación inicial y se ha hecho mención a las mismas en las páginas 8 y ss. de este documento.

Los cambios que se han introducido en el documento de Aprobación Definitiva, respecto del aprobado inicialmente, se recogen en el apartado 13.3 de esta Memoria Justificativa en el que se analizan y justifican los cambios que se producen, y se procede a su volcado con la nueva redacción del documento, agrupándose en función del origen del cambio (si obedece a estimación de alegaciones o si es derivado de informes de otras Administraciones), realizando para ello una comparativa entre lo recogido en el documento inicialmente aprobado y la actual redacción del documento que se va a someter en esta fase a su aprobación definitiva.

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:18:39 Fecha: 11-09-2023 11:19:06 Fecha: 11-09-2023 11:19:31 Fecha: 11-09-2023 11:19:52 Fecha: 11-09-2023 11:20:17 Fecha: 11-09-2023 11:20:39 Fecha: 11-09-2023 11:21:03 Fecha: 11-09-2023 18:45:48 Fecha: 11-09-2023 20:28:20 Fecha: 11-09-2023 20:28:36 Fecha: 11-09-2023 20:28:36 Fecha: 11-09-2023 20:28:48 Fecha: 11-09-2023 20:29:01 Fecha: 11-09-2023 20:29:17 Fecha: 11-09-2023 20:29:17 Fecha: 11-09-2023 20:29:35	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:54 - 16/84 - Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:13			


### 1.1 INTRODUCCIÓN

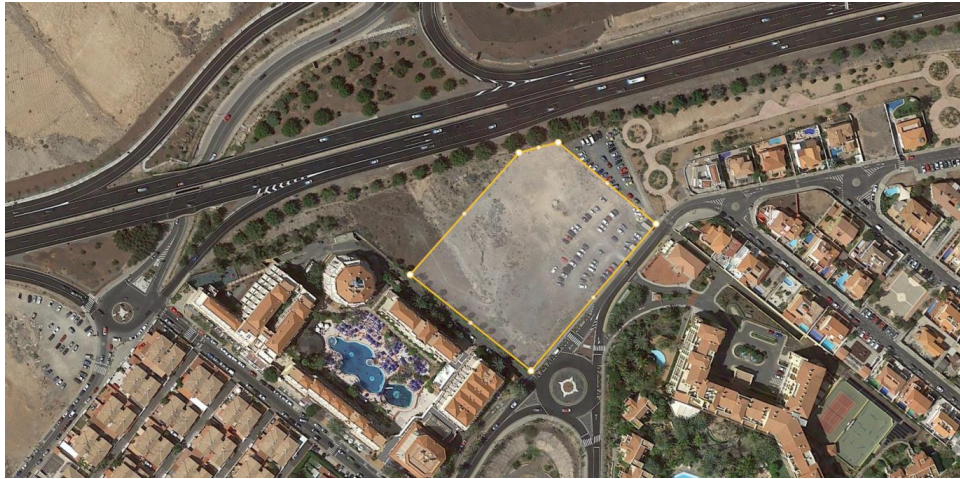
El suelo objeto de la Modificación Menor se corresponde con la denominada como la parcela 33 dentro de la Urbanización de Sonnenland, del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, (PGOU<sub>SBT</sub>'96) que se corresponde con una superficie de 9.500,00 m<sup>2</sup>, según los datos registrales, clasificada como suelo urbano consolidado, y según las ordenanzas reguladoras el uso principal para la misma es el Hotel, Aparthotel.



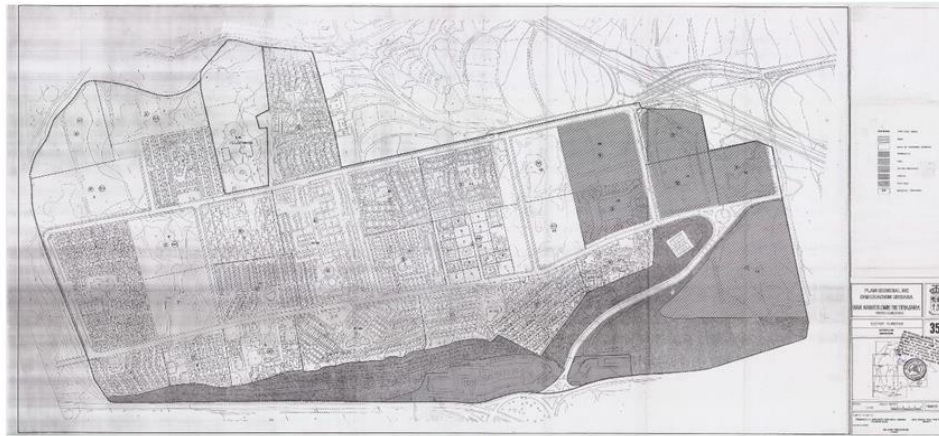
Ubicación de la parcela 33 de la Urbanización Sonnenland




<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:18:39	
	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:19:06	
DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:19:31		
DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:19:52		
DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:20:17		
DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:20:39		
DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:21:03		
MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 18:45:48		
MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 20:28:20		
MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 20:28:36		
MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 20:28:48		
MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 20:29:01		
MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 20:29:17		
MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 20:29:35		
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:54 - 17/84 - Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:13			



**En la aprobación definitiva del vigente PGOU<sub>SBT</sub>'96**, llevada a cabo por acuerdos de 9 de mayo y de 1 de octubre de 1996 de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente y publicados en los Boletines Oficiales de Canarias nº 68, de 5 de junio de 1996 y en el número 144, de 15 de noviembre de 1996, cuya normativa urbanística parcial –Normas 1 y Normas 2, fue también publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de 6 de diciembre de 1996 y, posteriormente en el BOP de 11 de mayo de 2012, **se recoge el régimen urbanístico de este suelo y las condiciones comunes de edificación uso y volumen para el mismo, con las ordenanzas particulares de cada parcela de la Urbanización Sonnenland y el cuadro de superficies de cada una de ellas.**



<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:18:39 Fecha: 11-09-2023 11:19:06 Fecha: 11-09-2023 11:19:31 Fecha: 11-09-2023 11:19:52 Fecha: 11-09-2023 11:20:17 Fecha: 11-09-2023 11:20:39 Fecha: 11-09-2023 11:21:03 Fecha: 11-09-2023 18:45:48 Fecha: 11-09-2023 20:28:20 Fecha: 11-09-2023 20:28:36 Fecha: 11-09-2023 20:28:48 Fecha: 11-09-2023 20:29:01 Fecha: 11-09-2023 20:29:17 Fecha: 11-09-2023 20:29:35	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:54 - 18/84 - Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:13			

La delimitación territorial de la Modificación Menor de la parcela nº 33 de Sonnenland, viene señalada en el plano 35, SECTOR TURÍSTICO, del PGOU<sub>SBT</sub> '96. Los parámetros urbanísticos vienen establecidos en las Ordenanzas Reguladores en Zona Turística Litoral, de la que destacamos tanto la superficie que le asigna, como el uso principal:

**URBANIZACION SONNENLAND**

**CUADRO DE SUPERFICIES**

Parcela 1	15.800,00 m <sup>2</sup>
* 2	18.810,00 m <sup>2</sup> . Ver parcelación en cuadro adjunto.
* 3	14.600,00 m <sup>2</sup>
* 4	13.360,00 m <sup>2</sup>
* 5	8.360,00 m <sup>2</sup>
* 6	9.157,50 m <sup>2</sup> (*)
* 7	11.760,00 m <sup>2</sup>
* 8	11.760,00 m <sup>2</sup>
* 9	14.884,00 m <sup>2</sup>
* 10	20.280,00 m <sup>2</sup>
* 11	13.125,00 m <sup>2</sup>
* 12	13.875,00 m <sup>2</sup>
* 13	11.782,50 m <sup>2</sup> . Ver parcelación en cuadro adjunto.
* 14	9.900,00 m <sup>2</sup>
* 15	13.875,00 m <sup>2</sup>
* 16	13.125,00 m <sup>2</sup>
* 17	23.960,00 m <sup>2</sup>
* 18	14.375,00 m <sup>2</sup>
* 19	13.200,00 m <sup>2</sup>
* 20	9.900,00 m <sup>2</sup>
* 21	8.800,00 m <sup>2</sup>
* 22	17.389,00 m <sup>2</sup>
* 23	13.800,00 m <sup>2</sup> . Ver parcelación en cuadro adjunto.
* 24	13.800,00 m <sup>2</sup>
* 25	12.240,00 m <sup>2</sup>
* 26	12.240,00 m <sup>2</sup>
* 27	7.951,00 m <sup>2</sup>
* 28	10.620,00 m <sup>2</sup>
* 29	12.980,00 m <sup>2</sup>
* 30	7.130,00 m <sup>2</sup>
* 31	9.500,00 m <sup>2</sup>
* 33	9.200,00 m <sup>2</sup>
* 34	33.995,00 m <sup>2</sup>
* 35	13.407,00 m <sup>2</sup>

PARCELAS: 30 y 33 (P.G.O.U.)							
SUPERFICIE (M <sup>2</sup> )	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> )	VOLUMEN (M <sup>3</sup> /M <sup>2</sup> )	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
_____	Hotel, Aparthotel	_____	30	1,00	2,80	5 Plantas	≥ Altura Mínimo 3,00 mts.

- Reparcelación mínima: 2.000,00 m<sup>2</sup>.



GOBIERNO DE CANARIAS

## BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE LAS PALMAS

Año LXXXVII


Viernes, 11 de Mayo de 2012

FASCÍCULO I. Número 61

BOP de 11 de mayo de 2012, número 61, en el que se detalla las determinaciones de este suelo

SUPERFICIE (M <sup>2</sup> )	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD (M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> )	VOLUMEN (M <sup>3</sup> /M <sup>2</sup> )	ALTURA	SEPARACIÓN LINDEROS
_____	Hotel, Aparthotel	_____	30	1,00	2,80	5 Plantas	≥ Altura Mínimo 3,00 mts.

- Reparcelación mínima: 2.000,00 m<sup>2</sup>.

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:18:39 Fecha: 11-09-2023 11:19:06 Fecha: 11-09-2023 11:19:31 Fecha: 11-09-2023 11:19:52 Fecha: 11-09-2023 11:20:17 Fecha: 11-09-2023 11:20:39 Fecha: 11-09-2023 11:21:03 Fecha: 11-09-2023 18:45:48 Fecha: 11-09-2023 20:28:20 Fecha: 11-09-2023 20:28:36 Fecha: 11-09-2023 20:28:48 Fecha: 11-09-2023 20:29:01 Fecha: 11-09-2023 20:29:17 Fecha: 11-09-2023 20:29:35	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:54 - 19/84 - Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:13			



## 1.2 OBJETO DE LA MODIFICACIÓN MENOR

El objeto principal de la iniciativa que se propone en esta Modificación Menor del PGOU<sub>SBT</sub>´96 para la parcela 33 ya quedó especificada en el documento presentado por el Promotor en junio de 2021, documento redactado por ROMERA ARQUITECTOS S.L.P. arquitecto colegiado con el N° 10.280 del colegio oficial de arquitectos de Gran Canaria, que fue posteriormente SUSTITUIDO por otro documento de abril de 2022, en el que se mantiene el mismo objeto.

Ese nuevo documento que se presentó en marzo de 2023 para la tramitación de la modificación menor de la parcela 33 de Sonnenland **en la fase de Aprobación Inicial SUSTITUYÓ** a los que se habían presentado anteriormente y **solo se modificaron aquellas cuestiones que habían sido advertidas en la fase de Evaluación Ambiental del documento y aquellas cuestiones que se consideraron necesarias para su correcta tramitación.**


En este momento se presenta este documento en su fase de tramitación de aprobación definitiva que **tiene por objeto** la Modificación Menor del PGOU<sub>SBT</sub>´96 **en lo referente a la ordenanza particular que regula los parámetros urbanísticos de la parcela 33 de la Urbanización Sonnenland,** proponiendo un **cambio de uso de la misma, manteniendo la tipología edificatoria** que será detallada en el momento que se desarrollen los proyectos de ejecución adaptándose a las necesidad comercial y turística del municipio, cumpliendo la legislación de aplicación.

Para alcanzar el objetivo planteado, se ha propuesto en las distintas fases de la tramitación de este documento, plantear el cambio de uso, y la modificación de los parámetros urbanísticos hoy vigentes en el PGOU<sub>SBT</sub>´96, sin que esto lleve implícito un aumento de edificabilidad, a fin de introducir en la parcela la actividad comercial como complemento a la actividad turística ya prevista manteniendo la tipología edificatoria turística.



El incluir el uso comercial en una urbanización con uso exclusivamente turístico, ayuda a posicionar la zona en el mercado internacional turístico, con las cotas de calidad demandadas, pero también con una mayor capacidad de adaptación a nuevos productos o estrategias de comercialización, que a su vez sirve para impulsar la renovación y modernización de urbanizaciones como esta. El mantener parte del mismo con uso turístico tiene su justificación en estos momentos posteriores a la pandemia.


Sonnenland es una parte relevante del municipio de San Bartolomé de Tirajana, encajada entre la GC-1 y Maspalomas, con gran parte de su suelo ocupado complejos de apartamentos de dos plantas, villas y hoteles, donde no hay apenas oferta comercial.



Esto nos llevó a plantear, desde el documento en fase de Borrador, la modificación menor del PGOU<sub>SBT</sub>´96, con este cambio de uso para incorporar en parte de la misma el uso comercial, y el resto


<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:18:39 Fecha: 11-09-2023 11:19:06 Fecha: 11-09-2023 11:19:31 Fecha: 11-09-2023 11:19:52 Fecha: 11-09-2023 11:20:17 Fecha: 11-09-2023 11:20:39 Fecha: 11-09-2023 11:21:03 Fecha: 11-09-2023 18:45:48 Fecha: 11-09-2023 20:28:20 Fecha: 11-09-2023 20:28:36 Fecha: 11-09-2023 20:28:48 Fecha: 11-09-2023 20:29:01 Fecha: 11-09-2023 20:29:17 Fecha: 11-09-2023 20:29:35	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - N°: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
N° expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:54	- 20/84 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:13	



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE	
Referencia catastral	0513909DS4701S0000SA  
Localización	CL TABLERO BET. 4 Suelo 35100 SAN BARTOLOME DE TIRAJANA (LAS PALMAS)
Clase	Urbano
Uso principal	Suelo sin edif.

PARCELA CATASTRAL	
	Localización CL TABLERO BET. 4 SAN BARTOLOME DE TIRAJANA (LAS PALMAS)
	Superficie gráfica 10.598 m <sup>2</sup>
Parte de esta parcela catastral con referencia 0513909DS4701S0000SA	


DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE	
Referencia catastral	0811502DS4701S0001GS  
Localización	CL MIGUEL DE CERVANTES Suelo 35100 SAN BARTOLOME DE TIRAJANA (LAS PALMAS)
Clase	Urbano
Uso principal	Suelo sin edif.

PARCELA CATASTRAL	
	Localización CL MIGUEL DE CERVANTES SAN BARTOLOME DE TIRAJANA (LAS PALMAS)
	Superficie gráfica 7.269 m <sup>2</sup>
La totalidad de la parcela catastral con referencia 0811502DS4701S0001GS	

Sin embargo, según los datos que se recogen en la nota simple del Registro de la Propiedad de San Bartolomé de Tirajana nº uno, la parcela Sonnenland 33, tiene una superficie de nueve mil quinientos metros cuadrados. **(9.500,00 m<sup>2</sup>)**.

La descripción registral de la finca es la siguiente:

*Parcela de terreno señalada con el número TREINTA Y TRES del Plan de Ordenación “URBANIZACIÓN SONNENLAND”, sita donde dicen El Tablero, término municipal de San Bartolomé de Tirajana. Mide nueve mil quinientos metros cuadrados. Linda: Norte, calle “G”; Sur, parcela treinta y uno; Naciente, calle “B”; y Poniente, parcela treinta y dos.*

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:18:39	
	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:19:06	
Registrado en:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:19:31	
	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:19:52	
	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:20:17	
	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:20:39	
	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:21:03	
	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 18:45:48	
	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 20:28:20	
	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 20:28:36	
	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 20:28:48	
	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 20:29:01	
	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 20:29:17	
	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 20:29:35	
	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
	Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E</a>		
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:54	- 22/84 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:13	




Pero por el contrario, de los datos que figuran en el cuadro de superficies que hemos insertado de las Ordenanzas Reguladores en Zona Turística Litoral, **la parcela 33 figura con solo 9.200,00 m<sup>2</sup>.**

Por tanto, a pesar de que por los datos de las superficies catastral y registral parezca que la superficie de la parcela es mayor, mientras no tengamos un levantamiento topográfico que deduzca la superficie real, consideraremos la que está recogida en el PGOU<sub>SBT</sub> '96 vigente, de 9.200,00 m<sup>2</sup>, a todos los efectos.

### 1.5 DATOS DEL EQUIPO REDACTOR

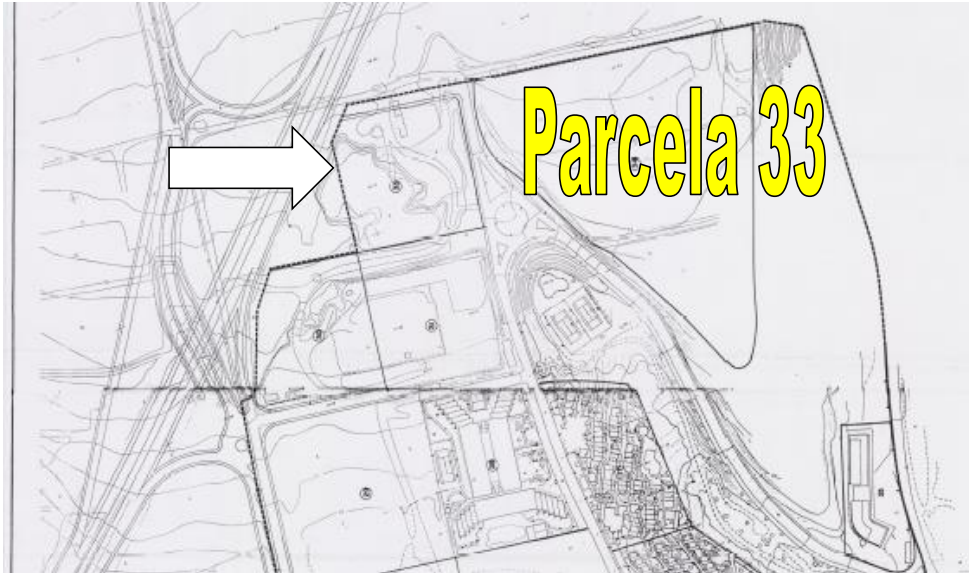
El equipo redactor de esta Modificación Menor está formado por los arquitectos, abogados y geógrafos del despacho profesional Padrón & Cabrera Asesores Urbanistas SCP, sociedad colegiada con el número 162 en el Ilustre Colegio de Abogados de Las Palmas:

- Dolores Cabrera López, Arquitecto, colegiada nº 755
- Jorge Cabrera Manrique de Lara, Abogado, colegiado nº 4144
- Tazirga Padrón Ruiz, Abogada y Geógrafa, colegiado nº 4798 y 1676 respectivamente
- Miriam Cabrera Díaz, Abogada colegiado nº 5840
- María Jesús Padrón Ruiz, Abogada colegiado nº 2490
- Además, forman parte del equipo redactor:
- Martín Perdomo Ojeda, Arquitecto, colegiado nº 3.748
- Yazmina Lozano Mas, Geógrafa.

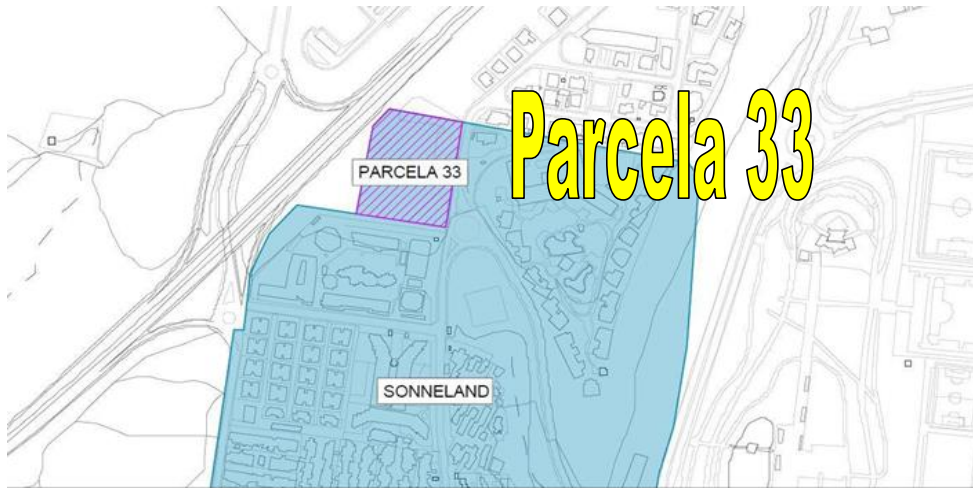
<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:18:39 Fecha: 11-09-2023 11:19:06 Fecha: 11-09-2023 11:19:31 Fecha: 11-09-2023 11:19:52 Fecha: 11-09-2023 11:20:17 Fecha: 11-09-2023 11:20:39 Fecha: 11-09-2023 11:21:03 Fecha: 11-09-2023 18:45:48 Fecha: 11-09-2023 20:28:20 Fecha: 11-09-2023 20:28:36 Fecha: 11-09-2023 20:28:48 Fecha: 11-09-2023 20:29:01 Fecha: 11-09-2023 20:29:17 Fecha: 11-09-2023 20:29:35	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:54 - 23/84 - Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:13			


### 1.6 ÁMBITO. ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN MENOR

Como ya señalamos al comienzo de este documento, el suelo objeto de la Modificación Menor es la parcela 33 dentro de la Urbanización de Sonnenland, del PGOU<sub>SBT</sub>'96, clasificada como suelo urbano consolidado destinada según las ordenanzas reguladoras con uso principal Hotel, Aparthotel, que queda definida en el Plano 0-19 del PGOU<sub>SBT</sub>'96, parte del cual insertamos y ampliamos a continuación para destacar la parcela 33.



Plano 0-19 del PGOU<sub>SBT</sub>'96, vigente



<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:18:39 Fecha: 11-09-2023 11:19:06 Fecha: 11-09-2023 11:19:31 Fecha: 11-09-2023 11:19:52 Fecha: 11-09-2023 11:20:17 Fecha: 11-09-2023 11:20:39 Fecha: 11-09-2023 11:21:03 Fecha: 11-09-2023 18:45:48 Fecha: 11-09-2023 20:28:20 Fecha: 11-09-2023 20:28:36 Fecha: 11-09-2023 20:28:48 Fecha: 11-09-2023 20:28:48 Fecha: 11-09-2023 20:29:01 Fecha: 11-09-2023 20:29:17 Fecha: 11-09-2023 20:29:35	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:54	- 24/84 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:13	

1.7.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Tal como señala el apartado 3 del artículo 164 de la Ley 4/2017, “cuando una *Modificación Menor de la ordenación urbanística incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todas las personas propietarias o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación”.*


Ello en relación con lo dispuesto en la disposición adicional novena, de la Ley de Suelo de 2015, aprobada por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por la que se modifican artículos de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del Régimen Local, concretamente, la adición de un nuevo artículo 70 ter., del que se destaca, a estos efectos, su apartado 3:

«3. Cuando una alteración de la ordenación urbanística, que no se efectúe en el marco de un ejercicio pleno de la potestad de ordenación, incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados de conformidad con la legislación en la materia.».

Según los datos registrales, los titulares de pleno dominio de la totalidad de la parcela 33 conformada por la totalidad de la finca catastrales 0811502DS4701S0001GS y con parte de la finca catastral 0513909DS4701S0000SA, son los siguientes:

- Dña. Francisca Sofía Bonny Miranda con D.N.I 42705741P
- Dña. María Dolores Bonny Miranda con D.N.I 42729647V
- Dña. María Rosa Bonny Miranda con D.N.I 42737363M
- Doña Sofía Bonny Miranda con D.N.I 42757375F
- Doña.Cayetana Bonny Miranda con D.N.I 42761850C
- D. Antonio Bonny Miranda con D.N.I 42771980F
- Dña. María Carmen Bonny Miranda con D.N.I 42796168E
- Mondragón S.A.con C.I.F A35032481
- Tabuco S.A. con C.I.F. A35032499
- Cardonal S.A. con C.I.F. A35032473

Todos ellos, autorizan a Inmuebles Elevaciones, SLU, con CIF B05443494, a presentar ante el Ilustre Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana la Modificación Menor de la parcela 33. Documento que se acompaña en **anexo 1**.

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:18:39 Fecha: 11-09-2023 11:19:06 Fecha: 11-09-2023 11:19:31 Fecha: 11-09-2023 11:19:52 Fecha: 11-09-2023 11:20:17 Fecha: 11-09-2023 11:20:39 Fecha: 11-09-2023 11:21:03 Fecha: 11-09-2023 18:45:48 Fecha: 11-09-2023 20:28:20 Fecha: 11-09-2023 20:28:36 Fecha: 11-09-2023 20:28:48 Fecha: 11-09-2023 20:29:01 Fecha: 11-09-2023 20:29:17 Fecha: 11-09-2023 20:29:35	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:54 - 25/84 - Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:13			

En páginas anteriores, ya señalábamos que los colindantes con la parcela 33 son la PARCELA CATASTRAL 0811503DS4701S, con uso hotelero y la parcela 0513910DS4701S0000JA con uso residencial permanente con tipología de viviendas aisladas de dos plantas, y que por el cambio de uso de una parte de la parcela de uso apartahotel a uso comercial no solo no se aprecia afección ni al propietario del hotel existente en la primera finca catastral ni al de la parcela catastral segunda.

Por el contrario, creemos que con el cambio de parte de la parcela con uso apartahotel a uso comercial se le da un plus a sus propiedades, seguirán usando sus inmuebles como hasta el día de hoy y tendrán un centro comercial cerca lo que evitará tener que desplazarse con coche para realizar sus compras básicas diarias.

### 1.8.- REALIDAD FISICA DE LA PARCELA 33 DE SONNENLAND

La parcela 33 está situada al norte de la Urbanización Sonnenland, formando parte de la última manzana al norte de esta urbanización. La manzana conformada entre las calles Isaac Peral, la calle Einstein, y el acceso a la GC-1. Al sur de esta manzana se encuentra construido el Hotel Mirador Maspalomas. El resto viene a ser la parcela 33. Por el naciente se encuentra el Hotel Palm Oasis. Al norte y oeste de la parcela se encuentra el viario GC-1.




La parcela vista desde la calle Einstein



La parcela vista desde la calle Einstein



La parcela vista desde la calle Einstein

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:18:39 Fecha: 11-09-2023 11:19:06 Fecha: 11-09-2023 11:19:31 Fecha: 11-09-2023 11:19:52 Fecha: 11-09-2023 11:20:17 Fecha: 11-09-2023 11:20:39 Fecha: 11-09-2023 11:21:03 Fecha: 11-09-2023 18:45:48 Fecha: 11-09-2023 20:28:20 Fecha: 11-09-2023 20:28:36 Fecha: 11-09-2023 20:28:48 Fecha: 11-09-2023 20:29:01 Fecha: 11-09-2023 20:29:17 Fecha: 11-09-2023 20:29:35	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:54	- 26/84 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:13	



Vista desde el lindero de la GC-1 hacia el mar



La parcela vista desde la GC-1, lindero a poniente


## 2.- CONTENIDO DOCUMENTAL DE LA MODIFICACIÓN MENOR

La Modificación Menor, en base a lo previsto en el artículo 140 de la Ley 4/2017, consta de los siguientes documentos:

- Documentación de la Modificación Menor
  - Documentación Informativa
  - Documentación de ordenación
    - Planeamiento – Normativa vigente
    - Alternativas de ordenación en trámites anteriores - Alternativa elegida
    - Conclusiones
  - Propuesta de ordenación – Normativa.
- Documento Ambiental
- Estudio Económico Financiero
- Resumen Ejecutivo

## 3.- VIGENCIA DE LA MODIFICACIÓN MENOR

La vigencia de esta Modificación Menor, en base a lo previsto en el artículo 162 y siguientes de la Ley 4/2017, es indefinida, en la medida que la Modificación Menor pretende integrarse plenamente en los contenidos y determinaciones del PGOU<sub>SBT</sub> '96 vigente hasta el momento en que se produzca una nueva alteración que modifique sus determinaciones, o hasta el momento en que se apruebe definitivamente, y entre en vigor, el Plan General de Ordenación Supletorio de San Bartolomé, aún en tramitación, asumiendo la misma.

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:18:39	
	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:19:06	
DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:19:31		
DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:19:52		
DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:20:17		
DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:20:39		
DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:21:03		
MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 18:45:48		
MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 20:28:20		
MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 20:28:36		
MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 20:28:48		
MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 20:29:01		
MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 20:29:17		
MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 20:29:35		
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
N° expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:54 - 27/84 - Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:13			



#### 4.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN MENOR

La Modificación propuesta en el trámite de aprobación definitiva, tiene la consideración de Modificación Menor ya que lo que se pretende modificar del PGOU<sub>SBT</sub>'96 vigente no tiene la consideración de sustancial, con arreglo a lo que dispone los artículos 163 y 164 de la Ley 4/2017.

Lo que se pretende modificar con la tramitación de este documento se entiende que no produce la reconsideración integral del modelo de ordenación establecido, ni se modifican las características básicas de la ordenación, ni de la superficie de suelo urbano del municipio, ni aparece en sus determinaciones nuevos sistemas generales o equipamientos estructurante.


La Modificación Menor de ordenación urbanística desde la reconsideración de un ámbito concreto del suelo urbano del municipio pretende el cambio de uso de parte de la misma y mantener la tipología edificatoria de la parcela 33, que permita la introducción del uso comercial en la misma, dejando al momento de la ejecución de los proyectos la tipología turística a implantar, con el fin de responder a las necesidades de adaptación y modernización del núcleo turístico de Sonnenland.

##### 4.1 - JUSTIFICACIÓN DE SU OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA

El documento de ordenación en vigor en el municipio de San Bartolomé de Tirajana es el PGOU<sub>SBT</sub>'96. Actualmente, se redacta un nuevo Plan General de Ordenación Supletorio, que cuenta con Aprobación inicial según Orden núm. 226/2015, de 22 de mayo. El modelo turístico que plantea el PGO supletorio se orienta fundamentalmente hacia la rehabilitación y regeneración del espacio turístico consolidado y la renovación de la planta alojativa. Para eso se delimitan como áreas de renovación turística los núcleos de San Agustín, Playa del Inglés y Maspalomas, abarcando toda la ciudad turística desde Bahía Feliz hasta Meloneras.

El objetivo es la renovación y mejora de la oferta turística existente y el incremento de la competitividad del destino mediante el aumento de la calidad y la diversificación de sus productos, impulsando actuaciones en el espacio privado que ayuden a la renovación y mejora de la oferta turística para reactivar la actividad económica con actuaciones de transformación urbanística y actuaciones edificatorias, al tiempo que se plantean para todo el área turística incentivos para la renovación como el cambio de uso.

El nuevo Plan General de Ordenación (PGO supletorio), con aprobación inicial en el año 2015, aún no se ha aprobado definitivamente debido a que la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, ha impedido resolver muchas de las alegaciones presentadas en la fase de Aprobación Inicial, más de 7.000.

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:18:39 Fecha: 11-09-2023 11:19:06 Fecha: 11-09-2023 11:19:31 Fecha: 11-09-2023 11:19:52 Fecha: 11-09-2023 11:20:17 Fecha: 11-09-2023 11:20:39 Fecha: 11-09-2023 11:21:03 Fecha: 11-09-2023 18:45:48 Fecha: 11-09-2023 20:28:20 Fecha: 11-09-2023 20:28:36 Fecha: 11-09-2023 20:28:48 Fecha: 11-09-2023 20:29:01 Fecha: 11-09-2023 20:29:17 Fecha: 11-09-2023 20:29:35	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:54 - 28/84 - Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:13			

La adaptación del nuevo PGO supletorio a la nueva ley del suelo, además de la necesidad, en aras de la necesaria seguridad jurídica, de resolver todas las alegaciones anteriores propiciará que probablemente ese documento se somete a un nuevo proceso de exposición pública que retrasará aún más la normativa, y con ella los incentivos, para la consecución de los objetivos de mejora de la oferta turística existente.

De este modo, la Modificación menor de la normativa específica de la parcela 33 se muestra, actualmente y a corto plazo, como el instrumento con mayor garantía jurídica, urbanística y territorial en la actualidad para propiciar el cambio de normativa que permita alcanzar el objetivo anteriormente citado.


En conclusión, la Modificación Menor del PGOU<sub>SBT</sub> '96 que se plantea, busca el cambio de uso de parte de la misma y mantener la tipología edificatoria en la parte con uso turístico con una de las tipologías previstas: **apartamento**, o **villa** o **vivienda vacacional**, que posibilite una mayor adecuación a los requerimientos hoy existentes.

También se busca un estímulo para los propietarios de ese suelo, en un momento en el que, después de la pandemia del COVID que se inició durante el año 2020 y que sus consecuencias han sido catastróficas para el sector turístico, nos encontramos en el verano de 2023 con la incertidumbre generada por la invasión de Ucrania que desde hace más de un año genera inquietud en todos los sectores económicos y sin duda en el sector turístico.

El permitir un cambio de uso en la parcela 33 de Sonnenland, sin modificar los parámetros urbanísticos de edificabilidad, es una oportunidad para que los propietarios se impliquen en la inversión económica, que en estos complejos momentos requiere el desarrollo de la misma, por tanto, se considera conveniente su tramitación.

La actuación que se plantea en esta modificación lleva implícita una disminución de la densidad turística en la parcela destinada a alojamiento turístico prevista en el Plan General vigente. El estándar mínimo de metros cuadrados de solar por plaza de alojamiento, con arreglo al artículo 12 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, se establece en 60 m<sup>2</sup>.

Dado que la propuesta que se va a plantear supone un cambio del uso turístico hotelero en tipología apartotel, que es lo que está previsto en el plan general vigente, en toda la parcela, pasando parte de sus aprovechamientos al uso comercial, se analizará en el momento de la presentación de los proyectos de ejecución y solicitud de licencia, la capacidad de alojamiento que se sustituye por el uso comercial que pudiera ser trasladada por los propietarios del suelo total o parcialmente a otra parcela distinta, a cuyos efectos se deberá aplicar las

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:18:39 Fecha: 11-09-2023 11:19:06 Fecha: 11-09-2023 11:19:31 Fecha: 11-09-2023 11:19:52 Fecha: 11-09-2023 11:20:17 Fecha: 11-09-2023 11:20:39 Fecha: 11-09-2023 11:21:03 Fecha: 11-09-2023 18:45:48 Fecha: 11-09-2023 20:28:20 Fecha: 11-09-2023 20:28:36 Fecha: 11-09-2023 20:28:48 Fecha: 11-09-2023 20:29:01 Fecha: 11-09-2023 20:29:17 Fecha: 11-09-2023 20:29:35	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:54 - 29/84 - Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:13			

determinaciones previstas en el capítulo III de la Ley 2/2013, suscribiendo los convenios de sustitución de usos que fueran necesarios.

#### 4.2 - JUSTIFICACIÓN DE LOS INTERESES CONCURRENTES


La Modificación Menor ha de cumplir con lo previsto a estos efectos en la Ley 4/2017, justificando la conveniencia en relación a los intereses concurrentes. Siendo la Modificación Menor un instrumento de ordenación que conjuntamente al marco normativo vigente, permite el cambio de uso y de tipología edificatoria en esta parcela 33 de Sonnenland, se debe tener la garantía de que el interés general se vea beneficiado de ello. Es decir, el cambio de uso y los nuevos aprovechamientos que resultan, si fuera el caso, tiene que revertir en el bienestar social y en la mejora del municipio.

No es incompatible el que concurra la rentabilidad de los promotores del suelo con la sostenibilidad económica de los mismos. El llevar a cabo intervenciones de este tipo, planteando un cambio de uso de la parcela 33 de Sonnenland, impulsará la actividad económica de la zona, potencia los servicios, pone en el mercado un uso nuevo y, en consecuencia, hace frente a determinadas demandas de la población de los núcleos turísticos, todo ello sin necesidad de consumir nuevo suelo y, por tanto, sin afectar al modelo de ordenación ni a parámetros ambientales, sintonizando con el interés general ya que sin duda generará empleo, al tiempo que favorece las respuestas a las demandas de servicios que la expansión poblacional de estos núcleos requiere y teniendo en cuenta las herramientas previstas en la Ley 4/2017, que simplifican el proceso de desarrollo de este tipo de intervenciones, todo ello hace que se considere suficientemente justificada la Modificación Menor que se pretende.

#### 4.3 - JUSTIFICACIÓN DE LA VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

La Modificación Menor que se propone en la parcela 33 de Sonnenland, como actuación sobre el medio urbano, y en cumplimiento del artículo 305 de la Ley 4/2017, incorpora un apartado-memoria que asegura la viabilidad económica de la propuesta, con el contenido que se establece la legislación estatal, concretamente en los apartados 4 y 5 del artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, en los que se dispone:

*4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las*

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:18:39 Fecha: 11-09-2023 11:19:06 Fecha: 11-09-2023 11:19:31 Fecha: 11-09-2023 11:19:52 Fecha: 11-09-2023 11:20:17 Fecha: 11-09-2023 11:20:39 Fecha: 11-09-2023 11:21:03 Fecha: 11-09-2023 18:45:48 Fecha: 11-09-2023 20:28:20 Fecha: 11-09-2023 20:28:36 Fecha: 11-09-2023 20:28:36 Fecha: 11-09-2023 20:28:48 Fecha: 11-09-2023 20:29:01 Fecha: 11-09-2023 20:29:17 Fecha: 11-09-2023 20:29:17 Fecha: 11-09-2023 20:29:35	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:54 - 30/84 - Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:13			

infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:  
(...)

Destacar que por sentencia 143/2017, de 14 de diciembre de 2017, del Tribunal Constitucional, se declaró la inconstitucionalidad y la nulidad de las letras a, b, c, d y e, de este apartado 5 del artículo 22, por lo que entendemos que el contenido mínimo será el genérico detallado en el mismo, asegurar el equilibrio entre los beneficios y las cargas que supone, a cuyos efectos se presenta un Informe de Sostenibilidad Económica de la propuesta de Modificación Menor.

#### 4.4 - JUSTIFICACIÓN DE LA NATURALEZA DE LA ACTUACIÓN

Las actuaciones que requiere la Modificación Menor de ordenación urbanística, que se pretende, se enmarcan dentro de las actuaciones de transformación urbanística y actuaciones edificatorias, previstas en el apartado 1 b) del artículo 7 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

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


En este caso, dado que lo que busca con la Modificación Menor es el introducir un cambio de uso en la parcela 33 de Sonnenland, en un suelo urbano, sus propietarios tendrán que cumplir con lo establecido en el artículo 54 de la Ley 4/2017.

#### Artículo 54. Deberes de las personas propietarias en actuaciones de dotación.

1. Las personas propietarias de suelo urbano incluido en actuaciones de dotación tendrán los deberes que recaen sobre los propietarios de suelo urbano no consolidado, si bien siempre en proporción y de acuerdo con el contenido y alcance de esa actuación.

2. En concreto, de acuerdo con la legislación estatal de suelo, el alcance de los siguientes deberes se acota en los siguientes términos:

a) En relación con la cesión obligatoria y gratuita del suelo destinado a dotaciones públicas necesario para reajustar su proporción, su contenido se calculará de conformidad con las dotaciones existentes en el momento de aprobación de la actuación, en tanto que índice de calidad de vida que no puede empeorar.

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:18:39 Fecha: 11-09-2023 11:19:06 Fecha: 11-09-2023 11:19:31 Fecha: 11-09-2023 11:19:52 Fecha: 11-09-2023 11:20:17 Fecha: 11-09-2023 11:20:39 Fecha: 11-09-2023 11:21:03 Fecha: 11-09-2023 18:45:48 Fecha: 11-09-2023 20:28:20 Fecha: 11-09-2023 20:28:36 Fecha: 11-09-2023 20:28:36 Fecha: 11-09-2023 20:28:48 Fecha: 11-09-2023 20:29:01 Fecha: 11-09-2023 20:29:17 Fecha: 11-09-2023 20:29:35	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
<p>Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E</a></p>			
<p>Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:54 - 31/84 - Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:13</p>			

b) En relación con la cesión obligatoria y gratuita de suelo en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, el porcentaje sobre el incremento adicional de aprovechamiento que resulte de la actuación será del 5% para cualquier actuación de rehabilitación urbana que, implicando nuevos usos o destinos más valiosos, no implique incremento de edificabilidad; o del 15% en aquellas actuaciones de dotación con incremento de edificabilidad.

3. A los efectos de estas cesiones, el incremento adicional de aprovechamiento se calculará en relación con aquel que haya sido legalmente materializado por las personas propietarias incluidas en la actuación.

4. El deber de cesión para dotaciones públicas podrá ser cumplido mediante su sustitución por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa en un complejo inmobiliario situado dentro del ámbito correspondiente, o bien por cualquiera de las formas a que se refiere el apartado siguiente.

5. El deber de cesión en concepto de participación de la comunidad en la plusvalía podrá ser cumplido mediante su sustitución por su valor en metálico, debiendo emplearse, en este caso, con la finalidad de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista, o bien integrarse en el patrimonio público de suelo con destino preferente a actuaciones de rehabilitación urbana.

6. El cumplimiento efectivo de los anteriores deberes de cesión se materializará en el momento de otorgamiento de las licencias para las construcciones que se beneficien del incremento de edificabilidad.


## 5 - JUSTIFICACIÓN DEL CAMBIO DE USO DE LA PARCELA 33 DE SONNENLAND

La presente Modificación Menor viene desarrollada por la posibilidad de implantar el uso comercial en esta parcela manteniendo la tipología edificatoria del uso turístico dentro de las previstas descritas a lo largo de este documento.

Teniendo en cuenta lo que dispone el artículo 16 de la Ley, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias, en las urbanizaciones turísticas donde un promotor prevea la disminución de la densidad turística a efectos de aumentar equipamientos, se podrá suscribir convenios entre sus promotores y la administración.

Por tanto, lo que se pretende en esta modificación menor exige la firma de un convenio urbanístico donde se valore por un lado el uso existente y por el otro el uso que se pretende, a efectos de que las plusvalías, si las hubiera, queden establecidas en el mismo como un deber del promotor.

Al convertirse en una Actuación de Dotación, dado que estamos hablando de un suelo urbano consolidado donde se modifica el uso existente para introducir un uso nuevo, pero donde no hay

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:18:39 Fecha: 11-09-2023 11:19:06 Fecha: 11-09-2023 11:19:31 Fecha: 11-09-2023 11:19:52 Fecha: 11-09-2023 11:20:17 Fecha: 11-09-2023 11:20:39 Fecha: 11-09-2023 11:21:03 Fecha: 11-09-2023 18:45:48 Fecha: 11-09-2023 20:28:20 Fecha: 11-09-2023 20:28:36 Fecha: 11-09-2023 20:28:48 Fecha: 11-09-2023 20:29:01 Fecha: 11-09-2023 20:29:17 Fecha: 11-09-2023 20:29:35	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:54 - 32/84 - Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:13			

un aumento de edificabilidad, **el promotor con arreglo a la legislación vigente, deberá abonar el 5% de las plusvalías del suelo**, si se produjeran.

El aprovechamiento urbanístico se calculará en el momento de la presentación de los proyectos de ejecución de las parcelas y se comprobará, tal como se establece en el artículo 15 del Decreto 85/2015, de 14 de mayo, por el que se aprueba el reglamento de la Ley de Renovación y Modernización Turística de Canarias, por los servicios técnicos municipales su valor en metálico en el momento de la solicitud de la licencia para la ejecución del proyecto, mediante comunicación previa al inicio de las obras, que en ningún caso será inferior al valor de mercado.

La valoración se notificará en el plazo máximo de veinte días, junto con la liquidación, en su caso, de la tasa por licencia urbanística e Impuesto sobre Edificaciones, Instalaciones y Obras que fuere exigible. Dicha resolución será recurrible por los medios admisibles en derecho, pero **la obra no podrá comenzar hasta que se efectúe la cesión por el valor asignado, sin perjuicio de su posterior revisión, si procediere**.


El introducir el uso comercial en esta zona se justifica por la evolución con el paso del tiempo en la que aparecen, por una parte, nuevos operadores especializados sobre todo en alimentación, ropa, electrónica electrodomésticos, que tienen su propio modelo e imagen de establecimiento e implantan éste en edificaciones de uso exclusivo comercial y, por otra, surgen actividades vinculadas con la restauración y el ocio cada día con mayor diversificación tanto en empresas como en propuestas para la población demandante.

El principal consumidor de este tipo de establecimientos se encuentra en la población residente, que demanda diversidad de servicios tanto de índole comercial como de ocio, asistencial, deportivo, cultural e incluso administrativos como gestorías, agencias de viajes, etc.

El actual PGOU<sub>SBT</sub>'96 vigente, no prevé la posibilidad de destinar a uso terciario la parcela 33 de Sonnenland, impidiendo de este modo dar cabida a estas nuevas actividades que son demandadas en la actualidad. Es por ello, que la obsolescencia del mismo en relación a este tipo de respuestas, demanda medidas como la vinculada con la presente iniciativa en aras a ofrecer soluciones a las demandas existentes.

Como ya anunciábamos en el apartado 4.1, la actuación lleva implícita una disminución de la densidad turística prevista, concretamente se pasa de 9.200 m<sup>2</sup><sub>s</sub> en uso hotelero a solo 3.610 m<sup>2</sup><sub>s</sub> de uso turístico, y el resto del suelo a uso comercial.

Esto supone una disminución de la densidad turística significativa, se destina 5.590 m<sup>2</sup><sub>s</sub> a equipamiento comercial, lo que se traduce en 93 plazas de alojamiento que podrán ser trasladadas a otro suelo turístico de la propiedad dentro de la isla, a cuyos efectos y en aplicación de las

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:18:39 Fecha: 11-09-2023 11:19:06 Fecha: 11-09-2023 11:19:31 Fecha: 11-09-2023 11:19:52 Fecha: 11-09-2023 11:20:17 Fecha: 11-09-2023 11:20:39 Fecha: 11-09-2023 11:21:03 Fecha: 11-09-2023 18:45:48 Fecha: 11-09-2023 20:28:20 Fecha: 11-09-2023 20:28:36 Fecha: 11-09-2023 20:28:48 Fecha: 11-09-2023 20:29:01 Fecha: 11-09-2023 20:29:17 Fecha: 11-09-2023 20:29:35	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:54 - 33/84 - Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:13			

determinaciones previstas en el capítulo III de la Ley 2/2013, se deberá suscribir convenio de sustitución de uso.

### 5.1 - JUSTIFICACIÓN RATIO COMERCIAL

El sector servicios es la actividad con mayor repercusión dentro de la economía del término municipal, por lo que mejorar la dotación de infraestructuras terciarias resulta esencial para proporcionar al turista y al residente una mejora de la oferta complementaria.


Hoy en día existe un gran incremento en la demanda de la actividad terciaria por parte de la población permanente vinculada con los cambios en las pautas, comportamientos y actitudes de la misma, la cual prefiere mayoritariamente que sus demandas de tipo comercial y de ocio se satisfagan de forma concentrada, ya sea en ámbitos urbanos –las denominadas actualmente, zonas comerciales abiertas- o en establecimientos especializados que concentran una gran cantidad de usos terciarios y son demandados por la población tanto residente como vacacional.

La creciente demanda de servicios vinculados con el sector terciario ha contado con una respuesta en sintonía con la disposición del poblamiento, tanto residencial como vacacional. La disposición de la actividad terciaria concentrada en establecimientos y, por tanto, al margen de las denominadas zonas comerciales abiertas de los ámbitos urbanos, se ha ido concentrando en los enclaves cercanos a los grandes crecimientos de población.

En el caso de Gran Canaria, en Las Palmas de Gran Canaria y Telde por el Noreste y en Santa Lucía de Tirajana –concretamente en Vecindario- y San Bartolomé de Tirajana por el Sureste. Canarias se encuentra dentro del conjunto de Comunidades Autónomas por debajo de la media del Estado en relación tanto a la media de superficie comercial como en densidad comercial por habitante, según los datos reflejados en el estudio sobre los “Centros Comerciales en España. Situación, evolución e interpretación empírica”, elaborado por Sara Marín de la Cruz - Innova-TSN- y por Víctor J. Martín Cerdeño, Universidad Complutense de Madrid.

El Municipio de San Bartolomé de Tirajana, con una población censada de 54.932 habitantes y una capacidad alojativa de 101.664 plazas, según los datos del Plan General Supletorio de San Bartolomé de Tirajana en tramitación, cuenta con una superficie construida en centros comerciales de 89.049 m<sup>2</sup>, de lo que se obtiene como resultante una ratio de usos terciarios de 0,57 metros cuadrados por habitante.

Si hacemos una comparación con otras localidades con población –residente y vacacional- equivalente, este municipio se encuentra por debajo de esta ratio.

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:18:39 Fecha: 11-09-2023 11:19:06 Fecha: 11-09-2023 11:19:31 Fecha: 11-09-2023 11:19:52 Fecha: 11-09-2023 11:20:17 Fecha: 11-09-2023 11:20:39 Fecha: 11-09-2023 11:21:03 Fecha: 11-09-2023 18:45:48 Fecha: 11-09-2023 20:28:20 Fecha: 11-09-2023 20:28:36 Fecha: 11-09-2023 20:28:48 Fecha: 11-09-2023 20:29:01 Fecha: 11-09-2023 20:29:17 Fecha: 11-09-2023 20:29:35	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:54 - 34/84 - Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:13			

## 5.2 ANÁLISIS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

La parcela de que se trata está en el extremo norte de Sonnenland encajonada entre lo ya construido y la GC-1, está libre de vegetación y fauna, encontrándose, a día de hoy, degradada por el uso que se da en la misma.




El paisaje de esta zona, a la vista de este vacío abandonado, tiene incidencia en el entorno tal como hemos detallado en el apartado 1.8.- REALIDAD FISICA DE LA PARCELA 33 DE SONNENLAND.

Hoy en día esta parcela está siendo utilizada como aparcamiento al aire libre y como zona de recogida de basuras del entorno.



El PGOU<sub>SBT</sub>'96 cuando estableció la ordenación en esta zona, con suelo urbano consolidado, entendemos que tuvo en cuenta la incidencia de la actuación en el paisaje contemplando los hitos geográficos y las características del territorio como referentes del paisaje.

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:18:39 Fecha: 11-09-2023 11:19:06 Fecha: 11-09-2023 11:19:31 Fecha: 11-09-2023 11:19:52 Fecha: 11-09-2023 11:20:17 Fecha: 11-09-2023 11:20:39 Fecha: 11-09-2023 11:21:03 Fecha: 11-09-2023 18:45:48 Fecha: 11-09-2023 20:28:20 Fecha: 11-09-2023 20:28:36 Fecha: 11-09-2023 20:28:48 Fecha: 11-09-2023 20:29:01 Fecha: 11-09-2023 20:29:17 Fecha: 11-09-2023 20:29:35	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:54 - 35/84 - Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:13			



Desde el propio PGOU<sub>SBT</sub>'96 se fomenta que se tengan en cuenta las demandas existentes de uso del suelo, ya sea para usos y actividades residenciales, dotacionales o productivas, preservando aquellos elementos ambientales y paisajísticos del territorio, a fin de mejorar la calidad de vida de los ciudadanos de la zona, persiguiendo un desarrollo en equilibrio.


Parece lógico que los objetivos de calidad paisajística se formulen por medio de los instrumentos de paisaje, la planificación territorial y urbanística, especialmente en los nuevos crecimientos urbanos, en la gestión y conservación de espacios naturales, la conservación y puesta en valor de espacios culturales, así como las actuaciones de mejora de imagen urbana y regeneración de espacios degradados.

El caso que nos ocupa no coincide con ninguno de estos supuestos. Sin embargo, dado que la parcela colinda con la GC-1, se ve afectada por las zonas de protección de la autopista GC-1, y teniendo en cuenta que hasta la línea límite de edificación queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, se queda toda esa franja con el borde verde hoy existente, infraestructura verde que fue prevista desde el propio planeamiento.

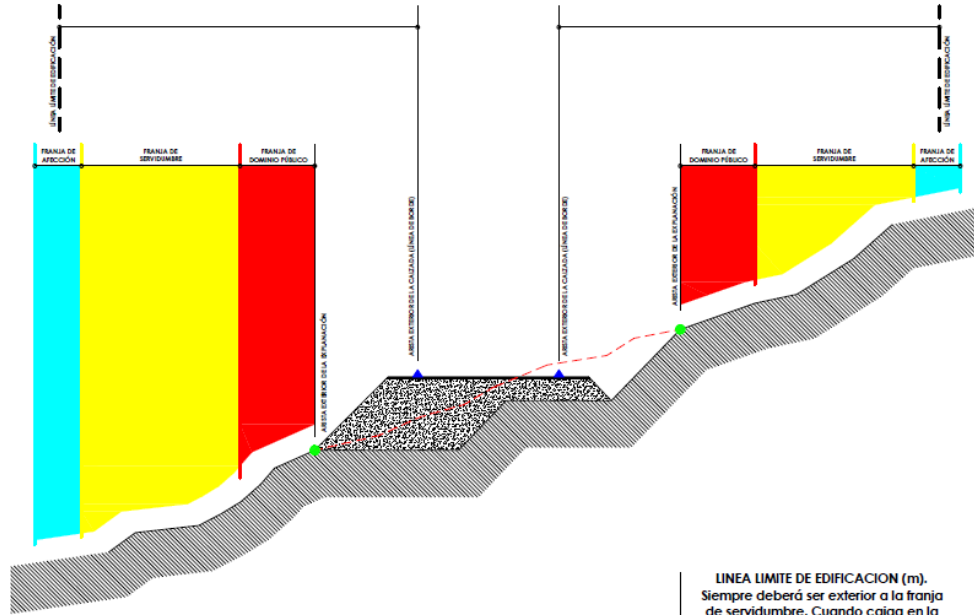
La actuación que se pretende, que consiste en un cambio de uso en una de las dos parcelas que resultan, es una actuación que no afecta negativamente al carácter de la zona ni impide percibir los recursos paisajísticos, ya que las edificaciones se tendrán que desarrollar adecuándose a la topografía, a la vegetación existente en la zona de protección, y a cualquier elemento significativo que pudiera ser un condicionante de los proyectos, sin tener incidencia en el campo visual que desfiguren las perspectivas del entorno.

En cualquier caso, se hará un estudio de integración paisajística expreso en los proyectos de las actuaciones a desarrollar en las dos parcelas, en el que se incluyan plantas, alzados y secciones a escala adecuadas para su correcta interpretación, identificando las fases de la actuación, describiendo y detallando las instalaciones y elementos que se perciban desde el exterior y que puedan repercutir en el paisaje, accesos, infraestructuras, etc., de los que se indicarán sus materiales, acabados, colores y texturas.

No obstante, en el documento de Evaluación ambiental, documento que formó parte del Borrador, redactado por doña Yazmina Lozano Mas, se detalló con precisión las afecciones medioambientales de las tres alternativas, que se plantearon para su evaluación, que se consideraron nulas debido a la ausencia de valores ambientales, paisajísticos y culturales en presencia en la parcela 33 de Sonnenland que pudieran verse afectados, páginas 43 y 113 del mismo.

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:18:39 Fecha: 11-09-2023 11:19:06 Fecha: 11-09-2023 11:19:31 Fecha: 11-09-2023 11:19:52 Fecha: 11-09-2023 11:20:17 Fecha: 11-09-2023 11:20:39 Fecha: 11-09-2023 11:21:03 Fecha: 11-09-2023 18:45:48 Fecha: 11-09-2023 20:28:20 Fecha: 11-09-2023 20:28:36 Fecha: 11-09-2023 20:28:48 Fecha: 11-09-2023 20:29:01 Fecha: 11-09-2023 20:29:17 Fecha: 11-09-2023 20:29:35	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:54 - 36/84 - Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:13			

## FRANJAS DE PROTECCIÓN Y LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN



	ANCHO DE LA FRANJA (m)			LINEA LIMITE DE EDIFICACION (m).	
	DOMINIO PUBLICO	SERVIDUMBRE	AFECCION	ext. z. servidumbre	int. z. servidumbre
AUTOPISTA	8	17	5	35	borde ext z. servid.
AUTOVIA	8	15	7	30	borde ext z. servid.
VIA RAPIDA	8	10	7	30	borde ext z. servid.
CARRETERA CONVENCIONAL	8	10	7	25	borde ext z. servid.
RESTO DE LA RED	3	5	3	12	borde ext z. servid.
	Medido desde el borde exterior de la explanación	Medido desde el borde exterior de la zona de dominio público	Medido desde el borde exterior de la zona de servidumbre	Medido desde la línea de borde de la calzada (arista exterior de la calzada)	


### 6.- PROCEDIMIENTO DE MODIFICACIÓN

El procedimiento de modificación se establece en el artículo 165 de la Ley 4/2017, del que se destaca:

*1. La modificación de los instrumentos de ordenación se llevará a cabo por el mismo procedimiento establecido para su aprobación, en los plazos y por las causas establecidas en la presente ley o en los propios instrumentos.*

(...)

*2. La Modificación Menor no requiere, en ningún caso, la elaboración y tramitación previa del documento de avance. En el caso del planeamiento urbanístico, la iniciativa podrá ser elaborada y propuesta por cualquier sujeto público o privado.*

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:18:39 Fecha: 11-09-2023 11:19:06 Fecha: 11-09-2023 11:19:31 Fecha: 11-09-2023 11:19:52 Fecha: 11-09-2023 11:20:17 Fecha: 11-09-2023 11:20:39 Fecha: 11-09-2023 11:21:03 Fecha: 11-09-2023 18:45:48 Fecha: 11-09-2023 20:28:20 Fecha: 11-09-2023 20:28:36 Fecha: 11-09-2023 20:28:48 Fecha: 11-09-2023 20:29:01 Fecha: 11-09-2023 20:29:17 Fecha: 11-09-2023 20:29:35	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:54 <span style="margin-left: 200px;">- 37/84 -</span> <span style="float: right;">Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:13</span>			

3. Las modificaciones menores se someterán al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica, a efectos de que por parte del órgano ambiental se determine si tiene efectos significativos sobre el medioambiente. Cuando el órgano ambiental determine que no es necesaria la evaluación ambiental estratégica, los plazos de información pública y de consulta institucional serán de un mes.

7.- PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL


El procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada se establece en la sección 2ª del capítulo I de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, en sus artículos 29 al 32. En resumen, el procedimiento consiste en las fases y plazos siguientes:

**Solicitud de inicio:** El promotor presenta ante el Ayuntamiento la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada del documento Borrador y de un documento ambiental estratégico, documentación que será comprobada por el Ayuntamiento, y en el caso de que no se incluyera la totalidad de lo exigido se requerirá al promotor para que, en un plazo de diez días hábiles, los aportase, con los efectos previstos en el artículo 71 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

**Consulta y remisión de documentación:** El órgano Ambiental sustantivo comprobará que la documentación presentada de conformidad con la legislación sectorial cumple los requisitos en ella exigidos, remitiendo en ese caso al órgano ambiental la solicitud de inicio y los documentos que la deben acompañar.

**Plazo de admisión:** El órgano Ambiental podrá resolver en el plazo de veinte días desde su recepción su inadmisión, por algunas de las razones previstas en la legislación, dando audiencia al Promotor.

**Consultas a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas:** El órgano ambiental consultará a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, poniendo a su disposición el documento ambiental estratégico y el Borrador del plan o programa, que deberán pronunciarse en el plazo máximo de veinte días hábiles desde la recepción de la solicitud de informe. Pasado este plazo el procedimiento continuará si el órgano ambiental cuenta con elementos de juicio suficientes para formular el informe ambiental estratégico.

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:18:39 Fecha: 11-09-2023 11:19:06 Fecha: 11-09-2023 11:19:31 Fecha: 11-09-2023 11:19:52 Fecha: 11-09-2023 11:20:17 Fecha: 11-09-2023 11:20:39 Fecha: 11-09-2023 11:21:03 Fecha: 11-09-2023 18:45:48 Fecha: 11-09-2023 20:28:20 Fecha: 11-09-2023 20:28:36 Fecha: 11-09-2023 20:28:48 Fecha: 11-09-2023 20:29:01 Fecha: 11-09-2023 20:29:17 Fecha: 11-09-2023 20:29:35	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:54 - 38/84 - Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:13			

**Elaboración del Informe ambiental Estratégico:** que podrá determinar qué:

La Modificación Menor debe someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria porque puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente, a cuyos efectos se elaborará el documento de alcance del estudio ambiental estratégico, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas de acuerdo con lo establecido en el artículo 30, y no será preciso realizar las consultas reguladas en el artículo 19. Esta decisión se notificará al promotor junto con el documento de alcance y el resultado de las consultas realizadas para que elabore el estudio ambiental estratégico y continúe con la tramitación prevista en los artículos 21 y siguientes.

El plazo previsto para estas cuatro primeras fases, es de cuatro meses, una vez efectuada la solicitud de inicio de evaluación ambiental.


**Publicación del Informe ambiental Estratégico:**

Se publicará en el «Boletín Oficial del Estado» o diario oficial correspondiente, en el plazo de los diez días hábiles siguientes a partir de su formulación, sin perjuicio de su publicación en la sede electrónica del órgano ambiental.

**Publicación de la aprobación de la Modificación Menor.**

El órgano sustantivo remitirá para su publicación en el «Boletín Oficial del Estado» o diario oficial correspondiente la resolución por la que se adopta o aprueba la Modificación Menor y una referencia a la dirección electrónica en la que el órgano sustantivo pondrá a disposición del público con el contenido íntegro de la misma, con referencia al “Boletín Oficial del Estado” o diario oficial correspondiente en el que se ha publicado el informe ambiental estratégico.

Como señalábamos en los antecedentes de este documento de aprobación definitiva, la Comisión de Evaluación Ambiental de Planes y Proyectos del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, en sesión celebrada el 28 de febrero de 2023, adoptó acuerdo para informar que procedía la tramitación de la evaluación ambiental estratégica simplificada de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana en la parcela 33 de Sonnenland, y a la vista de las consultas hechas y recibidas, la Comisión de Evaluación Ambiental de Planes y Proyectos del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, en sesión celebrada el 8 de marzo de 2023 CONCLUYÓ:

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:18:39 Fecha: 11-09-2023 11:19:06 Fecha: 11-09-2023 11:19:31 Fecha: 11-09-2023 11:19:52 Fecha: 11-09-2023 11:20:17 Fecha: 11-09-2023 11:20:39 Fecha: 11-09-2023 11:21:03 Fecha: 11-09-2023 18:45:48 Fecha: 11-09-2023 20:28:20 Fecha: 11-09-2023 20:28:36 Fecha: 11-09-2023 20:28:48 Fecha: 11-09-2023 20:29:01 Fecha: 11-09-2023 20:29:17 Fecha: 11-09-2023 20:29:35	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:54 - 39/84 - Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:13			

“que, analizados los criterios del Anexo V de la Ley 21/2013, y a efectos de la aplicación del artículo 31, la Modificación Menor de la Ordenación Específica de la parcela 33 de la Urbanización Sonnenland del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana **no tiene efectos significativos** sobre el medio ambiente, siempre y cuando se cumplan las condiciones y medidas previstas para prevenir, reducir y corregir cualquier efecto negativo relevante sobre el medio ambiente establecidas en el documento ambiental del mismo, así como, las condiciones que establezca el Informe Ambiental Estratégico para la aplicación de las determinaciones propuestas por la Modificación Menor de la Ordenación Específica de la parcela 33 de la Urbanización Sonnenland, del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana”

El informe ambiental estratégico se publicó en el BOP de 15 de marzo de 2023.

Por tanto, en la tramitación de esta Modificación Menor, se ha cumplido rigurosamente con el Procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

### 8.- LEGISLACIÓN SECTORIAL

A la presente Modificación Menor del vigente PGOU<sub>SBT</sub> '96 le es de aplicación el siguiente marco legal:

De carácter sustantivo:

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.


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

Ley 21/2013, de 9 de la Ley 9/2006 sobre evaluación de los efectos de determinados planes y proyectos en el medio ambiente.

Decreto 183/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba EL REGLAMENTO DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO DE CANARIAS.

Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE CANARIAS.

Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo Y Ordenación Urbana, que registrá supletoriamente.

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:18:39 Fecha: 11-09-2023 11:19:06 Fecha: 11-09-2023 11:19:31 Fecha: 11-09-2023 11:19:52 Fecha: 11-09-2023 11:20:17 Fecha: 11-09-2023 11:20:39 Fecha: 11-09-2023 11:21:03 Fecha: 11-09-2023 18:45:48 Fecha: 11-09-2023 20:28:20 Fecha: 11-09-2023 20:28:36 Fecha: 11-09-2023 20:28:48 Fecha: 11-09-2023 20:29:01 Fecha: 11-09-2023 20:29:17 Fecha: 11-09-2023 20:29:35	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:54 - 40/84 - Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:13			

Decreto Legislativo 1/2012, de 21 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias y reguladora de la licencia comercial.

Ley 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias. BOC nº 63 de 15 de mayo de 1991, BOE nº 151 de 25 de junio de 1991. Vigencia desde el 4 de junio de 2021. Revisión vigente desde 28 de diciembre de 20121.

Decreto 131/1995, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias. BOC nº 109, de 21 de agosto de 1995.


Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias. BOC nº 103, de 31 de mayo de 2013, BOE nº 145, de 18 de junio de 2013.

Decreto 85/2015, de 14 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley Renovación y Modernización Turística de Canarias. BOC nº 98, de 25 de mayo de 2015.

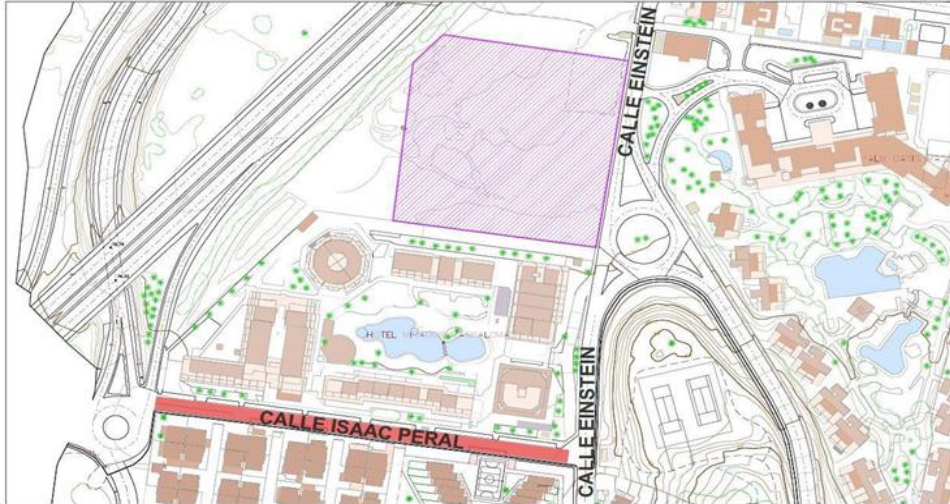
9.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA MODIFICACIÓN MENOR

La presente Modificación Menor mantiene las líneas trazadas de objetivos generales planteados en el modelo de ordenación del PGOU<sub>SBT</sub> '96 vigente y afronta especialmente aquellos vinculados con la aportación de servicios tanto a la población permanente del municipio como a la flotante, los turistas, entre los que se destaca:

- Clasificar los núcleos de población y prestar especial atención a su desarrollo.
- Respecto al suelo urbano de los núcleos de población, es objetivo básico, complementarlos, dentro de lo que constituye como casco urbano, corrigiendo la falta de consolidación visual de algunos de ellos.
- Dotar al municipio del equipamiento acorde con el grado de desarrollo que se ha obtenido y que garantice la imagen que debe tener como zona turística excelente.
- Reforzar la concentración y eficiencia de los núcleos como áreas urbanas de servicio a la población permanente, prestando atención a su correcto desarrollo, limitando el consumo de suelo en la línea de preservar éste como recurso estratégico.
- Potenciar la condición de centros de servicio para la vida cotidiana de la ~~ciudad~~ <sup>ciudad</sup> incidiendo en el refuerzo de la actividad terciaria, especialmente comercial, a los efectos de cumplir con las demandas poblacionales y el fomento de la economía y la generación de empleo.

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:18:39 Fecha: 11-09-2023 11:19:06 Fecha: 11-09-2023 11:19:31 Fecha: 11-09-2023 11:19:52 Fecha: 11-09-2023 11:20:17 Fecha: 11-09-2023 11:20:39 Fecha: 11-09-2023 11:21:03 Fecha: 11-09-2023 18:45:48 Fecha: 11-09-2023 20:28:20 Fecha: 11-09-2023 20:28:36 Fecha: 11-09-2023 20:28:48 Fecha: 11-09-2023 20:29:01 Fecha: 11-09-2023 20:29:17 Fecha: 11-09-2023 20:29:35	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:54 - 41/84 - Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:13			

- En este documento que se presenta en la Fase de Aprobación Definitiva **SE ELIMINA** la propuesta de la modificación de una de las vías cercanas a la parcela, la vía Isaac Peral.
- Con la inclusión del nuevo uso comercial y con el objeto de no generar afecciones en la vía facilitando la movilidad y acceso a la parcela se había propuesto la modificación que afectaba al tránsito rodado en la calle Isaac Peral que ahora, en este documento sometido a aprobación definitiva, **se abandona esta propuesta y se deja el viario tal como está a día de hoy renunciando a la modificación del viario.**




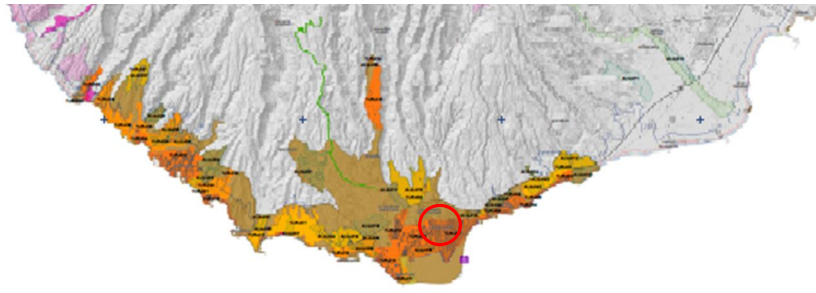
### 10.- PLANEAMIENTO INSULAR Y PLANEAMIENTO LOCAL

Adecuación de la Modificación Menor a las disposiciones del planeamiento insular [recientemente aprobado] en adelante [PIO'22<sub>GC</sub>], de esta modificación y al planeamiento local.

#### 10.1. Determinaciones del PIO'22<sub>GC</sub> de carácter vinculante para la ordenación del ámbito de actuación:

Analizamos los planos propositivos, según el Plano PC-02-05 del volumen V, Tomo 2, Estrategia de Ordenación Turística, **dentro de Planos de Ordenación, Ordenación Turística**, como **Zona Turística Litoral del Sur**.

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:18:39 Fecha: 11-09-2023 11:19:06 Fecha: 11-09-2023 11:19:31 Fecha: 11-09-2023 11:19:52 Fecha: 11-09-2023 11:20:17 Fecha: 11-09-2023 11:20:39 Fecha: 11-09-2023 11:21:03 Fecha: 11-09-2023 18:45:48 Fecha: 11-09-2023 20:28:20 Fecha: 11-09-2023 20:28:36 Fecha: 11-09-2023 20:28:48 Fecha: 11-09-2023 20:29:01 Fecha: 11-09-2023 20:29:17 Fecha: 11-09-2023 20:29:35	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:54 - 42/84 - Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:13			



## ORDENACION TURÍSTICA

**Zona Turística Litoral**

- Zona turística litoral norte
- Zona turística litoral sur

**Tejido Turístico**

- Pieza turística nueva
- Pieza turística en proceso de consolidación
- Pieza turística consolidada

**Áreas Libres con Equipamiento**

- Área libre con equipamiento

Estrategia de Ordenación Turística

Planos Propositivos

TOMO	2
VOLUMEN	V

Planos de Ordenación

D

Comunidad Insular  
de Tenerife y  
Punta

Cabildo de  
Gran Canaria

PIO GC  
PLAN INSULAR  
DE ORDENACION  
DE GRAN CANARIA

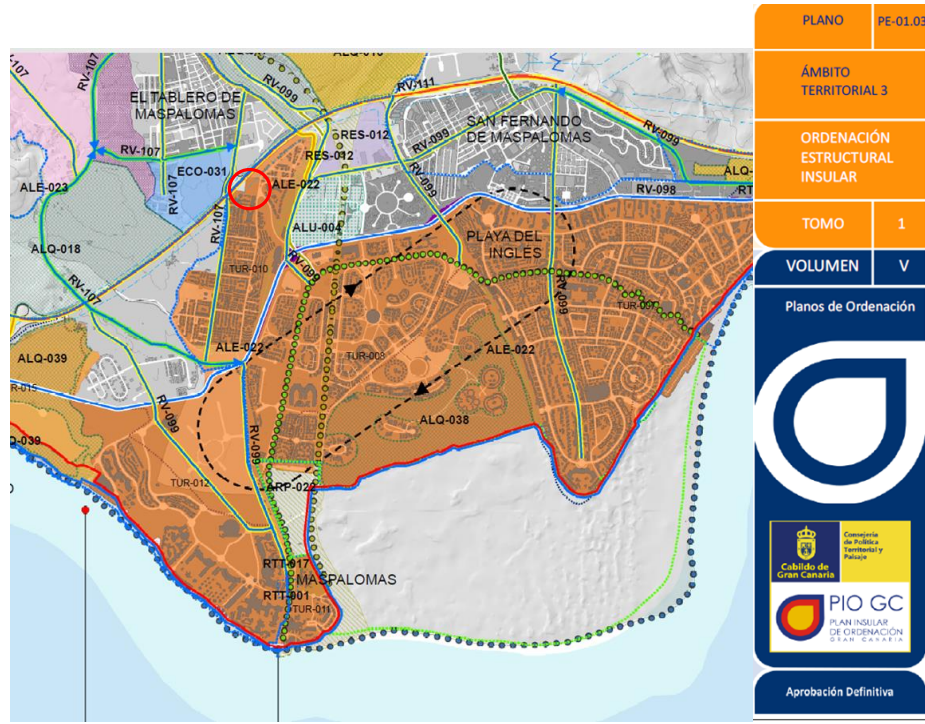
Aprobación Definitiva

En el PIO 22<sub>GC</sub> viene definido el modelo turístico en la Sección 34, artículos 432-460, estableciendo los criterios específicos para la delimitación de Piezas Territoriales Turísticas, los criterios y condiciones de ordenación, en los artículos 452-454, en función del grado de consolidación del uso turístico de las mismas

La parcela de que se trata está situada en el Ámbito Territorial 3, plano PE-01-03, Ordenación Estructural Insular, Tomo 1, Volumen V, dentro de las **Actuaciones Estructurantes del Plan**, dentro del Sistema Urbano, como Tejido Turístico, **pieza turística consolidada. (PTTC-10 Sonnenland)**.

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:18:39 Fecha: 11-09-2023 11:19:06 Fecha: 11-09-2023 11:19:31 Fecha: 11-09-2023 11:19:52 Fecha: 11-09-2023 11:20:17 Fecha: 11-09-2023 11:20:39 Fecha: 11-09-2023 11:21:03 Fecha: 11-09-2023 18:45:48 Fecha: 11-09-2023 20:28:20 Fecha: 11-09-2023 20:28:36 Fecha: 11-09-2023 20:28:48 Fecha: 11-09-2023 20:29:01 Fecha: 11-09-2023 20:29:17 Fecha: 11-09-2023 20:29:35	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:54 - 43/84 - Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:13			





PLANO	PE-01.03
ÁMBITO TERRITORIAL 3	
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL INSULAR	
TOMO	1
VOLUMEN	V
Planos de Ordenación	
Aprobación Definitiva	



ACTUACIONES ESTRUCTURANTES DEL PLAN		
SISTEMA URBANO		
<b>Tejido Productivo</b> Tejido Primario Pieza agrícola pura Pieza agrícola mixta  Tejido Económico Renovación de pieza económica Especialización de pieza económica Extensión de pieza económica Pieza económica nueva	<b>Tejido Residencial</b> Crecimiento Endógeno Borde de contención de crecimiento Requalificación de fachada marítima Áreas de refuerzo o especialización Áreas de renovación  Crecimiento Exógeno Áreas de crecimiento abierto o progresivo Áreas de crecimiento cerrado o limitado Concentración de Equipamientos	<b>Tejido Turístico</b> Pieza turística nueva Pieza turística en proceso de consolidación Pieza turística consolidada

<b>Firmado por:</b> DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	<b>Registrado en:</b> ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 11-09-2023 11:18:39 Fecha: 11-09-2023 11:19:06 Fecha: 11-09-2023 11:19:31 Fecha: 11-09-2023 11:19:52 Fecha: 11-09-2023 11:20:17 Fecha: 11-09-2023 11:20:39 Fecha: 11-09-2023 11:21:03 Fecha: 11-09-2023 18:45:48 Fecha: 11-09-2023 20:28:20 Fecha: 11-09-2023 20:28:36 Fecha: 11-09-2023 20:28:48 Fecha: 11-09-2023 20:29:01 Fecha: 11-09-2023 20:29:17 Fecha: 11-09-2023 20:29:35		
		<b>Registrado en:</b> ENTRADA - Nº: 2023-021576		Fecha: 18-09-2023 08:28

La parcela se encuentra dentro del Espacio de Actividad Turística de Playa del Inglés – Maspalomas, denominado AOE-22, en el que se establece como Áreas Libres Estructurantes, el ALE-022, **las Laderas de Sonnenland**.

El PIO´22<sub>GC</sub> establece que el área que conforma esas laderas *ha de permanecer libre de urbanización y, en función de sus características naturales o usos actuales, podrá excepcionalmente albergar actuaciones de espacio libre ligeramente equipado, siempre que no se alteren los valores ambientales o paisajísticos propios de los morros y laderas de contacto entre Sonnenland y la urbanización de Campo Internacional en Maspalomas.*


En su ordenación el planeamiento establecerá las medidas oportunas para:

- Vincular el ajardinamiento del espacio libre al uso de especies autóctonas propias de la zona.
- Aprovechar las estructuras agrarias primigenias y los caminos y senderos existentes para la configuración del ajardinamiento y de los recorridos peatonales del espacio libre.
- Implantar equipamientos y dotaciones de pequeña escala, baja densidad y alta calidad, perfectamente integrado en el paisaje y dando preferencia a su localización en las zonas ya transformadas o más degradadas.

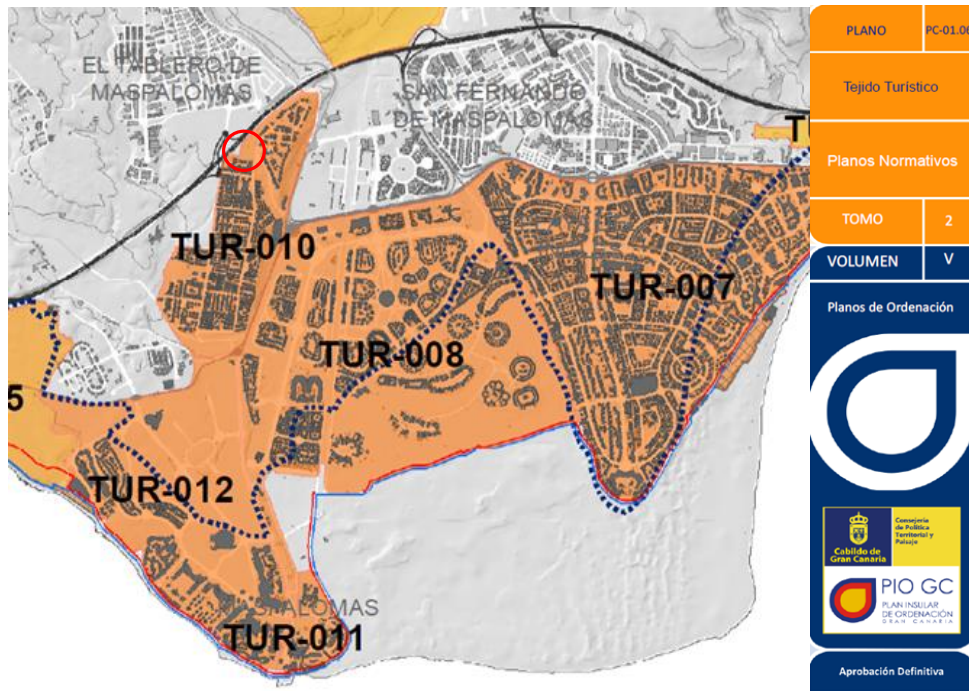
La delimitación de este ámbito de ordenación estratégica incorpora el ámbito de gestión territorial del PTP-8 Regeneración y Estructuración del Espacio Consolidado de Playa del Inglés, debiendo prever la integración del sistema de transporte colectivo de plataforma exclusiva concretado por el PTE-2 de Las Palmas de Gran Canaria hasta Maspalomas.


Igualmente en el PIO´22<sub>GC</sub>, esta parcela se encuentra, dentro del Tejido Turístico, como una pieza turística consolidada como vemos en el PC-01-06, Ordenación Estructural Insular, Tomo 2, Volumen V. Concretamente como **Pieza Territorial Turística Consolidada de Sonnenland TUR-010**.

*La ordenación urbanística de esta pieza turística se ajustará a los criterios y objetivos que se exponen en la citada normativa de aplicación, correspondiendo al planeamiento fijar la capacidad alojativa máxima autorizable en cada área turística en que, en su caso, se pueda subdividir la pieza turística. Asimismo, se atenderá a las siguientes determinaciones territoriales:*

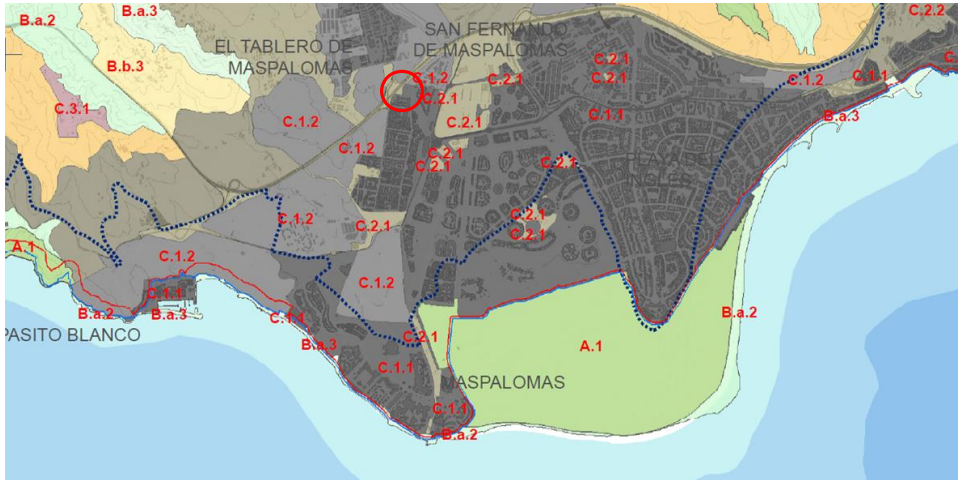
<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:18:39 Fecha: 11-09-2023 11:19:06 Fecha: 11-09-2023 11:19:31 Fecha: 11-09-2023 11:19:52 Fecha: 11-09-2023 11:20:17 Fecha: 11-09-2023 11:20:39 Fecha: 11-09-2023 11:21:03 Fecha: 11-09-2023 18:45:48 Fecha: 11-09-2023 20:28:20 Fecha: 11-09-2023 20:28:36 Fecha: 11-09-2023 20:28:48 Fecha: 11-09-2023 20:29:01 Fecha: 11-09-2023 20:29:17 Fecha: 11-09-2023 20:29:35	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:54 - 45/84 - Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:13			

- Definir acciones encaminadas a la mejora y puesta en valor de su oferta alojativa, en general conformada por pequeños productos de alto valor cualitativo, y a controlar la progresiva residencialización de los establecimientos alojativos.
- Mejora y adecuación del paisaje urbano del espacio turístico y de la calidad de la edificación alojativa y de la oferta complementaria, dando un adecuado tratamiento paisajístico a las laderas hacia Las Longueras y el cauce del Barranco de Las Tabaqueras.
- Tratamiento de la C/. Agustín Millares Carló como vía local estructurante de los desarrollos turísticos consolidados a ambos márgenes de la carretera, incluyendo la mejora de los accesos a la urbanización, en especial, en dirección norte- sur, y el tratamiento de sus márgenes.
- Mejorar cualitativamente los establecimientos alojativos, en especial, aquéllos que presentan un peor estado de conservación y deterioro, debido principalmente a las escasas reformas y obras de mantenimiento en ellos realizadas que, junto al deterioro del espacio urbanizado, dan como resultado una imagen de espacio turístico degradado y de baja calidad de los productos turísticos ofertados.



<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:18:39 Fecha: 11-09-2023 11:19:06 Fecha: 11-09-2023 11:19:31 Fecha: 11-09-2023 11:19:52 Fecha: 11-09-2023 11:20:17 Fecha: 11-09-2023 11:20:39 Fecha: 11-09-2023 11:21:03 Fecha: 11-09-2023 18:45:48 Fecha: 11-09-2023 20:28:20 Fecha: 11-09-2023 20:28:36 Fecha: 11-09-2023 20:28:48 Fecha: 11-09-2023 20:29:01 Fecha: 11-09-2023 20:29:17 Fecha: 11-09-2023 20:29:35	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:54	- 46/84 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:13	

Por último en relación a la zonificación prevista en el el PIO'22<sub>GC</sub> el suelo se encuentra dentro del plano PZ-01.00, de los Planos de Zonificación, Tomo 1, Volumen V, con la denominación de zona C.2.1, de suelos urbanos. Zona de Valor Estructurante, de aptitud de crecimiento regular en entornos periurbanos.



Denominación del suelo **Zona C.2.1**, de suelos urbanos

### ZONAS DE APTITUD ESTRUCTURANTE

**Zonas clasificadas para crecimiento regular**

- C.1.1 De suelos urbanos
- C.1.2 De suelos urbanizables
- C.1.3 De suelos urbanizables sujetos al supuesto de desclasificación regulado en el Artículo 107.5.B
- C.1.3 De suelos rústicos de asentamiento rural

**Zonas de valor estructurante**

- C.2.1 De aptitud de crecimiento regular en entornos periurbanos
- C.2.2 De aptitud para equipamientos singulares en zonas turísticas

**Zonas para actuaciones de interés insular**

- C.3.1 De dotaciones, equipamientos e instalaciones estructurantes
- C.3.2 De aptitud para equipamientos singulares en entornos periurbanos

PLANO	PZ-01.00
Zonificación	
Planos Zonificación	
TOMO	1
VOLUMEN	V
Planos de Ordenación	
D	
 Cabildo de Gran Canaria Consejería de Política Territorial y Urbanismo	
 PIO GC PLAN ISLAR DE ORDENACIÓN	
Aprobación Definitiva	

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:18:39 Fecha: 11-09-2023 11:19:06 Fecha: 11-09-2023 11:19:31 Fecha: 11-09-2023 11:19:52 Fecha: 11-09-2023 11:20:17 Fecha: 11-09-2023 11:20:39 Fecha: 11-09-2023 11:21:03 Fecha: 11-09-2023 18:45:48 Fecha: 11-09-2023 20:28:20 Fecha: 11-09-2023 20:28:36 Fecha: 11-09-2023 20:28:48 Fecha: 11-09-2023 20:29:01 Fecha: 11-09-2023 20:29:17 Fecha: 11-09-2023 20:29:35	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:54 <span style="margin-left: 200px;">- 47/84 -</span> <span style="float: right;">Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:13</span>			

Cabe destacar que el PIO´22<sub>GC</sub> fomenta el desarrollo controlado de las zonas turísticas localizando áreas, una de ellas es la Zona Turística Litoral del Sur -ZTLS- donde se ubica el ámbito de estudio de la presente Modificación Menor. Esta Zona Turística comprende la plataforma costera de San Bartolomé de Tirajana y los Barrancos Litorales del Suroeste, donde se ordena y desarrolla el producto turístico organizado y masivo de carácter más tradicional.

En conclusión, las alteraciones que se derivan de la presente Modificación Menor, en la medida en la que inciden en el suelo urbano del ámbito de actuación **no suponen variación de la clasificación ni categorización de suelo** dentro del ámbito de éste y **no tienen ningún condicionante derivado de la aplicación del referido PIO´22<sub>GC</sub>**


En cualquier caso, el planteamiento de ordenación que se hace con la Modificación Menor en este documento tiene en cuenta, en las determinaciones previstas para su actuación, las estrategias de intervención territorial diseñadas por los Planes Territoriales de Ordenación que pudieran incidir, si las hubiera, en su defecto se aplican las determinaciones previstas en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de Los Espacios Naturales Protegidos de Canarias la cual acotó aún más el ámbito competencial de los planes territoriales, y en particular suprimió la facultad del planeamiento insular para remitir el desarrollo de planificación sectorial a planes territoriales especiales, a excepción, de los supuestos dispuestos en los artículos 97.3 y 98.2, referidos a materias de especial importancia y complejidad o a la ordenación destinada a la prevención de riesgos sísmicos, geológicos, meteorológicos u otros, incluyendo los incendios forestales.

Por otro lado, se confirma que en la zona donde se ubica el suelo que se ordena con la Modificación Menor, no se dispone ningún equipamiento estructurante desde este instrumento de ordenación.


**10.2 Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de San Bartolomé de Tirajana:**

El Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad, declaró Área de Rehabilitación Integral a Playa del Inglés incluyendo el ámbito que comprende la presente propuesta Modificación Menor.

Este Plan, legitima los actos y usos del suelo de estas áreas consolidadas sin uso turístico específico, conforme al modelo insular y territorial que, aun no encontrándose adaptado (el PIO nunca se adaptó a las Directrices), permite las actuaciones de renovación previstas en el Plan de Modernización.

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:18:39 Fecha: 11-09-2023 11:19:06 Fecha: 11-09-2023 11:19:31 Fecha: 11-09-2023 11:19:52 Fecha: 11-09-2023 11:20:17 Fecha: 11-09-2023 11:20:39 Fecha: 11-09-2023 11:21:03 Fecha: 11-09-2023 18:45:48 Fecha: 11-09-2023 20:28:20 Fecha: 11-09-2023 20:28:36 Fecha: 11-09-2023 20:28:48 Fecha: 11-09-2023 20:29:01 Fecha: 11-09-2023 20:29:17 Fecha: 11-09-2023 20:29:35	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:54 - 48/84 - Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:13			

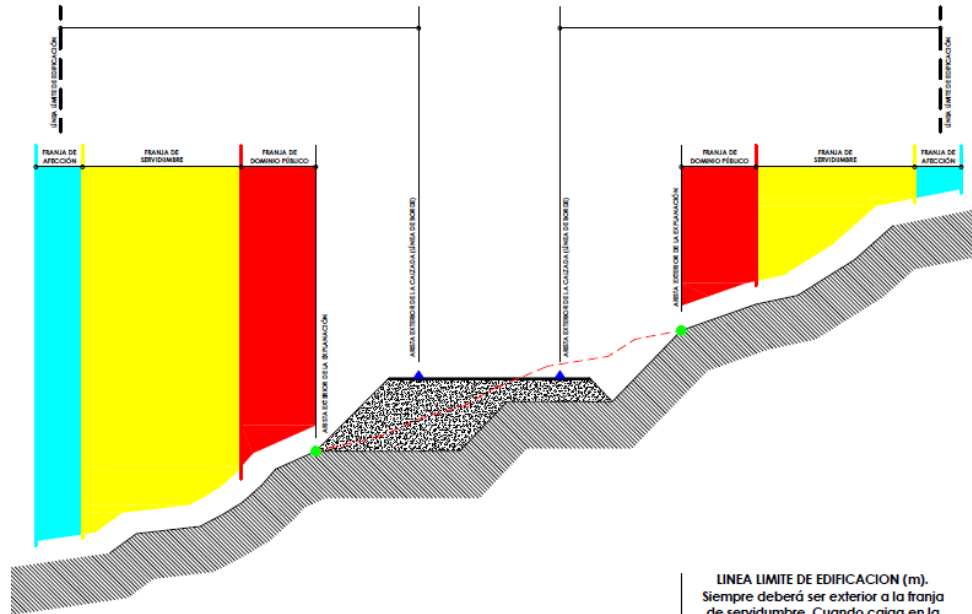
Sin embargo, según Resolución de 15 de febrero de 2021, se hizo público la Sentencia de 4 de mayo de 2018, dictada por la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso-Administrativo, del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, por la que se declaró nulo el Plan de Modernización Mejora e Incremento de la Competitividad del Sector Turístico de San Bartolomé.

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:18:39 Fecha: 11-09-2023 11:19:06 Fecha: 11-09-2023 11:19:31 Fecha: 11-09-2023 11:19:52 Fecha: 11-09-2023 11:20:17 Fecha: 11-09-2023 11:20:39 Fecha: 11-09-2023 11:21:03 Fecha: 11-09-2023 18:45:48 Fecha: 11-09-2023 20:28:20 Fecha: 11-09-2023 20:28:36 Fecha: 11-09-2023 20:28:48 Fecha: 11-09-2023 20:29:01 Fecha: 11-09-2023 20:29:17 Fecha: 11-09-2023 20:29:35	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:54 - 49/84 - Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:13			

### 11.- AFECCIÓN DE CARRETERAS.

La parcela 33 se ve afectada por la autopista GC-1 Las Palmas –Mogán, de manera que la línea de edificación está condicionada a la aplicación de las correspondientes franjas de protección y línea límite de edificación en la red regional de carreteras en la que se podrán materializar los aprovechamientos urbanísticos en la misma.


#### FRANJAS DE PROTECCIÓN Y LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN



	ANCHO DE LA FRANJA (m)			LINEA LIMITE DE EDIFICACION (m).	
	DOMINIO PUBLICO	SERVIDUMBRE	AFECCION	ext. z. servidumbre	int. z. servidumbre
AUTOPISTA	8	17	5	35	borde ext z. servid.
AUTOVIA	8	15	7	30	borde ext z. servid.
VIA RAPIDA	8	10	7	30	borde ext z. servid.
CARRETERA CONVENCIONAL	8	10	7	25	borde ext z. servid.
RESTO DE LA RED	3	5	3	12	borde ext z. servid.

Medido desde el borde exterior de la explanación      Medido desde el borde exterior de la zona de dominio público      Medido desde el borde exterior de la zona de servidumbre      Medido desde la línea de borde de la calzada (arista exterior de la calzada)

La autorización de las obras que afecten a las Zonas de Protección de la Autopista GC-1 (Dominio Público, Servidumbre y Afección), así como la Línea Límite de la Edificación de la misma, deberá solicitarse al Cabildo de Gran Canaria, conforme a lo establecido en el artículo 2º del Decreto 112/2002, de 9 de agosto, de traspasos de funciones de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias a los Cabildos Insulares, en materia de explotación, uso y defensa y régimen sancionador de las Carreteras de Interés Regional.

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:18:39 Fecha: 11-09-2023 11:19:06 Fecha: 11-09-2023 11:19:31 Fecha: 11-09-2023 11:19:52 Fecha: 11-09-2023 11:20:17 Fecha: 11-09-2023 11:20:39 Fecha: 11-09-2023 11:21:03 Fecha: 11-09-2023 18:45:48 Fecha: 11-09-2023 20:28:20 Fecha: 11-09-2023 20:28:36 Fecha: 11-09-2023 20:28:48 Fecha: 11-09-2023 20:29:01 Fecha: 11-09-2023 20:29:17 Fecha: 11-09-2023 20:29:35	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827    Código Seguro de Verificación (CSV): 3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:54			
- 50/84 -			
Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:13			

Hacemos remisión, en este apartado, a la contestación a los informes solicitados a estos efectos que se incorporan en el apartado 1 de este documento:

1.- Dirección General de Infraestructuras Viaria. Consejería de Obras Públicas, Transporte y Vivienda del Gobierno de Canarias emitida el **11 de enero de 2023**, por el servicio de Planificación en la que el Jefe de Servicio de Planificación, en resumen viene a decir

*“desde este Servicio de Planificación y sin perjuicio de lo que pudieran informar otras unidades administrativas de la COPTV, (...), como se indicó antes, la parcela 33 de Sonnenland resulta colindante con la autovía GC-1, carretera de la red de interés regional de la Comunidad Autónoma de Canarias, no existiendo puerto alguno del Sistema Portuario de titularidad autonómica en los alrededores de la parcela objeto de informe. En relación con la GC-1 se asume, desde este Servicio de Planificación que la Dirección General de Infraestructura Viaria (DGIV) dependiente de esta VIT redactará el informe correspondiente.*

2.-Emitido ese informe el 11 de enero de 2023, en sentido DESFAVORABLE, en el que señalaban que no se respetaban las zonas de protección de la autopista GC-1 (parcelación por delante de la línea de servidumbre), se contestó al mismo.


Para subsanar esas cuestiones, **se presentó el 18 de enero de 2023** los planos de este documento en el que se reflejan y se recogen las afecciones referidas y se aportó estudio de movilidad, tráfico y transporte.



Se modificó la parcelación por delante de la línea de edificación tal como vemos en los planos anteriores

3.- El 7 de febrero de 2023, la Jefa del Servicio Administrativo, Consejería de Obras Públicas e Infraestructuras del Cabildo de Gran Canaria emite Informe Sectorial (Análisis Técnico) sobre la afección a la red de carreteras de dicha modificación. Posteriormente, el 23 de febrero de 2023, la Consejería de Obras Públicas e Infraestructuras, Transporte y Movilidad del Cabildo de Gran Canaria, concluye con INFORME FAVORABLE CONDICIONADO a que se recojan las siguientes determinaciones antes de su aprobación:

1. La línea Límite de Edificación se establecerá a 35 m como mínimo del borde exterior de la calzada de la GC-1.

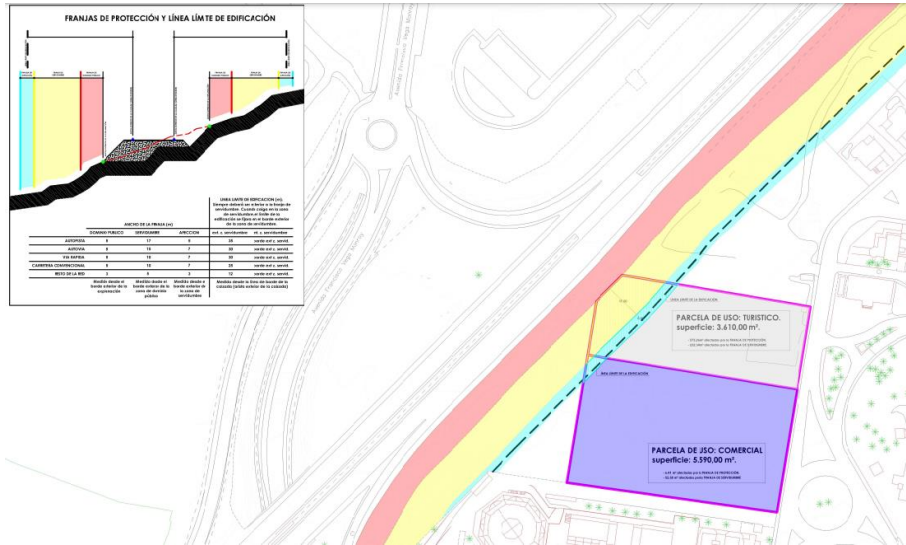
<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:18:39 Fecha: 11-09-2023 11:19:06 Fecha: 11-09-2023 11:19:31 Fecha: 11-09-2023 11:19:52 Fecha: 11-09-2023 11:20:17 Fecha: 11-09-2023 11:20:39 Fecha: 11-09-2023 11:21:03 Fecha: 11-09-2023 18:45:48 Fecha: 11-09-2023 20:28:20 Fecha: 11-09-2023 20:28:36 Fecha: 11-09-2023 20:28:48 Fecha: 11-09-2023 20:29:01 Fecha: 11-09-2023 20:29:17 Fecha: 11-09-2023 20:29:35	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:54 - 51/84 - Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:13			



2. El suelo comprendido entre la carretera y la línea de edificación se destinará a espacio libre, zona verde, zona de reserva de vial, y en general, será zona no edificable, con las limitaciones en el uso propias de este suelo.

Sin perjuicio de lo indicado anteriormente, cualquier actuación situada en las franjas de protección de carretera deberá atender a lo establecido en la Ley 9/1991, de 8 de mayo Carreteras de Canarias, así como en el Decreto 131/1995, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias.

A esos efectos, se incorpora en este documento, sometido a trámite de aprobación definitiva, los planos en los que se refleja lo solicitado.



Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:18:39
	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:19:06
Registrado en:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:19:31
	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:19:52
	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:20:17
	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:20:39
	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:21:03
	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 18:45:48
	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 20:28:20
	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 20:28:36
	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 20:28:48
	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 20:29:01
	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 20:29:17
	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 20:29:35
	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28
	N° expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E</a>	
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:54	- 52/84 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:13



**12.- DETERMINACIONES DE CARÁCTER VINCULANTE DEL PGOUSBT'96 VIGENTE PARA LA ORDENACIÓN DE LA MODIFICACIÓN MENOR PROPUESTA:**

En los criterios de aplicación general del PGOUSBT'96, Capítulo 2 de la Normativa, artículo 6.2 se recoge lo siguiente.

*2.- Modificaciones puntuales*

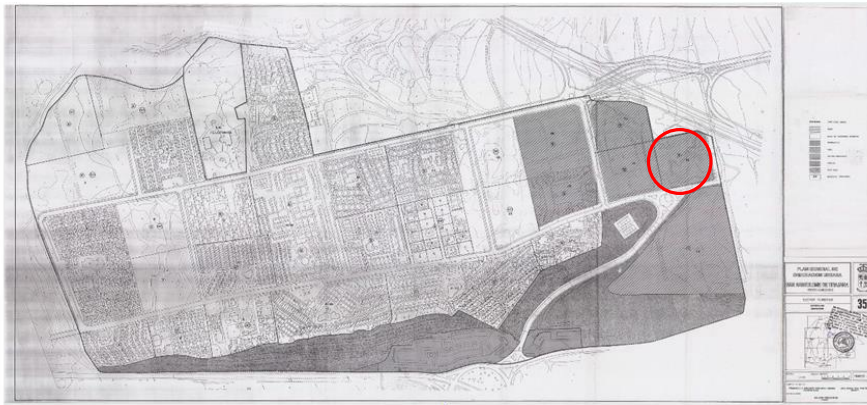
*Se considerarán modificaciones puntuales las variaciones o alteraciones de alguno o algunos de los elementos o determinaciones del Plan que no afecten a la estructura general del territorio municipal ni a los elementos o determinaciones estructurante. Deberán promoverse ineludiblemente por iniciativa de la Administración urbanística actuante, sin perjuicio de que responda a peticiones de iniciativa particular.*


*3.- Procedimiento de revisión y modificación*

*En cualquier caso, para proceder a la revisión o a la modificación del Plan, será imprescindible que se acuerde expresamente por mayoría absoluta del Pleno Municipal siguiendo los trámites procedimentales establecidos en el TRLS y en su normativa complementaria.*

Como hemos señalado a lo largo del documento y comprobado con los instrumentos consultados, la Modificación Menor planteada no afecta a la estructura general del territorio municipal ni a los elementos o determinaciones estructurante, ni a sistemas generales, equipamientos o dotaciones o viario estructurante, por tanto, entra dentro de lo previsto en el artículo 6.2 de la normativa de aplicación.

**El régimen urbanístico de este suelo y las condiciones comunes de edificación uso y volumen para el mismo, lo adelantábamos en la introducción de este documento.**



<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:18:39 Fecha: 11-09-2023 11:19:06 Fecha: 11-09-2023 11:19:31 Fecha: 11-09-2023 11:19:52 Fecha: 11-09-2023 11:20:17 Fecha: 11-09-2023 11:20:39 Fecha: 11-09-2023 11:21:03 Fecha: 11-09-2023 18:45:48 Fecha: 11-09-2023 20:28:20 Fecha: 11-09-2023 20:28:36 Fecha: 11-09-2023 20:28:48 Fecha: 11-09-2023 20:29:01 Fecha: 11-09-2023 20:29:17 Fecha: 11-09-2023 20:29:35	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:54 - 53/84 - Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:13			

La superficie que se le asigna a la parcela 33 y su uso principal son los siguientes:

**URBANIZACION SONNENLAND**

**CUADRO DE SUPERFICIES**

Parcela 1	15.800,00 m <sup>2</sup>
* 2	18.810,00 m <sup>2</sup> Ver parcelación en cuadro adjunto.
* 3	14.600,00 m <sup>2</sup>
* 4	13.360,00 m <sup>2</sup>
* 5	8.360,00 m <sup>2</sup>
* 6	9.157,50 m <sup>2</sup> (*)
* 7	11.760,00 m <sup>2</sup>
* 8	11.760,00 m <sup>2</sup>
* 9	14.884,00 m <sup>2</sup>
* 10	20.280,00 m <sup>2</sup>
* 11	13.125,00 m <sup>2</sup>
* 12	13.875,00 m <sup>2</sup>
* 13	11.782,50 m <sup>2</sup> Ver parcelación en cuadro adjunto.
* 14	9.900,00 m <sup>2</sup>
* 15	13.875,00 m <sup>2</sup>
* 16	13.125,00 m <sup>2</sup>
* 17	23.960,00 m <sup>2</sup>
* 18	14.375,00 m <sup>2</sup>
* 19	13.200,00 m <sup>2</sup>
* 20	9.900,00 m <sup>2</sup>
* 21	8.800,00 m <sup>2</sup>
* 22	17.389,00 m <sup>2</sup>
* 23	13.900,00 m <sup>2</sup> Ver parcelación en cuadro adjunto.
* 24	13.800,00 m <sup>2</sup>
* 25	12.240,00 m <sup>2</sup>
* 26	12.240,00 m <sup>2</sup>
* 27	7.951,00 m <sup>2</sup>
* 28	10.620,00 m <sup>2</sup>
* 29	12.980,00 m <sup>2</sup>
* 30	7.130,00 m <sup>2</sup>
* 31	9.400,00 m <sup>2</sup>
* 33	9.200,00 m <sup>2</sup>
* 34	33.995,00 m <sup>2</sup>
* 35	13.407,00 m <sup>2</sup>

PARCELAS: 30 y 33 (P.G.O.U.)							
SUPERFICIE (M <sup>2</sup> )	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> )	VOLUMEN (M <sup>3</sup> /M <sup>2</sup> )	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
	Hotel, Aparthotel		30	1,00	2,80	5 Plantas	≥ Altura Mínimo 3,00 mts.

- Reparcelación mínima: 2.000,00 m<sup>2</sup>.


BOP de 11 de mayo de 2012, número 61, en el que se detalla las determinaciones de este suelo

SUPERFICIE (M <sup>2</sup> )	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD (M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> )	VOLUMEN (M <sup>3</sup> /M <sup>2</sup> )	ALTURA	SEPARACIÓN LINDEROS
	Hotel, Aparthotel		30	1,00	2,80	5 Plantas	≥ Altura Mínimo 3,00 mts.

- Reparcelación mínima: 2.000,00 m<sup>2</sup>.

### 13.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN

La presente Modificación Menor del PGOU<sub>SBT</sub>'96 se centra exclusivamente en la parcela 33 de Sonnenland, y tiene por objetivo, el **introducir el uso comercial sin modificar los parámetros urbanísticos vigentes**, cambios necesarios para dar viabilidad jurídica a sus propietarios y hacer viable económicamente el desarrollo de esa parcela.

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:18:39 Fecha: 11-09-2023 11:19:06 Fecha: 11-09-2023 11:19:31 Fecha: 11-09-2023 11:19:52 Fecha: 11-09-2023 11:20:17 Fecha: 11-09-2023 11:20:39 Fecha: 11-09-2023 11:21:03 Fecha: 11-09-2023 18:45:48 Fecha: 11-09-2023 20:28:20 Fecha: 11-09-2023 20:28:36 Fecha: 11-09-2023 20:28:48 Fecha: 11-09-2023 20:29:01 Fecha: 11-09-2023 20:29:17 Fecha: 11-09-2023 20:29:35	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:54	- 54/84 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:13	

A estos efectos, se propone **dividir la parcela existente de 9.200 m<sup>2</sup> de superficie en dos parcelas** de forma que en una de ellas se incluya el uso comercial y en el resto, la segunda parcela, se destine al uso previsto en el PGOU<sub>SBT</sub>'96 vigente, pero en tipología extrahotelera **apartamento, villa o vivienda vacacional.**

De esta manera el resultado sería:

La parcela 1 destinada a uso turístico con 3.610 m<sup>2</sup>.

La parcela 2, destinada a uso comercial con 5.590 m<sup>2</sup>.



**13.1.- ORDENACIÓN VIGENTE.**

El **PGOU<sub>SBT</sub>'96 vigente**, en la zona de Sonnenland contempla:

ORDENANZA PARCELAS30Y 33 (P.G.O.U)							
SUPERFICIE M <sup>2</sup>	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD M <sup>2</sup>	VOLUMEN M <sup>3</sup> /M <sup>2</sup>	ALTURA	SEPARACIÓN A LINDEROS
	HOTEL, APARTOTEL	-	30	1,00	2,80	5 PLANTAS	≥ ALTURA MÍNIMO 3 METROS

- Reparcelación mínima: 2.000,00 m<sup>2</sup>

La parcela, según las determinaciones del PGOU<sub>SBT</sub>'96 vigente, cuenta con 9.200,00 m<sup>2</sup>.

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:18:39
	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:19:06
<b>Registrado en:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:19:31
	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:19:52
	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:20:17
	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:20:39
	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:21:03
	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:21:03
	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 18:45:48
	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 20:28:20
	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 20:28:36
	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 20:28:48
	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 20:28:48
	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 20:29:01
	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 20:29:17
	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 20:29:35
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E</a>		
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:54 - 55/84 - Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:13		



**13.2.- PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE ORDENACIÓN.**

La modificación que se planteó en las distintas fases de tramitación de este documento, siempre ha tenido por objeto mantener el uso turístico en la parcela 1 y el introducir el uso comercial en la parcela 2.

Esto requiere una modificación en la ordenanza particular que no supone un cambio de la estructura territorial del municipio, al no tener incidencia en la estructura territorial.

Se conserva el espíritu del PGOU<sub>SBT</sub>'96 vigente, así como las determinaciones previstas en el Supletorio del Plan General en tramitación.

Por tanto, en rigor, en la Modificación Menor, no sería necesaria la definición de alternativas de ordenación, a los efectos de elegir la más adecuada, ya que no se plantea un nuevo modelo territorial distinto al previsto en el PGOU<sub>SBT</sub>'96 vigente.

Sin embargo a lo largo de la tramitación se llegaron a plantear tres alternativas de Modificación Menor.

**ALTERNATIVAS QUE SE PLANTEARON EN LAS DISTINTAS FASES DE TRAMITACIÓN:**

**13.2.1.- ALTERNATIVA 0. Mantener el Planeamiento vigente, con la ordenanza establecida en la parcela 33 de Sonnenland.**

En esta Alternativa 0, se proponía que la parcela 33 de Sonnenland se quedara con los usos y parámetros urbanísticos que le correspondían establecidos en el PGOU<sub>SBT</sub>'96 vigente, que hemos insertado en el apartado 13.1, de los que se destaca, en relación a superficie de parcela y edificabilidad:

Parcela 33 de Sonnenland con 9.200 m<sup>2</sup> de superficie.

Uso Principal: Hotel, Aparthotel.

Ocupación: 30% 2.760,00 m<sup>2</sup><sub>s</sub>


Edificabilidad: 1 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s 9.200,00 m<sup>2</sup><sub>c</sub>

Volumen: 2,80 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>

Altura: 5 plantas

Separación a linderos: ≥ altura, con un mínimo de 3 m.

Se permitía la reparcelación de la parcela con una parcela mínima de 2.000,00 m<sup>2</sup>.

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:18:39 Fecha: 11-09-2023 11:19:06 Fecha: 11-09-2023 11:19:31 Fecha: 11-09-2023 11:19:52 Fecha: 11-09-2023 11:20:17 Fecha: 11-09-2023 11:20:39 Fecha: 11-09-2023 11:21:03 Fecha: 11-09-2023 18:45:48 Fecha: 11-09-2023 20:28:20 Fecha: 11-09-2023 20:28:36 Fecha: 11-09-2023 20:28:48 Fecha: 11-09-2023 20:29:01 Fecha: 11-09-2023 20:29:17 Fecha: 11-09-2023 20:29:35	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:54 <span style="margin-left: 200px;">- 56/84 -</span> <span style="float: right;">Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:13</span>			

El mantener los parámetros planteados en el **PGOU<sub>SBT</sub>'96 vigente**, no nos parecía la alternativa más adecuada a la vista de que con ellas, hasta la fecha actual, no se había desarrollado el suelo, sus promotores consideraban que no se adaptaba a las exigencias actuales, lo que no les incentivaba a hacer la inversión requerida. Hay un desfase entre las demandas que requieren la población y la limitada capacidad de respuesta del **PGOU<sub>SBT</sub>'96 vigente**, después de más de 25 años de su aprobación, especialmente, en lo relativo al fomento de actividades económicas no vinculadas con el turismo.

**13.2.2- ALTERNATIVA 1.**

En esta alternativa 1 de ordenación, a diferencia de la alternativa 0, se realizaba una división de la parcela, para permitir la combinación del uso turístico con el uso comercial a la vez que, se abordaba los ajustes regulatorios necesarios para modificar los parámetros actuales de uso, ocupación y linderos de la normativa establecida en el planeamiento vigente.

De esta forma, incluyendo el uso comercial y manteniendo el resto con la tipología turística se pretendía dar respuesta a la demanda de la población turística y residente y se seguiría fomentando el uso previsto en el **PGOU<sub>SBT</sub>'96 vigente**, uso predominante del núcleo turístico de Sonnenland.

Esta alternativa, que es la que el promotor consideraba que representaba la mejor opción para el desarrollo de este suelo dado que concurre los intereses de todas las partes, no solo incluye el uso comercial en la parcela que por un lado se encuentra en el borde del núcleo turístico y junto a un eje principal, la autopista de Las Palmas a Mogán, la GC-1, lo que hace que este uso sea relevante para el desarrollo de la misma, sino que además permite mantener el uso turístico en parte de la misma.

Los parámetros urbanísticos de esta alternativa, para las dos parcelas, son los siguientes:


**Parcela 1 con 3.610,00 m<sup>2</sup> de superficie.**

**Uso Principal: Turístico.**

- Ocupación: 40% 1.144,00 m<sup>2</sup><sub>s</sub>
- Edificabilidad: 1 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s 3.610,00 m<sup>2</sup><sub>c</sub>
- Volumen: 2,80 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
- Altura: 5 plantas
- Separación a linderos: Se establece 5 metros como mínimo a vía pública.

**Parcela 2 con 5.590,00 m<sup>2</sup> de superficie.**

**Uso Principal: Comercial.**

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:18:39 Fecha: 11-09-2023 11:19:06 Fecha: 11-09-2023 11:19:31 Fecha: 11-09-2023 11:19:52 Fecha: 11-09-2023 11:20:17 Fecha: 11-09-2023 11:20:39 Fecha: 11-09-2023 11:21:03 Fecha: 11-09-2023 18:45:48 Fecha: 11-09-2023 20:28:20 Fecha: 11-09-2023 20:28:36 Fecha: 11-09-2023 20:28:48 Fecha: 11-09-2023 20:29:01 Fecha: 11-09-2023 20:29:17 Fecha: 11-09-2023 20:29:35	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:54 <span style="float: right;">Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:13</span>			

Ocupación: 40% 2.236,00 m<sup>2</sup><sub>s</sub>  
 Edificabilidad: 1 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s 5.590,00 m<sup>2</sup><sub>c</sub>  
 Volumen: 2,80 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>  
 Altura: 2 plantas

Separación a linderos: Se establece 5 metros como mínimo a vía pública.

En esta alternativa, aunque se aumentaba la ocupación del suelo, pasando de 2.760,00 m<sup>2</sup><sub>s</sub> a 3.380,00 m<sup>2</sup><sub>s</sub>, esto no implicaba un aumento de aprovechamientos, dado que la edificabilidad se mantenía en un total de 1,00 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s, lo que implicaba que el total entre las dos parcelas no superaba los 9.200,00 m<sup>2</sup><sub>c</sub>.

Por otro lado, la separación a linderos se limitaba a un mínimo de 5 metros a vía pública, a diferencia de lo previsto en el PGOU<sub>SBT</sub>'96 vigente, que lo vinculaba también a la altura.

**13.2.3- ALTERNATIVA 2.**

La alternativa 2 de ordenación, al igual que la alternativa 1, planteaba los ajustes necesarios para modificar los parámetros del PGOU<sub>SBT</sub>'96 vigente, de uso, ocupación y linderos, con el objetivo de destinar toda la parcela 33 de Sonnenland al uso exclusivo comercial.


Los parámetros urbanísticos de esta alternativa, son los siguientes: Parcela 33 de Sonnenland con 9.200,00 m<sup>2</sup> de superficie.

**Uso Principal: Comercial.**

Ocupación: 40% 3.680,00 m<sup>2</sup><sub>s</sub>  
 Edificabilidad: 1 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s 9.200,00 m<sup>2</sup><sub>c</sub>  
 Volumen: 2,80 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>  
 Altura: 2 plantas.

Separación a linderos: Se establece 5 metros como mínimo a vía pública.

Igualmente, en esta alternativa, no se planteaba un aumento de aprovechamientos, dado que la edificabilidad se mantenía en un total de 1,00 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s, lo que implicaba que el total no superaba los 9.200,00 m<sup>2</sup><sub>c</sub>, lo que sí podría darse es que la altura alcance 3 plantas de altura.

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:18:39 Fecha: 11-09-2023 11:19:06 Fecha: 11-09-2023 11:19:31 Fecha: 11-09-2023 11:19:52 Fecha: 11-09-2023 11:20:17 Fecha: 11-09-2023 11:20:39 Fecha: 11-09-2023 11:21:03 Fecha: 11-09-2023 18:45:48 Fecha: 11-09-2023 20:28:20 Fecha: 11-09-2023 20:28:36 Fecha: 11-09-2023 20:28:48 Fecha: 11-09-2023 20:29:01 Fecha: 11-09-2023 20:29:17 Fecha: 11-09-2023 20:29:35	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:54 <span style="float: right;">Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:13</span>			

### 13.2.4 CONCLUSIONES

En el documento de Evaluación ambiental, documento que formó parte del Borrador, se detalló con precisión las afecciones medioambientales de las tres alternativas, que eran prácticamente nulas debido a la ausencia de valores ambientales, paisajísticos y culturales en presencia en la parcela 33 de Sonnenland que pudieran verse afectados.

La alternativa 0, en la que se planteaba continuar con las determinaciones del Plan General vigente, dado que se mantenía unos parámetros y usos en la parcela que no daba respuesta a las exigencias actuales, había provocado escaso interés por los propietarios, en su gestión y desarrollo, lo que haría que, si fuera esta la elegida, el suelo quedaría sin materializar los aprovechamientos que hicieran rentable la inversión. Sin embargo, las alternativas 1 y 2, se adecuan a lo demandado y permitiría, sin aumento de aprovechamientos, una mejor disposición de los usos en el suelo.

Las edificaciones previstas para los distintos usos en las alternativas 1, y 2, sin duda se deberán proyectar y ejecutar bajo las nuevas exigencias sobre eficiencia energética de los edificios, por lo que deberán ser autosuficientes energéticamente, reduciendo, de esa manera, a cero las emisiones de gases nocivos a la atmósfera.


Así mismo, en las edificaciones previstas para los distintos usos en las alternativas 1 y 2, se primará la calidad en el diseño arquitectónico, en el empleo de materiales, en los productos y sistemas constructivos novedosos, que contribuirán al sostenimiento sustentable del medioambiente.

En las alternativas 1 y 2, la ordenación del suelo, los parámetros urbanísticos, son prácticamente los mismos, la única diferencia es que en la alternativa 2 todos los aprovechamientos se materializarían en el uso comercial.

Esto supone un impacto mayor en la configuración urbanística de la urbanización de Sonnenland fundamentalmente por la escala, además de que las demandas presentes en la zona no concuerdan con la creación de una gran superficie comercial.

Por ello, de las distintas alternativas, **SE VALORÓ POSITIVAMENTE LA ALTERNATIVA 1** por encima de las otras dos.

Como consecuencia de todo lo anterior, se hace la siguiente propuesta de ordenación:

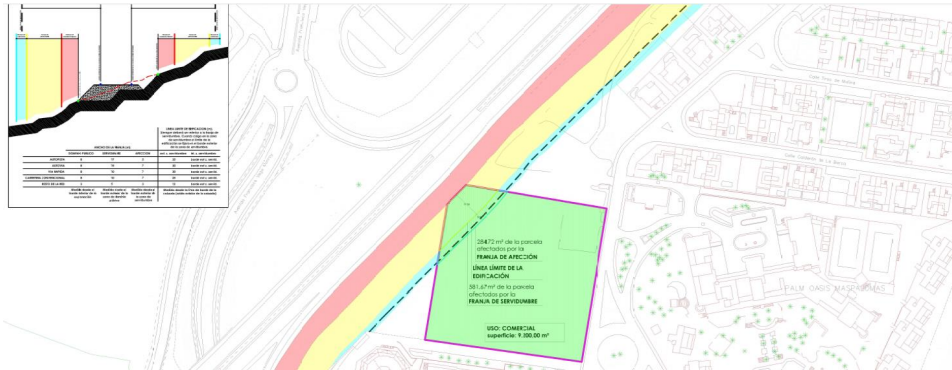
Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:18:39 Fecha: 11-09-2023 11:19:06 Fecha: 11-09-2023 11:19:31 Fecha: 11-09-2023 11:19:52 Fecha: 11-09-2023 11:20:17 Fecha: 11-09-2023 11:20:39 Fecha: 11-09-2023 11:21:03 Fecha: 11-09-2023 18:45:48 Fecha: 11-09-2023 20:28:20 Fecha: 11-09-2023 20:28:36 Fecha: 11-09-2023 20:28:48 Fecha: 11-09-2023 20:29:01 Fecha: 11-09-2023 20:29:17 Fecha: 11-09-2023 20:29:35	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:54	- 59/84 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:13	



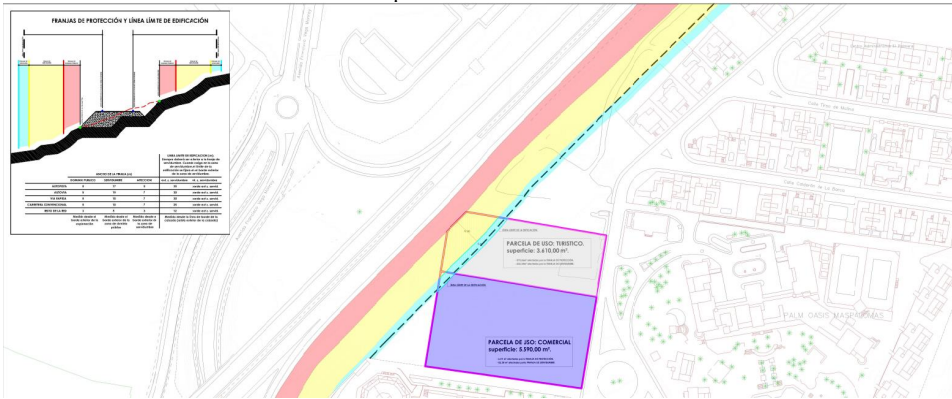
### 13.3.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN TRAS LAS CORRECCIONES DERIVADAS DEL TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA DE LA APROBACIÓN INICIAL

Teniendo en cuenta los cambios que nos vemos obligados a incorporar en el documento en fase de aprobación definitiva respecto del aprobado inicialmente de la Modificación Menor del PGO<sub>SBT</sub>'96 vigente, derivados de sugerencias **en el periodo de Información Pública**, al que ha sido sometida la Aprobación Inicial de la Modificación Menor del PGO<sub>SBT</sub>'96 de la parcela 33 de Sonnenland, tenemos que señalar, en relación a lo referido por la Dirección General de Infraestructuras Viaria, en la fase de Borrador, lo siguiente:


Tras la información pública del documento en Fase de Borrador, durante el periodo de consultas, se emitió informe DESFAVORABLE de la Dirección General de Infraestructuras Viaria. Consejería de Obras Públicas, Transporte y Vivienda del Gobierno de Canarias por entender que la zona principal extra hotelera Casas Vacacionales se situaba por delante de la línea exterior de servidumbre y solicitando que a esos efectos, se señalara claramente tanto la zona de dominio público con sus 8 metros de franja, la zona de servidumbre con sus 17 metros de franja, así como la línea límite de edificación en la documentación cartográfica del documento.



Aprobación inicial



Aprobación definitiva

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:18:39 Fecha: 11-09-2023 11:19:06 Fecha: 11-09-2023 11:19:31 Fecha: 11-09-2023 11:19:52 Fecha: 11-09-2023 11:20:17 Fecha: 11-09-2023 11:20:39 Fecha: 11-09-2023 11:21:03 Fecha: 11-09-2023 18:45:48 Fecha: 11-09-2023 20:28:20 Fecha: 11-09-2023 20:28:36 Fecha: 11-09-2023 20:28:48 Fecha: 11-09-2023 20:29:01 Fecha: 11-09-2023 20:29:17 Fecha: 11-09-2023 20:29:35	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:54 - 60/84 - Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:13			

Por otro lado, en relación a lo referido por la Consejería de Turismo, Industria y Comercio. Dirección General de Infraestructura Turística, del Gobierno de Canarias, en la que en sus Conclusiones viene a decir lo siguiente:

1.- (...) **Los tipos de establecimientos propuestos** en la *Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana en el ámbito de la parcela 33 de Sonnenland*, **se deberán ajustar a los establecidos en el Decreto 142/2010, de 4 de octubre** por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento.


2.- **Las medidas del nuevo diseño de la calle Isaac Peral que deberá cumplir con los criterios para el diseño de la red viaria interior, red peatonal y aparcamientos que se regulan en los artículos 14, 15 y 16 del Decreto 10/2021, de 22 de enero, por el que se regula los estándares turísticos.**

3.- *La justificación del cumplimiento del artículo 18 del Decreto 10/2021, por el que se regulan los estándares turísticos que determina que los equipamientos comerciales se emplazaran en los lugares donde el impacto de los suministros y manipulación de mercancías, evacuación de residuos y generación de tráfico afectan en menor medida a la calidad de vida de la urbanización turística.*

El documento en su aprobación definitiva, en primer lugar, deja recogido que en la parcela de uso turístico las tipologías edificatorias se **deberán ajustar a los establecidos en el Decreto 142/2010, de 4 de octubre** por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento, **tipología edificatoria** que será detallada en el momento que se desarrollen los proyectos de ejecución adaptándose a las necesidad comercial y turística del municipio y será uno de los siguientes: **apartamento, villa o vivienda vacacional.**

En relación a lo que se había planteado en la fase inicial de la tramitación de la modificación menor de la parcela 33 de Sonnenland, de cambio de sentido en la calle Isaac Peral, ya desde la fase de aprobación inicial, se ha renunciado a tocar el sentido de tráfico existente. Permanecerá tal como ha venido desarrollándose hasta el día de hoy. Todo ello, avalado por el estudio contratado por el Promotor a los efectos de evaluar la incidencia del establecer el uso comercial en una parte de la parcela sobre el tráfico de la zona. “*estudio sobre la incidencia del tráfico motorizado en el entorno viario de la parcela identificada como nº33 v, Sonnenland*” realizado en febrero de 2023, por el Ingeniero de Caminos Canales y Puertos, don Antonio Martín Vélez.

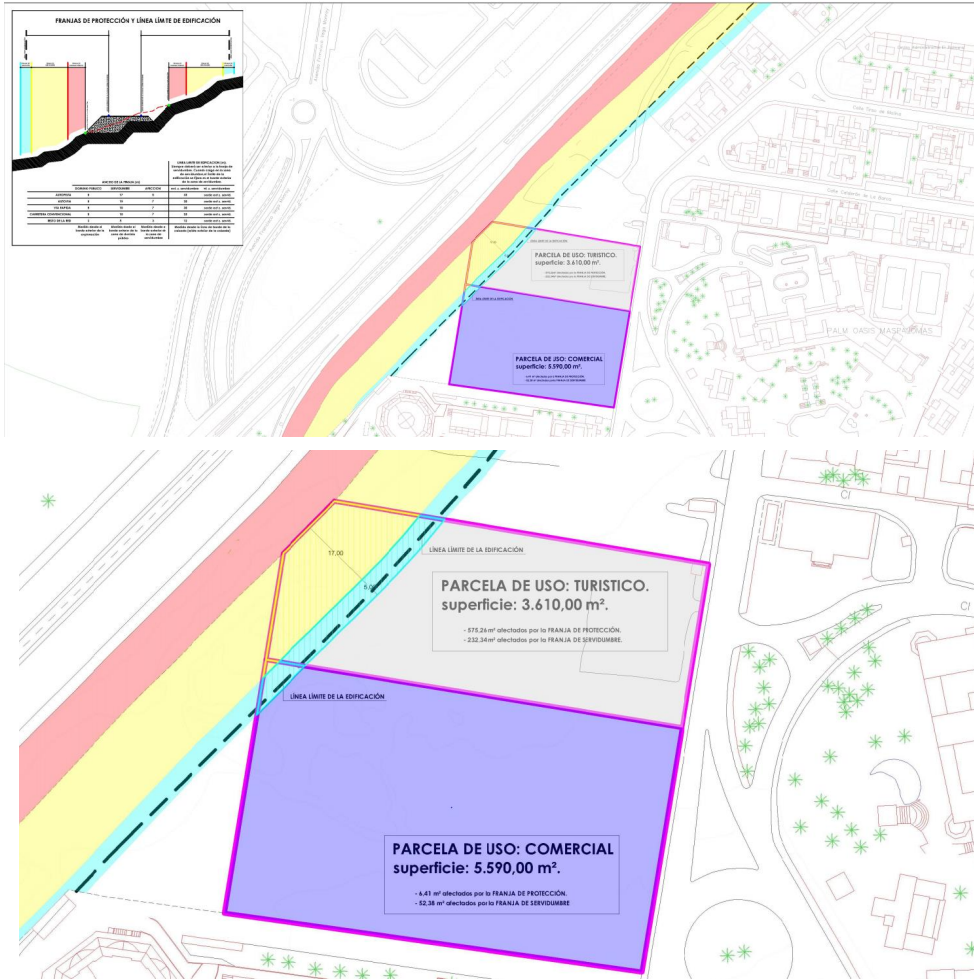
Por último, atendiendo a la planteado en tercera conclusión del informe de la Consejería de Turismo, Industria y Comercio. del Gobierno de Canarias, en base al informe referido en el que se hace un estudio minucioso de la incidencia que tendría la implantación en esa parcela de un centro comercial, en el tráfico de la zona, y la calidad de vida en la urbanización, en la Aprobación Definitiva se obliga a establecer a que, los suministros, manipulación de mercancías, evacuación de residuos, se hagan obligatoriamente desde los espacios destinados a ello, dentro de la propia


<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:18:39 Fecha: 11-09-2023 11:19:06 Fecha: 11-09-2023 11:19:31 Fecha: 11-09-2023 11:19:52 Fecha: 11-09-2023 11:20:17 Fecha: 11-09-2023 11:20:39 Fecha: 11-09-2023 11:21:03 Fecha: 11-09-2023 18:45:48 Fecha: 11-09-2023 20:28:20 Fecha: 11-09-2023 20:28:36 Fecha: 11-09-2023 20:28:48 Fecha: 11-09-2023 20:29:01 Fecha: 11-09-2023 20:29:17 Fecha: 11-09-2023 20:29:35	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:54 - 61/84 - Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:13			

parcela, y no fuera de la misma, cuestiones que deberán ser resueltas en los proyectos que se desarrollen en su momento.

En resumen, los cambios introducidos son los siguientes:

**PRIMERA.** - • Señalización de la zona de dominio público con sus 8 metros de franja, la zona de servidumbre con sus 17 metros de franja, así como la línea límite de edificación en la documentación cartográfica del documento, de manera que quede perfectamente señalada la zona en la que podrán materializarse los aprovechamientos turísticos en la subparcela destinada a ello.



<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:18:39	
	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:19:06	
DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:19:31		
DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:19:52		
DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:20:17		
DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:20:39		
DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:21:03		
MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 18:45:48		
MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 20:28:20		
MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 20:28:36		
MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 20:28:48		
MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 20:29:01		
MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 20:29:17		
MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 20:29:35		
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:54		Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:13	

**SEGUNDA.** - En relación a la modificación del sentido del tráfico en la calle Isaac Peral, que se planteó en el documento en fase Borrador, la inclusión del nuevo uso comercial y con el objeto de no generar afecciones en la vía facilitando la movilidad y acceso a la parcela se había propuesto la modificación que afectaba al tránsito rodado en la calle Isaac Peral que posteriormente por sugerencias de la Dirección General de Infraestructuras Viaria. Consejería de Obras Públicas, Transporte y Vivienda del Gobierno de Canarias, se renunció a esa propuesta. Así ya se recogió en el documento en fase Aprobación Inicial.




Propuesta de modificación en el documento en fase de Borrador

Por ello, **se deja, en el documento de Aprobación Definitiva, el viario tal como está a día de hoy renunciando a la propuesta de modificación.**




Documento Aprobación Definitiva: permanece el tráfico en un único sentido

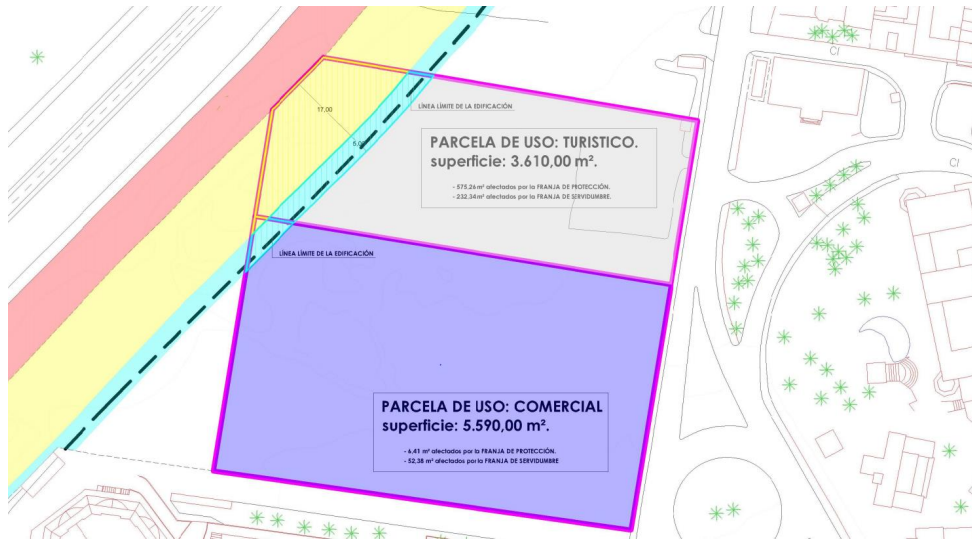
**TERCERA.** - Las tipologías a implantar en la subparcela de uso turístico será una de las tres siguientes: **apartamento, villa o vivienda vacacional.**

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:18:39 Fecha: 11-09-2023 11:19:06 Fecha: 11-09-2023 11:19:31 Fecha: 11-09-2023 11:19:52 Fecha: 11-09-2023 11:20:17 Fecha: 11-09-2023 11:20:39 Fecha: 11-09-2023 11:21:03 Fecha: 11-09-2023 18:45:48 Fecha: 11-09-2023 20:28:20 Fecha: 11-09-2023 20:28:36 Fecha: 11-09-2023 20:28:48 Fecha: 11-09-2023 20:29:01 Fecha: 11-09-2023 20:29:17 Fecha: 11-09-2023 20:29:35	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:54 - 63/84 - Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:13			

**CUARTA.** - Los usos vinculados al uso comercial, a desarrollar en la subparcela destinada a ello en la parcela 33 de Sonnenland, suministros, manipulación de mercancías, evacuación de residuos, se harán obligatoriamente desde los espacios destinados a ello, dentro de la propia parcela, y no fuera de la misma.

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:18:39 Fecha: 11-09-2023 11:19:06 Fecha: 11-09-2023 11:19:31 Fecha: 11-09-2023 11:19:52 Fecha: 11-09-2023 11:20:17 Fecha: 11-09-2023 11:20:39 Fecha: 11-09-2023 11:21:03 Fecha: 11-09-2023 18:45:48 Fecha: 11-09-2023 20:28:20 Fecha: 11-09-2023 20:28:36 Fecha: 11-09-2023 20:28:48 Fecha: 11-09-2023 20:29:01 Fecha: 11-09-2023 20:29:17 Fecha: 11-09-2023 20:29:35	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:54 - 64/84 - Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:13			

**13.4.- LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN EN EL DOCUMENTO PREVISTO PARA SU APROBACIÓN DEFINITIVA**



En la alternativa elegida de ordenación, se realiza una división de la parcela, para permitir la combinación del uso turístico con el uso comercial a la vez que, y se aborda los ajustes regulatorios necesarios para modificar los parámetros actuales de uso, ocupación y linderos de la normativa establece en el planeamiento vigente.


De esta forma, incluyendo el uso comercial y manteniendo el resto con la tipología turística se da respuesta a la demanda de la población turística y residente y se seguiría fomentando el uso previsto en el **PGOU<sub>SBT</sub>'96 vigente**, uso predominante del núcleo turístico de Sonnenland.

Esta alternativa elegida, representaba la mejor opción para el desarrollo de este suelo dado que concurre los intereses de todas las partes, no solo incluye el uso comercial en la parcela que por un lado se encuentra en el borde del núcleo turístico y junto a un eje principal, la autopista de Las Palmas a Mogán, la GC-1, lo que hace que este uso sea relevante para el desarrollo de la misma, sino que además permite mantener el uso turístico en parte de la misma.

Los parámetros urbanísticos de esta alternativa, para las dos parcelas, son los siguientes:

**Parcela 33.1 con 3.610,00 m² de superficie.**

**Uso Principal: Turístico.**

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:18:39 Fecha: 11-09-2023 11:19:06 Fecha: 11-09-2023 11:19:31 Fecha: 11-09-2023 11:19:52 Fecha: 11-09-2023 11:20:17 Fecha: 11-09-2023 11:20:39 Fecha: 11-09-2023 11:21:03 Fecha: 11-09-2023 18:45:48 Fecha: 11-09-2023 20:28:20 Fecha: 11-09-2023 20:28:36 Fecha: 11-09-2023 20:28:48 Fecha: 11-09-2023 20:29:01 Fecha: 11-09-2023 20:29:17 Fecha: 11-09-2023 20:29:35	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:54 - 65/84 - Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:13			

Ocupación: 40% 1.144,00 m<sup>2</sup><sub>s</sub>  
 Edificabilidad: 1 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s 3.610,00 m<sup>2</sup><sub>c</sub>  
 Volumen: 2,80 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>  
 Altura: 5 plantas  
 Separación a linderos: Se establece 5 metros como mínimo a vía pública.

**Parcela 33.2 con 5.590,00 m<sup>2</sup> de superficie.**

**Uso Principal: Comercial.**

Ocupación: 40% 2.236,00 m<sup>2</sup><sub>s</sub>  
 Edificabilidad: 1 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s 5.590,00 m<sup>2</sup><sub>c</sub>  
 Volumen: 2,80 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>  
 Altura: 2 plantas  
 Separación a linderos: Se establece 5 metros como mínimo a vía pública.

ORDENANZA PARCELA 33.1 (P.G.O.U)						
SUPERFICIE PARCELA 33.1 M <sup>2</sup>	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD M <sup>2</sup>	ALTURA	SEPARACIÓN A LINDEROS
3.610,00	TURÍSTICO*	-	40	1,00	5 PLANTAS	MÍNIMO 5 METROS


\*Tipología edificatoria: obligatoriamente será: **apartamento, villa o vivienda vacacional.**

ORDENANZA PARCELA 33.2 (P.G.O.U)						
SUPERFICIE PARCELA 33.2 M <sup>2</sup>	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD M <sup>2</sup>	ALTURA	SEPARACIÓN A LINDEROS
5.590,00	COMERCIAL*	-	40	1,00	2 PLANTAS	MÍNIMO 5 METROS

\* Las actividades vinculadas con el uso comercial, abastecimiento, residuos, carga y descarga, etc., **se desarrollarán en su totalidad dentro de la parcela comercial.**

En la alternativa elegida, aunque se aumenta la ocupación del suelo, pasando de 2.760,00 m<sup>2</sup><sub>s</sub> a 3.380,00 m<sup>2</sup><sub>s</sub>, esto no implica un aumento de aprovechamientos, dado que la edificabilidad se mantiene en un total de 1,00 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s, lo que implica que el total entre las dos parcelas no supera los 9.200,00 m<sup>2</sup><sub>c</sub>.

Por otro lado, la separación a linderos se limita a un mínimo de 5 metros a vía pública, a diferencia de lo previsto en el PGOU<sub>SBT</sub> '96 vigente, que lo vincula también a la altura.

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:18:39 Fecha: 11-09-2023 11:19:06 Fecha: 11-09-2023 11:19:31 Fecha: 11-09-2023 11:19:52 Fecha: 11-09-2023 11:20:17 Fecha: 11-09-2023 11:20:39 Fecha: 11-09-2023 11:21:03 Fecha: 11-09-2023 18:45:48 Fecha: 11-09-2023 20:28:20 Fecha: 11-09-2023 20:28:36 Fecha: 11-09-2023 20:28:48 Fecha: 11-09-2023 20:29:01 Fecha: 11-09-2023 20:29:17 Fecha: 11-09-2023 20:29:35	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:54 - 66/84 - Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:13			

14.- NORMATIVA MODIFICADA

De la propuesta que se hace en este documento de modificación menor para la parcela 33 de Sonnenland, la ordenanza específica de las parcelas colindantes y de la que se corresponde con la con la alternativa elegida, es la siguiente:

Se mantiene tal como está en el PGOU<sub>SBT</sub>'96 vigente las ordenanzas de las parcelas 28, 29, 31 y la 30.

**URBANIZACION SONNENLAND**

PARCELAS: 28, 29 y 31							
SUPERFICIE (M <sup>2</sup> )	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> )	VOLUMEN (M <sup>3</sup> /M <sup>2</sup> )	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
_____	Hotel, Aparthotel Apartamentos	_____	30	1	2,8	5 Plantas	↳ Altura Mínimo 3,00 mts.

- Reparcelación mínima: 2.000,00 m<sup>2</sup>.

PARCELA 30 (P.G.O.U.)							
SUPERFICIE (M <sup>2</sup> )	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> )	VOLUMEN (M <sup>3</sup> /M <sup>2</sup> )	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
_____	Hotel, Aparthotel	_____	30	1,00	2,80	5 Plantas	↳ Altura Mínimo 3,00 mts.

- Reparcelación mínima: 2.000,00 m<sup>2</sup>.

ORDENANZAS REGULADORAS EN ZONA TURISTICA LITORAL

Pág.7 |

Sin embargo, como consecuencia de esta modificación menor, de la 33 surgen la 33.1 y la 33.2.

**URBANIZACION SONNENLAND**

PARCELA: 33.1							
SUPERFICIE (M <sup>2</sup> )	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> )	VOLUMEN (M <sup>3</sup> /M <sup>2</sup> )	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
_____	Comercial	_____	40	1,00	2,80	5 Plantas	↳ Altura Mínimo 3,00 mts.


- Reparcelación mínima: 2.000,00 m<sup>2</sup>.

PARCELA: 33.2							
SUPERFICIE (M <sup>2</sup> )	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> )	VOLUMEN (M <sup>3</sup> /M <sup>2</sup> )	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
_____	Hotel, Aparthotel Apartamentos	_____	40	1,00	2,80	5 Plantas	↳ Altura Mínimo 3,00 mts.

- Reparcelación mínima: 2.000,00 m<sup>2</sup>.

ORDENANZAS REGULADORAS EN ZONA TURISTICA LITORAL

Pág.7 | bis

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:18:39 Fecha: 11-09-2023 11:19:06 Fecha: 11-09-2023 11:19:31 Fecha: 11-09-2023 11:19:52 Fecha: 11-09-2023 11:20:17 Fecha: 11-09-2023 11:20:39 Fecha: 11-09-2023 11:21:03 Fecha: 11-09-2023 18:45:48 Fecha: 11-09-2023 20:28:20 Fecha: 11-09-2023 20:28:36 Fecha: 11-09-2023 20:28:48 Fecha: 11-09-2023 20:29:01 Fecha: 11-09-2023 20:29:17 Fecha: 11-09-2023 20:29:35	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:54 - 67/84 - Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:13			



PARCELA 33.1

PARCELA: 33.1							
SUPERFICIE (M <sup>2</sup> )	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> )	VOLUMEN (M <sup>3</sup> /M <sup>2</sup> )	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
	Comercial		40	1,00	2,80	5 Plantas	» Altura Mínimo 3,00 mts.

- Reparcelación mínima: 2.000,00 m<sup>2</sup>.

\*Tipología edificatoria: obligatoriamente será: **apartamento, villa o vivienda vacacional**.

(1) 5 metros de separación mínima a vía pública

Los datos de la superficie de la parcela 33.1, el uso principal, sus parámetros urbanísticos, y condiciones edificatorias son las que se detallan a continuación:

ORDENANZA PARCELAS 33.1 (P.G.O.U)						
SUPERFICIE PARCELA 33.1 M <sup>2</sup>	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD M <sup>2</sup>	ALTURA	SEPARACION A LINDEROS <sup>1</sup>
3.610,00	TURISTICO*	-	40	1,00	5 PLANTAS	MÍNIMO 5 METROS

\*Tipología edificatoria: obligatoriamente será: **apartamento, villa o vivienda vacacional**.

(1) 5 metros de separación mínima a vía pública

PARCELA 33.2

URBANIZACION SONNENLAND

PARCELA: 33.2							
SUPERFICIE (M <sup>2</sup> )	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> )	VOLUMEN (M <sup>3</sup> /M <sup>2</sup> )	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
	Hotel, Aparthotel Apartamentos		40	1,00	2,80	5 Plantas	» Altura Mínimo 3,00 mts.

- Reparcelación mínima: 2.000,00 m<sup>2</sup>.

\*Las actividades vinculadas con el uso comercial, abastecimiento, residuos, carga y descarga, etc. se desarrollarán en su totalidad dentro de la parcela comercial


(1) 5 metros de separación mínima a vía pública

Los datos de la superficie de la parcela 33.2, el uso principal, sus parámetros urbanísticos, y condiciones edificatorias son las que se detallan a continuación:

ORDENANZA PARCELAS 33.2 (P.G.O.U)						
SUPERFICIE PARCELA 33.2 M <sup>2</sup>	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD M <sup>2</sup>	ALTURA	SEPARACION A LINDEROS <sup>1</sup>
5.590,00	COMERCIAL*	-	40	1,00	2 PLANTAS	MÍNIMO 5 METROS

\*Las actividades vinculadas con el uso comercial, abastecimiento, residuos, carga y descarga, etc. se desarrollarán en su totalidad dentro de la parcela comercial


(1) 5 metros de separación mínima a vía pública

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:18:39 Fecha: 11-09-2023 11:19:06 Fecha: 11-09-2023 11:19:31 Fecha: 11-09-2023 11:19:52 Fecha: 11-09-2023 11:20:17 Fecha: 11-09-2023 11:20:39 Fecha: 11-09-2023 11:21:03 Fecha: 11-09-2023 18:45:48 Fecha: 11-09-2023 20:28:20 Fecha: 11-09-2023 20:28:36 Fecha: 11-09-2023 20:28:48 Fecha: 11-09-2023 20:29:01 Fecha: 11-09-2023 20:29:17 Fecha: 11-09-2023 20:29:35	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:54	- 68/84 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:13	

**URBANIZACION SONNENLAND**

**CUADRO DE SUPERFICIES**

Parcela 1	15.800,00 m <sup>2</sup> .
" 2	18.810,00 m <sup>2</sup> . Ver parcelación en cuadro adjunto.
" 3	14.600,00 m <sup>2</sup> .
" 4	13.360,00 m <sup>2</sup> .
" 5	8.360,00 m <sup>2</sup> .
" 6	9.157,50 m <sup>2</sup> . (*)
" 7	11.760,00 m <sup>2</sup> .
" 8	11.760,00 m <sup>2</sup> .
" 9	14.884,00 m <sup>2</sup> .
" 10	20.280,00 m <sup>2</sup> .
" 11	13.125,00 m <sup>2</sup> .
" 12	13.875,00 m <sup>2</sup> .
" 13	11.782,50 m <sup>2</sup> . Ver parcelación en cuadro adjunto.
" 14	9.900,00 m <sup>2</sup> .
" 15	13.875,00 m <sup>2</sup> .
" 16	13.125,00 m <sup>2</sup> .
" 17	23.960,00 m <sup>2</sup> .
" 18	14.375,00 m <sup>2</sup> .
" 19	13.200,00 m <sup>2</sup> .
" 20	9.900,00 m <sup>2</sup> .
" 21	8.800,00 m <sup>2</sup> .
" 22	17.389,00 m <sup>2</sup> .
" 23	13.800,00 m <sup>2</sup> . Ver parcelación en cuadro adjunto.
" 24	13.800,00 m <sup>2</sup> .
" 25	12.240,00 m <sup>2</sup> .
" 26	12.240,00 m <sup>2</sup> .
" 27	7.951,00 m <sup>2</sup> .
" 28	10.620,00 m <sup>2</sup> .
" 29	12.980,00 m <sup>2</sup> .
" 30	7.130,00 m <sup>2</sup> .
" 31	9.500,00 m <sup>2</sup> .
" 33 1	5.590,00 m <sup>2</sup> .
" 33 2	3.610,00 m <sup>2</sup> .
" 34	33.995,00 m <sup>2</sup> .
" 35	13.407,00 m <sup>2</sup> .

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:18:39 Fecha: 11-09-2023 11:19:06 Fecha: 11-09-2023 11:19:31 Fecha: 11-09-2023 11:19:52 Fecha: 11-09-2023 11:20:17 Fecha: 11-09-2023 11:20:39 Fecha: 11-09-2023 11:21:03 Fecha: 11-09-2023 18:45:48 Fecha: 11-09-2023 20:28:20 Fecha: 11-09-2023 20:28:36 Fecha: 11-09-2023 20:28:48 Fecha: 11-09-2023 20:29:01 Fecha: 11-09-2023 20:29:17 Fecha: 11-09-2023 20:29:35	
	Registrado en:	ENTRADA - N°: 2023-021576	
N° expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:54		- 69/84 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:13

### 15. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE LA PROPUESTA

La autorización de todo acto de edificación o uso del suelo, y la consiguiente patrimonialización del aprovechamiento urbanístico, requerirá:


- a. Que la parcela objeto de la Modificación Menor cuente con ordenación pormenorizada y que el acto a autorizar cumpla las determinaciones establecidas por el PGO de San Bartolomé de Tirajana, por lo que deberá estar aprobada esta Modificación Menor.
- b. Que el propietario promotor, haya cumplido los deberes que le corresponden de acuerdo al régimen jurídico del suelo urbano consolidado donde se solicita un cambio de uso o que garantice su cumplimiento con anterioridad a la finalización del acto de ejecución correspondiente.

### 16. DEBERES DEL PROMOTOR DE LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN

Tal como señalábamos en el punto 4.4 de este documento, dado que lo que busca con la Modificación Menor es introducir un cambio de uso en la parcela 33 de Sonnenland, sus propietarios tendrán que cumplir con lo establecido en el artículo 54 de la Ley 4/2017.

*Artículo 54. Deberes de las personas propietarias en actuaciones de dotación.*

1. *Las personas propietarias de suelo urbano incluido en actuaciones de dotación tendrán los deberes que recaen sobre los propietarios de suelo urbano no consolidado, si bien siempre en proporción y de acuerdo con el contenido y alcance de esa actuación.*
2. *En concreto, de acuerdo con la legislación estatal de suelo, el alcance de los siguientes deberes se acota en los siguientes términos:*
  - a) *En relación con la cesión obligatoria y gratuita del suelo destinado a dotaciones públicas necesario para reajustar su proporción, su contenido se calculará de conformidad con las dotaciones existentes en el momento de aprobación de la actuación, en tanto que índice de calidad de vida que no puede empeorar.*
  - b) *En relación con la cesión obligatoria y gratuita de suelo en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, el porcentaje sobre el incremento adicional de aprovechamiento que resulte de la actuación será del 5% para cualquier actuación de rehabilitación urbana que, implicando nuevos usos o destinos más valiosos, no implique incremento de edificabilidad; o del 15% en aquellas actuaciones de dotación con incremento de edificabilidad.*
3. *A los efectos de estas cesiones, el incremento adicional de aprovechamiento se calculará en relación con aquel que haya sido legalmente materializado por las personas propietarias incluidas en la actuación.*
4. *El deber de cesión para dotaciones públicas podrá ser cumplido mediante su sustitución por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa en un complejo inmobiliario situado dentro del ámbito correspondiente, o bien por cualquiera de las formas a que se refiere el apartado siguiente.*

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:18:39 Fecha: 11-09-2023 11:19:06 Fecha: 11-09-2023 11:19:31 Fecha: 11-09-2023 11:19:52 Fecha: 11-09-2023 11:20:17 Fecha: 11-09-2023 11:20:39 Fecha: 11-09-2023 11:21:03 Fecha: 11-09-2023 18:45:48 Fecha: 11-09-2023 20:28:20 Fecha: 11-09-2023 20:28:36 Fecha: 11-09-2023 20:28:48 Fecha: 11-09-2023 20:29:01 Fecha: 11-09-2023 20:29:17 Fecha: 11-09-2023 20:29:35	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:54 - 70/84 - Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:13			

5. El deber de cesión en concepto de participación de la comunidad en la plusvalía podrá ser cumplido mediante su sustitución por su valor en metálico, debiendo emplearse, en este caso, con la finalidad de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista, o bien integrarse en el patrimonio público de suelo con destino preferente a actuaciones de rehabilitación urbana.


**6. El cumplimiento efectivo de los anteriores deberes de cesión se materializará en el momento de otorgamiento de las licencias para las construcciones que se beneficien del incremento de edificabilidad.**

A estos efectos, y con arreglo a los artículos 49 y ss. del Decreto 183/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución de Planeamiento de Canarias, en su momento, como requisito indispensable, **se requerirá la previa firma de un Convenio Urbanístico entre el Ayuntamiento de San Bartolomé y el titular o titulares del suelo de la parcela 33 de Sonnenland,** en el que se acuerde la adjudicación del aprovechamiento urbanístico, **si realmente correspondiera al Ayuntamiento,** mediante el pago de la cantidad resultante del valor económico que resulte por el cambio de uso y tipología, en el que se incluirá, en cualquier caso, la valoración pertinente de dicho aprovechamiento urbanístico practicada por los servicios municipales, tal como se recoge expresamente en el apartado 50.1 e) del mismo.

El cambio de uso previsto supone fundamentalmente, pasar de aprovechamientos en uso hoteleros a aprovechamientos en uso comercial. Pudiera darse el caso de que este cambio de uso no sea más valioso para la propiedad, lo que deberá quedar acreditado por el estudio de mercado de estos usos, contrastado por los servicios municipales.

17. PLANOS

- 1.-SITUACIÓN-Y EMPLAZAMIENTO
- 2.- DESLINDE DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE  
LÍNEA LÍMITE DE SERVIDUMBRE DE TRÁNSITO  
LÍNEA LÍMITE DE ZONA DE PROTECCIÓN  
LÍNEA LÍMITE DE LA ZONA DE INFLUENCIA
- 3.- PLANO DE ORDENACIÓN-URBANA VIGENTE
- 4.- PLANO DE ORDENACIÓN MODIFICADO
- 5.- PLANO 0-19 DE ORDENANZAS DEL P.G.O.U MODIFICADO
- 6.- PLANO A-19 DEL P.G.O.U DE ACTUACIONES MODIFICADO

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:18:39 Fecha: 11-09-2023 11:19:06 Fecha: 11-09-2023 11:19:31 Fecha: 11-09-2023 11:19:52 Fecha: 11-09-2023 11:20:17 Fecha: 11-09-2023 11:20:39 Fecha: 11-09-2023 11:21:03 Fecha: 11-09-2023 18:45:48 Fecha: 11-09-2023 20:28:20 Fecha: 11-09-2023 20:28:36 Fecha: 11-09-2023 20:28:36 Fecha: 11-09-2023 20:28:48 Fecha: 11-09-2023 20:29:01 Fecha: 11-09-2023 20:29:17 Fecha: 11-09-2023 20:29:35	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:54 - 71/84 - Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:13			

Las Palmas de Gran Canaria, 29 de agosto de 2023.


Dolores **CABRERA LÓPEZ**


Martín **PERDOMO OJEDA**

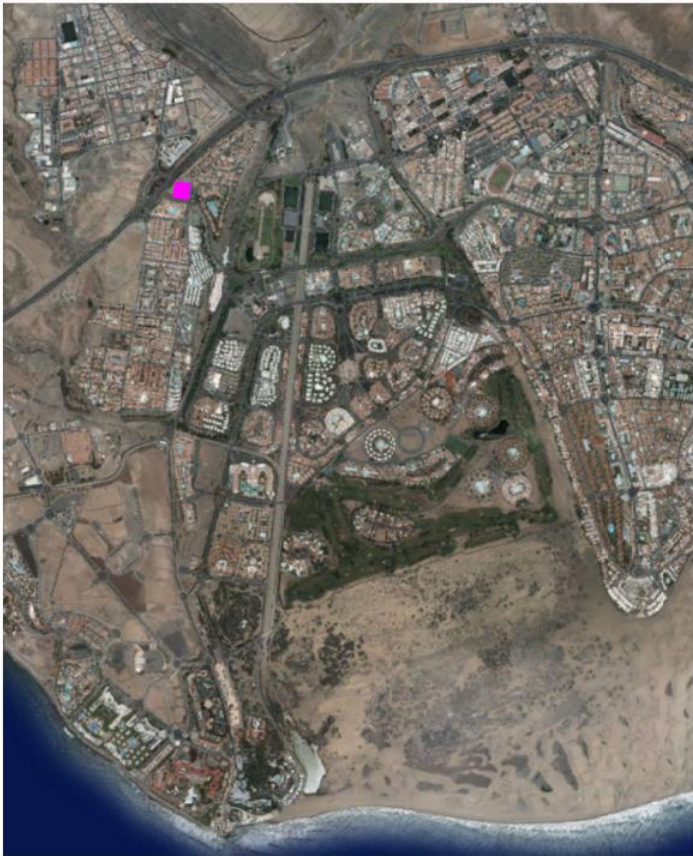
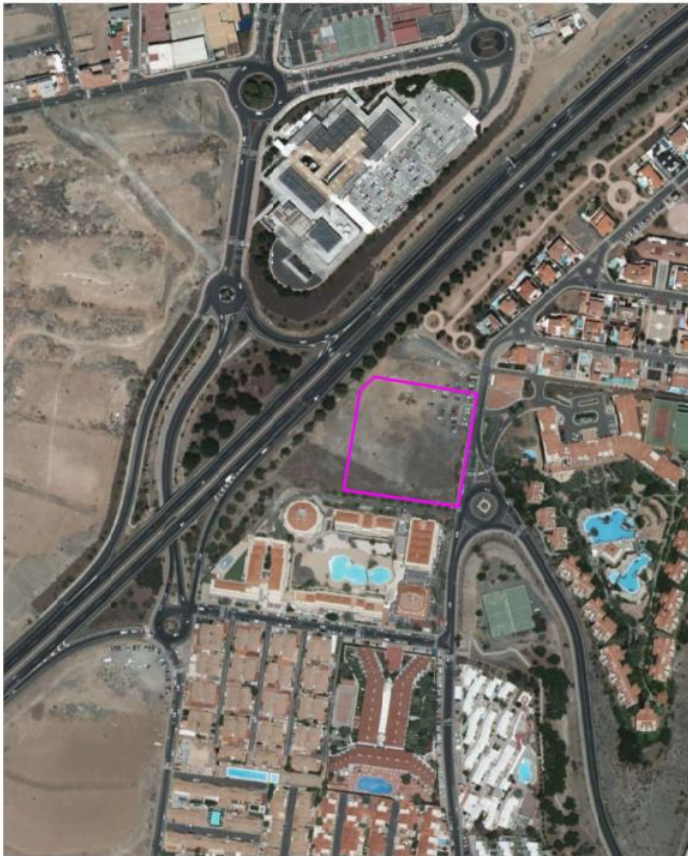
**ARQUITECTOS**

43241445L Firmado digitalmente por  
**DOLORES MARIA CARMEN CABRERA (R: J76308279)**  
 Fecha: 2023.09.11 11:18:39 +01'00'

**PERDOMO OJEDA MARTIN** - - 45347280C  
 Firmado digitalmente por PERDOMO OJEDA MARTIN  
 Fecha: 2023.09.11 18:45:48 +01'00'

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:18:39 Fecha: 11-09-2023 11:19:06 Fecha: 11-09-2023 11:19:31 Fecha: 11-09-2023 11:19:52 Fecha: 11-09-2023 11:20:17 Fecha: 11-09-2023 11:20:39 Fecha: 11-09-2023 11:21:03 Fecha: 11-09-2023 18:45:48 Fecha: 11-09-2023 20:28:20 Fecha: 11-09-2023 20:28:36 Fecha: 11-09-2023 20:28:48 Fecha: 11-09-2023 20:29:01 Fecha: 11-09-2023 20:29:17 Fecha: 11-09-2023 20:29:35	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:54	- 72/84 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:13	

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:18:39 Fecha: 11-09-2023 11:19:06 Fecha: 11-09-2023 11:19:31 Fecha: 11-09-2023 11:19:52 Fecha: 11-09-2023 11:20:17 Fecha: 11-09-2023 11:20:39 Fecha: 11-09-2023 11:21:03 Fecha: 11-09-2023 18:45:48 Fecha: 11-09-2023 20:28:20 Fecha: 11-09-2023 20:28:36 Fecha: 11-09-2023 20:28:48 Fecha: 11-09-2023 20:29:01 Fecha: 11-09-2023 20:29:17 Fecha: 11-09-2023 20:29:35	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:54 - 73/84 - Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:13			

**PROPUESTA DE MODIFICACIÓN MENOR DEL PGOU VIGENTE DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA EN LA PARCELA 33 DE LA URBANIZACIÓN SONNENLAND.**  
**trámite: APROBACIÓN DEFINITIVA**  
**PROMOTOR: INMUEBLES ELEVACIONES S.L.U.**

**REDACCIÓN:**  
 43241445L DOLORES MARIA CARMEN CABRERA (R: J76308279)  
 Firmado digitalmente por DOLORES MARIA CARMEN CABRERA (R: J76308279) Fecha: 2023.09.11 11:19:06 +01'00'

**PERDOMO OJEDA MARTÍN - 45347280C - 45347280C**  
 Firmado digitalmente por PERDOMO OJEDA MARTÍN - 45347280C Fecha: 2023.09.11 20:29:35 +01'00'

**MARTÍN PERDOMO OJEDA**  
 arquitecto colegiado nº 3.148 del COAGranCanaria

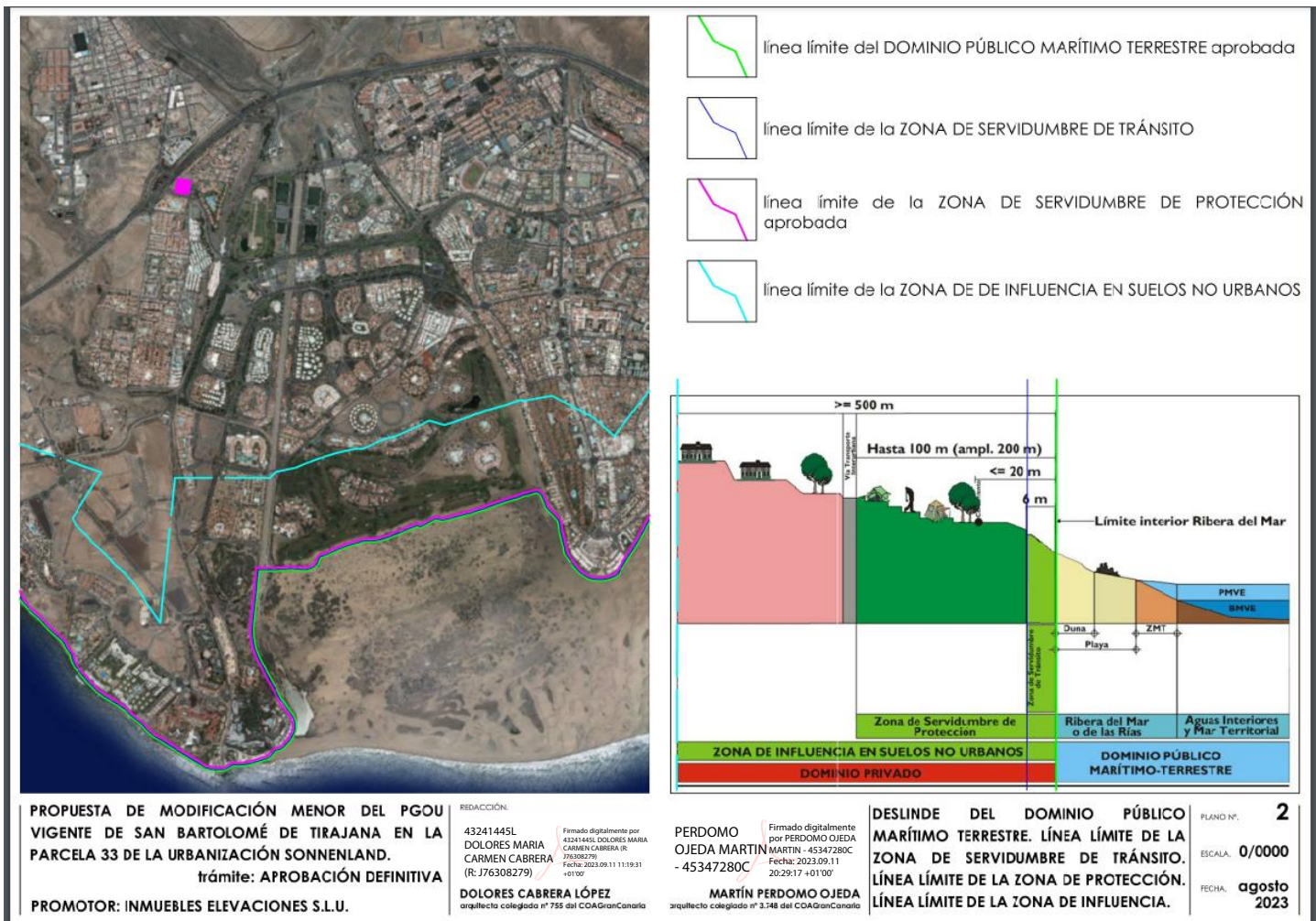
**SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO**

PLANO Nº. **1**  
 ESCALA: **0/0000**  
 FECHA: **agosto 2023**

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:18:39 Fecha: 11-09-2023 11:19:06 Fecha: 11-09-2023 11:19:31 Fecha: 11-09-2023 11:19:52 Fecha: 11-09-2023 11:20:17 Fecha: 11-09-2023 11:20:39 Fecha: 11-09-2023 11:21:03 Fecha: 11-09-2023 18:45:48 Fecha: 11-09-2023 20:28:20 Fecha: 11-09-2023 20:28:36 Fecha: 11-09-2023 20:28:48 Fecha: 11-09-2023 20:29:01 Fecha: 11-09-2023 20:29:17 Fecha: 11-09-2023 20:29:35
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28



Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E  
 Comprobación CSV: <https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E>



<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:18:39 Fecha: 11-09-2023 11:19:06 Fecha: 11-09-2023 11:19:31 Fecha: 11-09-2023 11:19:52 Fecha: 11-09-2023 11:20:17 Fecha: 11-09-2023 11:20:39 Fecha: 11-09-2023 11:21:03 Fecha: 11-09-2023 18:45:48 Fecha: 11-09-2023 20:28:20 Fecha: 11-09-2023 20:28:36 Fecha: 11-09-2023 20:28:48 Fecha: 11-09-2023 20:29:01 Fecha: 11-09-2023 20:29:17 Fecha: 11-09-2023 20:29:35	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	

Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E  
 Comprobación CSV: <https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E>



PARCELAS: 30 y 33 (P.G.O.U.)							
SUPERFICIE (M <sup>2</sup> )	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	Ocupación %	EDIFICABILIDAD (M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> )	VOLUMEN (M <sup>3</sup> /M <sup>2</sup> )	ALTURA	SEPARACION LINEERIS
	Habit. Apartado		30	1,00	2,80	5 Plantas	± Albas Mínimo 3,00 mts.

- Reparcelación mínima: 2.000,00 m<sup>2</sup>.

**PROPUESTA DE MODIFICACIÓN MENOR DEL PGOU VIGENTE DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA EN LA PARCELA 33 DE LA URBANIZACIÓN SONNENLAND.**  
trámite: **APROBACIÓN DEFINITIVA**

**PROMOTOR: INMUEBLES ELEVACIONES S.L.U.**

REDACCIÓN:

43241445L  
Firmado digitalmente por  
DOLORES MARIA CARMEN CABRERA  
CARMEN CABRERA  
(R: J76308279)  
Fecha: 2023.09.11  
11:19:52 +01'00'

PERDOMO OJEDA MARTÍN  
- 45347280C  
Fecha: 2023.09.11  
20:29:01 +01'00'

**DOLORES CABRERA LÓPEZ**  
arquitecto colegiado nº 755 del COAGranCanaria

**MARTÍN PERDOMO OJEDA**  
arquitecto colegiado nº 3.748 del COAGranCanaria

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA VIGENTE DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA**

**SECTOR TURISITICO: SONNENLAND**

**PLANO Nº 35. ZONIFICACIÓN**

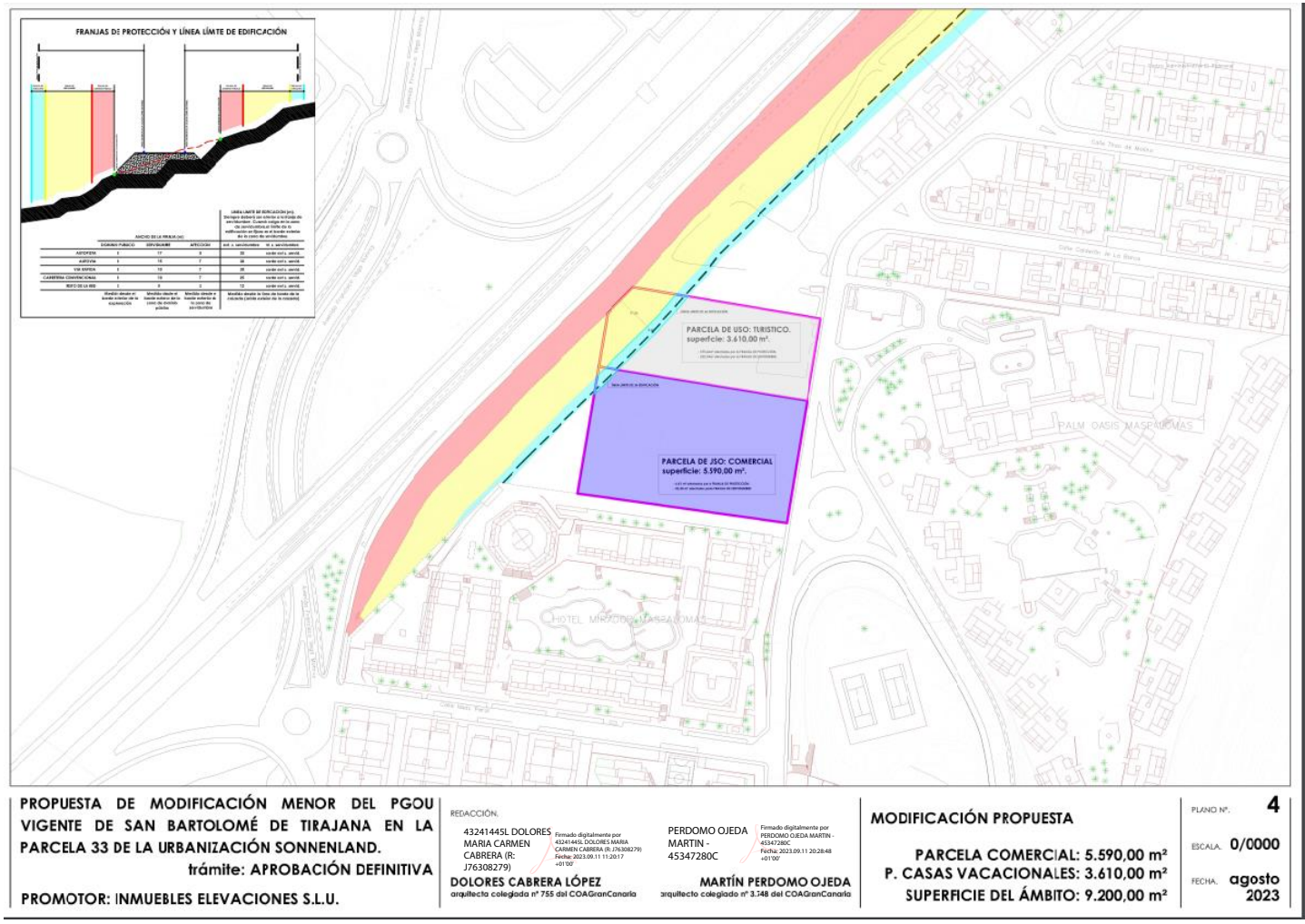
PLANO Nº: **3**

ESCALA: **0/0000**

FECHA: **agosto 2023**

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:18:39 Fecha: 11-09-2023 11:19:06 Fecha: 11-09-2023 11:19:31 Fecha: 11-09-2023 11:19:52 Fecha: 11-09-2023 11:20:17 Fecha: 11-09-2023 11:20:39 Fecha: 11-09-2023 11:21:03 Fecha: 11-09-2023 18:45:48 Fecha: 11-09-2023 20:28:20 Fecha: 11-09-2023 20:28:36 Fecha: 11-09-2023 20:28:48 Fecha: 11-09-2023 20:29:01 Fecha: 11-09-2023 20:29:17 Fecha: 11-09-2023 20:29:35	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	

Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E  
 Comprobación CSV: <https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E>



<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:18:39
	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:19:06
<b>Registrado en:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:19:31
	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:19:52
	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:20:17
	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:20:39
	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:21:03
	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 18:45:48
	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 20:28:20
	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 20:28:36
	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 20:28:48
	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 20:29:01
	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 20:29:17
	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 20:29:35
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28



Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E  
Comprobación CSV: <https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E>

PARCELA: 33.1								PARCELA: 33.2							
SUPERFICIE (M <sup>2</sup> )	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M <sup>2</sup> /M)	VOLUMEN (M <sup>3</sup> /M)	ALTURA	SEPARACION LINEALES	SUPERFICIE (M <sup>2</sup> )	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M <sup>2</sup> /M)	VOLUMEN (M <sup>3</sup> /M)	ALTURA	SEPARACION LINEALES
	Comercial		40	1,00	2,80	5 Plantas	» Alza Mínimo 3,00 mts.		Habit. Aparthotel Aparcamiento		40	1,00	2,80	1 Plantas	» Alza Mínimo 3,00 mts.

- Reparación mínima: 2.000,00 m<sup>2</sup>.

PLANO GENERAL DE ORDENACION URBANIZACION DE SAN BARTOLOME DE TIRAJAMA

SECTOR TURISTICO

**0-19**

**PROPUESTA DE MODIFICACION MENOR DEL PGOU VIGENTE DE SAN BARTOLOME DE TIRAJAMA EN LA PARCELA 33 DE LA URBANIZACION SONNENLAND.**

trámite: APROBACION DEFINITIVA

**PROMOTOR: INMUEBLES ELEVACIONES S.L.U.**

REDACCION:

43241445L DOLORES MARIA CARMEN CABRERA (R. J76308279)

Firmado digitalmente por DOLORES MARIA CARMEN CABRERA (R. J76308279) Fecha: 2023.09.11 11:20:39 +01'00'

**DOLORES CABRERA LÓPEZ**  
arquitecta colegiada nº 755 del COAGranCanaria

PERDOMO OJEDA MARTIN - 45347280C

Firmado digitalmente por PERDOMO OJEDA MARTIN - 45347280C Fecha: 2023.09.11 20:28:36 +01'00'

**MARTÍN PERDOMO OJEDA**  
arquitecto colegiado nº 3.148 del COAGranCanaria

**MODIFICACION PROPUESTA DEL PLANO DE ORDENANZAS DEL P.G.O.U**

PLANO Nº. **5**

ESCALA: **0/0000**

FECHA: **agosto 2023**

PARCELA 33.1. USO COMERCIAL: 5.590,80 m<sup>2</sup>  
PARCELA 33.2. USO TURISTICO: 3.610,80 m<sup>2</sup>  
SUPERFICIE DEL AMBITO: 9.200,80 m<sup>2</sup>

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:18:39 Fecha: 11-09-2023 11:19:06 Fecha: 11-09-2023 11:19:31 Fecha: 11-09-2023 11:19:52 Fecha: 11-09-2023 11:20:17 Fecha: 11-09-2023 11:20:39 Fecha: 11-09-2023 11:21:03 Fecha: 11-09-2023 18:45:48 Fecha: 11-09-2023 20:28:20 Fecha: 11-09-2023 20:28:36 Fecha: 11-09-2023 20:28:48 Fecha: 11-09-2023 20:29:01 Fecha: 11-09-2023 20:29:17 Fecha: 11-09-2023 20:29:35	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:54		Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:13	



**PROPUESTA DE MODIFICACIÓN MENOR DEL PGOU VIGENTE DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA EN LA PARCELA 33 DE LA URBANIZACIÓN SONNENLAND.**  
**trámite: APROBACIÓN DEFINITIVA**  
**PROMOTOR: INMUEBLES ELEVACIONES S.L.U.**

**REDACCIÓN:**  
 43241445L DOLORES MARIA CARMEN CABRERA (R: J76308279)  
 Firmado digitalmente por DOLORES MARIA CARMEN CABRERA (R: J76308279) Fecha: 2023.09.11 11:21:01 +01'00'

**PERDOMO OJEDA MARTIN**  
 - 45347280C  
 Firmado digitalmente por PERDOMO OJEDA MARTIN - 45347280C Fecha: 2023.09.11 20:28:20 +01'00'

**MODIFICACIÓN PROPUESTA DEL PLANO DE ACTUACIONES DEL P.G.O.U**

PLANO Nº: **6**  
 ESCALA: **0/0000**  
 FECHA: **agosto 2023**

**DOLORES CABRERA LÓPEZ**  
 arquitecta colegiada nº 785 del COAGranCanaria

**MARTÍN PERDOMO OJEDA**  
 arquitecto colegiado nº 3.748 del COAGranCanaria


<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:18:39 Fecha: 11-09-2023 11:19:06 Fecha: 11-09-2023 11:19:31 Fecha: 11-09-2023 11:19:52 Fecha: 11-09-2023 11:20:17 Fecha: 11-09-2023 11:20:39 Fecha: 11-09-2023 11:21:03 Fecha: 11-09-2023 18:45:48 Fecha: 11-09-2023 20:28:20 Fecha: 11-09-2023 20:28:36 Fecha: 11-09-2023 20:28:48 Fecha: 11-09-2023 20:29:01 Fecha: 11-09-2023 20:29:17 Fecha: 11-09-2023 20:29:35
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28



Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E  
 Comprobación CSV: <https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E>

# Anexo 1

80

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:18:39 Fecha: 11-09-2023 11:19:06 Fecha: 11-09-2023 11:19:31 Fecha: 11-09-2023 11:19:52 Fecha: 11-09-2023 11:20:17 Fecha: 11-09-2023 11:20:39 Fecha: 11-09-2023 11:21:03 Fecha: 11-09-2023 18:45:48 Fecha: 11-09-2023 20:28:20 Fecha: 11-09-2023 20:28:36 Fecha: 11-09-2023 20:28:48 Fecha: 11-09-2023 20:29:01 Fecha: 11-09-2023 20:29:17 Fecha: 11-09-2023 20:29:35	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:54 - 80/84 - Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:13			


EL CARDONAL, SL, entidad mercantil con CIF B 35032473 y domicilio en la calle La Naval, 138 de Las Palmas de Gran Canaria, representada en este acto por sus Consejeros Delegados Don José Juan Bonny Miranda y Antonio M<sup>a</sup> Bonny Miranda, mayores de edad, con NIE X0102138H DNI 42.771.980 F, respectivamente, representación que ostentan en virtud de escritura autorizada ante el Notario del Ilre. Colegio de las Islas Canarias con residencia en Las Palmas de Gran Canaria, Don Alfonso Zapata Zapata, con fecha 23 de septiembre de 2010, al número 2.227 de Orden de Protocolo.

TABUCO, SL, entidad mercantil, con CIF B35032499, domiciliada en esta ciudad, en la calle La Naval, número 145; representada en este acto por su Administradora Única, Doña Sarah Sofía Bonny Delgado, mayor de edad, de esta vecindad, con domicilio a estos efectos en calle La Naval, número 145, y con D.N.I. número 5.302.448-M, representación que ostenta en virtud de escritura otorgada ante el notario de esta ciudad, Don José Ramón Menéndez Alonso, el día 23 de septiembre de 2009, número 1.215 de protocolo.

EL MONDRAGÓN, SL, entidad mercantil con CIF B 35032481, y domicilio en esta ciudad, en la calle La Naval, número 147; representada en este acto por su Administrador Único Don José Juan Bonny Miranda, mayor de edad, con domicilio a estos efectos donde su representada, y con Número de Identificación de Extranjeros X0102138H, representación que ostenta en virtud de escritura otorgada ante el notario de esta ciudad, Don Alfonso Zapata Zapata, el día 22 de noviembre de 2.011, número 2.519 de protocolo

DOÑA FRANCISCA-SOFÍA BONNY MIRANDA, mayor de edad, con D.N.I. número 42705741P; DOÑA MARÍA-DOLORES BONNY MIRANDA, mayor de edad, con D.N.I. número 42729647V, DOÑA MARÍA-ROSA BONNY MIRANDA, mayor de edad, y con D.N.I. número 42737363M; DOÑA SOFÍA BONNY MIRANDA, mayor de edad, con D.N.I. número 42757375F; DOÑA CAYETANA BONNY MIRANDA, mayor de edad, con D.N.I. número 42761850C, y DOÑA MARÍA DEL CARMEN BONNY MIRANDA, mayor de edad, con D.N.I. número 42796168E, todas ellas con domicilio , en la calle Juan Rejón, número 89 de Las Palmas de Gran Canaria, representadas en este acto por Don José Juan Bonny y Don Antonio Bonny Miranda, representaciones que ostentan en virtud del poder especial formalizado en escritura otorgada ante el notario de esta ciudad, Don Alfonso Zapata Zapata el día 13 de enero de 2.000, número 89 de protocolo.

DON ANTONIO MARÍA BONNY MIRANDA, mayor de edad, con DNI 42.771.980 F, con domicilio en la calle La Naval, 138 de Las Palmas de Gran Canaria


<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:18:39 Fecha: 11-09-2023 11:19:06 Fecha: 11-09-2023 11:19:31 Fecha: 11-09-2023 11:19:52 Fecha: 11-09-2023 11:20:17 Fecha: 11-09-2023 11:20:39 Fecha: 11-09-2023 11:21:03 Fecha: 11-09-2023 18:45:48 Fecha: 11-09-2023 20:28:20 Fecha: 11-09-2023 20:28:36 Fecha: 11-09-2023 20:28:48 Fecha: 11-09-2023 20:29:01 Fecha: 11-09-2023 20:29:17 Fecha: 11-09-2023 20:29:35	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:54 - 81/84 - Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:13			

Todos ellos en calidad de copropietarios de la parcela 33 de SONNELAND, San Bartolomé de Tirajana,

**AUTORIZAN**

A INMUEBLES ELEVACIONES, SLU, con CIF B05443494 y con domicilio, a estos efectos, en la Carretera Los Corralillos, km. 15, Cruce de Arinaga, Agüimes, (35118), a fin de que presente ante el Iltre. Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana el proyecto de MODIFICACIÓN MENOR DE LA ORDENACIÓN ESPECÍFICA DE LA PARCELA 33 DE LA URBANIZACIÓN SONNELAND, P.G.O. DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA.

En Las Palmas de Gran Canaria a 26 de abril de 2022.


  
Fdo. José Juan Bonny Miranda

  
Fdo. Antonio Bonny Miranda

**BONNY  
DELGADO  
SARAH SOFIA  
05302448M**


Firmado digitalmente por BONNY DELGADO SARAH SOFIA - 05302448M  
Número de reconocimiento (RNE) c=ES, serialNumber=3DC15-05302448M, givenName=SARAH SOFIA, sn=BONNY DELGADO en: BONNY DELGADO SARAH SOFIA - 05302448M  
Fecha: 2022.04.26 08:17:59 +01'00'

Fdo. Sarah Bonny Delgado

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:18:39 Fecha: 11-09-2023 11:19:06 Fecha: 11-09-2023 11:19:31 Fecha: 11-09-2023 11:19:52 Fecha: 11-09-2023 11:20:17 Fecha: 11-09-2023 11:20:39 Fecha: 11-09-2023 11:21:03 Fecha: 11-09-2023 18:45:48 Fecha: 11-09-2023 20:28:20 Fecha: 11-09-2023 20:28:36 Fecha: 11-09-2023 20:28:48 Fecha: 11-09-2023 20:29:01 Fecha: 11-09-2023 20:29:17 Fecha: 11-09-2023 20:29:35	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:54 - 82/84 - Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:13			


# Anexo 2

83

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:18:39 Fecha: 11-09-2023 11:19:06 Fecha: 11-09-2023 11:19:31 Fecha: 11-09-2023 11:19:52 Fecha: 11-09-2023 11:20:17 Fecha: 11-09-2023 11:20:39 Fecha: 11-09-2023 11:21:03 Fecha: 11-09-2023 18:45:48 Fecha: 11-09-2023 20:28:20 Fecha: 11-09-2023 20:28:36 Fecha: 11-09-2023 20:28:48 Fecha: 11-09-2023 20:29:01 Fecha: 11-09-2023 20:29:17 Fecha: 11-09-2023 20:29:35	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:54	- 83/84 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:13	





<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:18:39	
	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:19:06	
DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:19:31		
DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:19:52		
DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:20:17		
DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:20:39		
DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:21:03		
MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 18:45:48		
MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 20:28:20		
MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 20:28:36		
MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 20:28:48		
MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 20:29:01		
MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 20:29:17		
MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 20:29:35		
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C3E2C4BB84CB425D5E4A050AF9CA78E</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:54			
- 84/84 -			
Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:13			

# RESUMEN EJECUTIVO

## MODIFICACIÓN MENOR DE LA ORDENACIÓN DE LA PARCELA 33 DE LA URBANIZACIÓN SONNENLAND DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA GRAN CANARIA

### QUE PRESENTA **INMUEBLES ELEVACIONES S.L.U** **APROBACIÓN DEFINITIVA**

#### REDACTORES

**DOLORES CABRERA LÓPEZ**

**MARTÍN PERDOMO OJEDA**


ARQUITECTOS COLEGIADOS 755 y 3.748 DEL COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRAN CANARIA

**PADRÓN & CABRERA ASESORES URBANÍSTICAS, S.C.P**

**TRIANA 13, 1º A, CP 35002  
LAS PALMAS DE GRAN CANARIA**

**AGOSTO DE 2023**

1

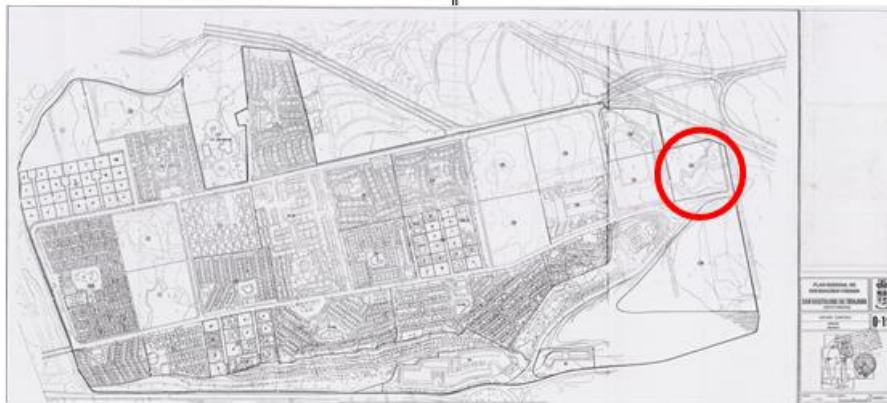
<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:09:02 Fecha: 11-09-2023 11:09:46 Fecha: 11-09-2023 11:10:18 Fecha: 11-09-2023 11:10:43 Fecha: 11-09-2023 11:11:06 Fecha: 11-09-2023 11:11:35 Fecha: 11-09-2023 11:12:09 Fecha: 11-09-2023 18:46:34 Fecha: 11-09-2023 20:30:11 Fecha: 11-09-2023 20:30:26 Fecha: 11-09-2023 20:30:38 Fecha: 11-09-2023 20:30:51 Fecha: 11-09-2023 20:31:05 Fecha: 11-09-2023 20:31:18	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): DD21B6430D79F96330EDA65DB7162CE1 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DD21B6430D79F96330EDA65DB7162CE1">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DD21B6430D79F96330EDA65DB7162CE1</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:59 <a href="#">Ver sello</a> - 1/25 - Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:15			

# RESUMEN EJECUTIVO


## MODIFICACIÓN MENOR DE LA PARCELA 33 DE LA URBANIZACIÓN SONNENLAND DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA



### FASE: APROBACIÓN DEFINITIVA



### PROMOTOR: INMUEBLES ELEVACIONES S.L.U

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:09:02 Fecha: 11-09-2023 11:09:46 Fecha: 11-09-2023 11:10:18 Fecha: 11-09-2023 11:10:43 Fecha: 11-09-2023 11:11:06 Fecha: 11-09-2023 11:11:35 Fecha: 11-09-2023 11:12:09 Fecha: 11-09-2023 18:46:34 Fecha: 11-09-2023 20:30:11 Fecha: 11-09-2023 20:30:26 Fecha: 11-09-2023 20:30:38 Fecha: 11-09-2023 20:30:51 Fecha: 11-09-2023 20:31:05 Fecha: 11-09-2023 20:31:18	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): DD21B6430D79F96330EDA65DB7162CE1 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DD21B6430D79F96330EDA65DB7162CE1">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DD21B6430D79F96330EDA65DB7162CE1</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:59 - 2/25 - Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:15			

Este Resumen ejecutivo pretende incorporar una síntesis de los objetivos y determinaciones establecidas en la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, (PGOU<sub>SBT</sub>'96), referida a la parcela 33 dentro de la Urbanización de Sonnenland, que se corresponde con una superficie de 9.500,00 m<sup>2</sup>, según los datos registrales, clasificada como suelo urbano consolidado, y según las ordenanzas reguladoras con el uso principal para la misma de Hotel, Aparthotel, de manera que se facilite la comprensión y, como consecuencia, la participación de la ciudadanía en la tramitación del procedimiento, en cumplimiento del artículo 147.3 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, que ya recogía el artículo 25.3 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, del siguiente modo:

*“Artículo 25. Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística:*


*En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:*

- a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.*
- b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.”*

En este caso, el ámbito cuya ordenación resulta modificada es exclusivamente la parcela 33 dentro de la Urbanización de Sonnenland, del PGOU<sub>SBT</sub>'96, clasificada como suelo urbano consolidado destinada según las ordenanzas reguladoras con uso principal Hotel, Aparthotel, que queda definida en el Plano 35 del PGOU<sub>SBT</sub>'96, parte del cual insertamos a continuación.



Plano 0-19 del PGOU<sub>SBT</sub>'96, vigente

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:09:02 Fecha: 11-09-2023 11:09:46 Fecha: 11-09-2023 11:10:18 Fecha: 11-09-2023 11:10:43 Fecha: 11-09-2023 11:11:06 Fecha: 11-09-2023 11:11:35 Fecha: 11-09-2023 11:12:09 Fecha: 11-09-2023 18:46:34 Fecha: 11-09-2023 20:30:11 Fecha: 11-09-2023 20:30:26 Fecha: 11-09-2023 20:30:38 Fecha: 11-09-2023 20:30:51 Fecha: 11-09-2023 20:31:05 Fecha: 11-09-2023 20:31:18	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): DD21B6430D79F96330EDA65DB7162CE1 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DD21B6430D79F96330EDA65DB7162CE1">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DD21B6430D79F96330EDA65DB7162CE1</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:59		- 3/25 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:15

### 1. ANTECEDENTES

El día 5 de mayo de 2022 – R.E. 2022009197 – tuvo entrada en el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, escrito promovido por la Entidad “INMUEBLES ELEVACIONES S.L.U.” solicitando la tramitación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica de la Modificación del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana en el ámbito de la Parcela 33 de la Urbanización,, con la documentación necesaria.

En sesión ordinaria de 30 de junio de 2022, el Pleno del Ayuntamiento, adoptó el inicio del Procedimiento Ambiental Estratégico de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana de la Parcela 33 de la Urbanización de Sonnenland, y su remisión al órgano ambiental competente a los efectos de la elaboración del informe ambiental estratégico.


Por acuerdo de la Comisión de Evaluación Ambiental de Planes y Proyectos de San Bartolomé de Tirajana, en sesión de 6 de octubre de 2022, se acordó iniciar el Procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica simplificada, sometiéndolo a información pública por un plazo de 45 días, publicado en el BOP el 25 de noviembre de 2022, nº 142.

Por resolución del Presidente del Órgano Ambiental Municipal de 17 de noviembre de 2022, se acordó someter a consultas de las Administraciones Públicas afectadas y de las personas interesadas. El Documento Ambiental Estratégico y el Documento Borrador Urbanístico de la Modificación Menor del PGOU de San Bartolomé de Tirajana, dar traslado al interesado y ordenar su publicación en el BOP de Las Palmas por un plazo de CUARENTA Y CINCO DÍAS.

La Comisión de Evaluación Ambiental de Planes y Proyectos del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, en sesión celebrada el 28 de febrero de 2023 adoptó acuerdo para informar que procedía la tramitación de la evaluación ambiental estratégica simplificada de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana en la parcela 33 de Sonnenland.

El informe ambiental estratégico se publicó en el BOP de 15 de marzo de 2023.

**El documento** promovido por la entidad “Inmuebles Elevaciones, S.L.U, y tramitado bajo el expediente número 1827/2021de Planeamiento, **fue Aprobado Inicialmente en sesión ordinaria celebrada el 27 de abril de 2023.**

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:09:02 Fecha: 11-09-2023 11:09:46 Fecha: 11-09-2023 11:10:18 Fecha: 11-09-2023 11:10:43 Fecha: 11-09-2023 11:11:06 Fecha: 11-09-2023 11:11:35 Fecha: 11-09-2023 11:12:09 Fecha: 11-09-2023 18:46:34 Fecha: 11-09-2023 20:30:11 Fecha: 11-09-2023 20:30:26 Fecha: 11-09-2023 20:30:38 Fecha: 11-09-2023 20:30:51 Fecha: 11-09-2023 20:31:05 Fecha: 11-09-2023 20:31:18	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): DD21B6430D79F96330EDA65DB7162CE1 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DD21B6430D79F96330EDA65DB7162CE1">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DD21B6430D79F96330EDA65DB7162CE1</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:59 - 4/25 - Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:15			

## 2. OBJETO

El objeto principal de la iniciativa que se propone en esta Modificación Menor del PGOUSBT'96 es un cambio de la **ordenanza particular que regula los parámetros urbanísticos de la parcela 33 de la Urbanización Sonnenland**, proponiendo un **cambio de uso de la misma, manteniendo la tipología edificatoria, sin que esto lleve implícito un aumento de edificabilidad, a fin de introducir en la parcela la actividad comercial como complemento a la actividad turística ya prevista manteniendo la tipología edificatoria de: apartamento, o villa o vivienda vacacional.**


El incluir el uso comercial en una urbanización con uso exclusivamente turístico, ayuda a posicionar la zona en el mercado internacional turístico, con las cotas de calidad demandadas, pero también con una mayor capacidad de adaptación a nuevos productos o estrategias de comercialización, que a su vez sirve para impulsar la renovación y modernización de urbanizaciones como esta. El mantener parte del mismo con uso turístico tiene su justificación en estos momentos posteriores a la pandemia.

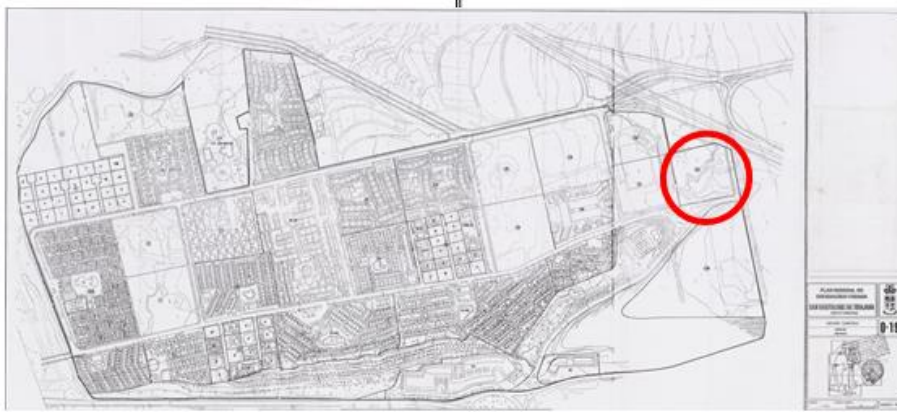
Sonnenland es una parte relevante del municipio de San Bartolomé de Tirajana, encajada entre la GC-1 y Maspalomas, con gran parte de su suelo ocupado complejos de apartamentos de dos plantas, villas y hoteles, donde no hay apenas oferta comercial.

## 3. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

El ámbito de la modificación menor es exclusivamente la parcela 33 de Sonnenland al norte de la Urbanización Sonnenland, formando parte de la última manzana al norte de esta urbanización.

La manzana conformada entre las calles Isaac Peral, la calle Einstein, y el acceso a la GC-1. Al sur de esta manzana se encuentra construido el Hotel Mirador Maspalomas. El resto viene a ser la parcela 33. Por el naciente se encuentra el Hotel Palm Oasis. Al norte y oeste de la parcela se encuentra el viario GC-1.

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:09:02 Fecha: 11-09-2023 11:09:46 Fecha: 11-09-2023 11:10:18 Fecha: 11-09-2023 11:10:43 Fecha: 11-09-2023 11:11:06 Fecha: 11-09-2023 11:11:35 Fecha: 11-09-2023 11:12:09 Fecha: 11-09-2023 18:46:34 Fecha: 11-09-2023 20:30:11 Fecha: 11-09-2023 20:30:26 Fecha: 11-09-2023 20:30:38 Fecha: 11-09-2023 20:30:51 Fecha: 11-09-2023 20:31:05 Fecha: 11-09-2023 20:31:18	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): DD21B6430D79F96330EDA65DB7162CE1 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DD21B6430D79F96330EDA65DB7162CE1">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DD21B6430D79F96330EDA65DB7162CE1</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:59 - 5/25 - Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:15			



La parcela vista desde la calle Einstein



La parcela vista desde la calle Einstein

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:09:02
	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:09:46
<b>Registrado en:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:10:18
	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:10:43
	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:11:06
	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:11:35
	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:12:09
	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 18:46:34
	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 20:30:11
	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 20:30:26
	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 20:30:38
	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 20:30:51
	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 20:31:05
	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 20:31:18
	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28
	Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): DD21B6430D79F96330EDA65DB7162CE1 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DD21B6430D79F96330EDA65DB7162CE1">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DD21B6430D79F96330EDA65DB7162CE1</a>	
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:59 - 6/25 - Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:15		



Vista desde el lindero de la GC-1 hacia el mar



La parcela vista desde la GC-1, lindero a poniente

La finca se corresponde con la suma de dos **parcelas catastrales**.

Con la totalidad de la catastral 0811502DS4701S0001GS, con **7.269,00 m<sup>2</sup>**, y con parte de la catastral 0513909DS4701S0000SA con **10.598,00 m<sup>2</sup>**.


DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE	
Referencia catastral	0513909DS4701S0000SA
Localización	CL TABLERO BET. 4 Suelo 35100 SAN BARTOLOME DE TIRAJANA (LAS PALMAS)
Clase	Urbano
Uso principal	Suelo sin edif.

PARCELA CATASTRAL		
	Localización	CL TABLERO BET. 4 SAN BARTOLOME DE TIRAJANA (LAS PALMAS)
	Superficie gráfica	10.598 m <sup>2</sup>

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:09:02 Fecha: 11-09-2023 11:09:46 Fecha: 11-09-2023 11:10:18 Fecha: 11-09-2023 11:10:43 Fecha: 11-09-2023 11:11:06 Fecha: 11-09-2023 11:11:35 Fecha: 11-09-2023 11:12:09 Fecha: 11-09-2023 18:46:34 Fecha: 11-09-2023 20:30:11 Fecha: 11-09-2023 20:30:26 Fecha: 11-09-2023 20:30:38 Fecha: 11-09-2023 20:30:51 Fecha: 11-09-2023 20:31:05 Fecha: 11-09-2023 20:31:18	
	Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021576	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): DD21B6430D79F96330EDA65DB7162CE1 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DD21B6430D79F96330EDA65DB7162CE1">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DD21B6430D79F96330EDA65DB7162CE1</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:59		- 7/25 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:15

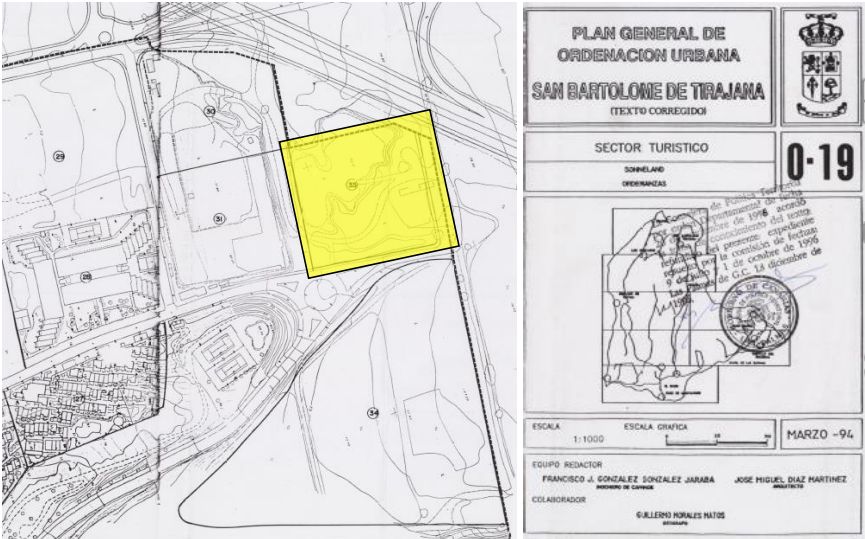


DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE	
Referencia catastral	0811502DS4701S0001GS
Localización	CL MIGUEL DE CERVANTES Suelo 35100 SAN BARTOLOME DE TIRAJANA (LAS PALMAS)
Clase	Urbano
Uso principal	Suelo sin edif.


PARCELA CATASTRAL	
	Localización CL MIGUEL DE CERVANTES SAN BARTOLOME DE TIRAJANA (LAS PALMAS)
	Superficie gráfica 7.269 m <sup>2</sup>

La descripción registral de la finca es la siguiente:

*Parcela de terreno señalada con el número TREINTA Y TRES del Plan de Ordenación "URBANIZACIÓN SONNENLAND", sita donde dicen El Tablero, término municipal de San Bartolomé de Tirajana. Mide nueve mil quinientos metros cuadrados. Linda: Norte, calle "G"; Sur, parcela treinta y uno; Naciente, calle "B"; y Poniente, parcela treinta y dos.*



Parte del plano 0-19 del PGOU<sub>SBT</sub>'96-Sector Turístico Sonnenland que recoge la finca objeto de Modificación

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:09:02 Fecha: 11-09-2023 11:09:46 Fecha: 11-09-2023 11:10:18 Fecha: 11-09-2023 11:10:43 Fecha: 11-09-2023 11:11:06 Fecha: 11-09-2023 11:11:35 Fecha: 11-09-2023 11:12:09 Fecha: 11-09-2023 18:46:34 Fecha: 11-09-2023 20:30:11 Fecha: 11-09-2023 20:30:26 Fecha: 11-09-2023 20:30:38 Fecha: 11-09-2023 20:30:51 Fecha: 11-09-2023 20:31:05 Fecha: 11-09-2023 20:31:18	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): DD21B6430D79F96330EDA65DB7162CE1 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DD21B6430D79F96330EDA65DB7162CE1">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DD21B6430D79F96330EDA65DB7162CE1</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:59 - 8/25 - Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:15			

#### 4. ORDENACIÓN PROPUESTA

La ordenación propuesta en la Modificación Menor consiste en pasar parte de la parcela 33 de Sonnenland de uso turístico a uso comercial, con las características siguientes:




En esta ordenación, se realiza una división de la parcela, para permitir la combinación del uso turístico con el uso comercial a la vez que se aborda los ajustes regulatorios necesarios para modificar los parámetros actuales de uso, ocupación y linderos de la normativa establece en el planeamiento vigente.

De esta forma, incluyendo el uso comercial y manteniendo el resto con la tipología turística se da respuesta a la demanda de la población turística y residente y se seguiría fomentando el uso previsto en el **PGOU<sub>SBT</sub> '96 vigente**, uso predominante del núcleo turístico de Sonnenland.

Esta ordenación propuesta representa la mejor opción para el desarrollo de este suelo dado que concurre los intereses de todas las partes, no solo incluye el uso comercial en la parcela que por un lado se encuentra en el borde del núcleo turístico y junto a un eje principal, la autopista de Las Palmas a Mogán, la GC-1, lo que hace que este uso sea relevante para el desarrollo de la misma, sino que además permite mantener el uso turístico en parte de la misma.

Los parámetros urbanísticos de esta ordenación, para las dos parcelas, son los siguientes:

**Parcela 33.1 con 3.610,00 m<sup>2</sup> de superficie.**

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:09:02 Fecha: 11-09-2023 11:09:46 Fecha: 11-09-2023 11:10:18 Fecha: 11-09-2023 11:10:43 Fecha: 11-09-2023 11:11:06 Fecha: 11-09-2023 11:11:35 Fecha: 11-09-2023 11:12:09 Fecha: 11-09-2023 18:46:34 Fecha: 11-09-2023 20:30:11 Fecha: 11-09-2023 20:30:26 Fecha: 11-09-2023 20:30:38 Fecha: 11-09-2023 20:30:51 Fecha: 11-09-2023 20:31:05 Fecha: 11-09-2023 20:31:18	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): DD21B6430D79F96330EDA65DB7162CE1 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DD21B6430D79F96330EDA65DB7162CE1">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DD21B6430D79F96330EDA65DB7162CE1</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:59 - 9/25 - Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:15			

**Uso Principal: Turístico.**

Ocupación: 40% 1.144,00 m<sup>2</sup><sub>s</sub>

Edificabilidad: 1 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup><sub>s</sub> 3.610,00 m<sup>2</sup><sub>c</sub>

Volumen: 2,80 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>

Altura: 5 plantas

Separación a linderos: Se establece 5 metros como mínimo a vía pública.

**Parcela 33.2 con 5.590,00 m<sup>2</sup> de superficie.**

**Uso Principal: Comercial.**

Ocupación: 40% 2.236,00 m<sup>2</sup><sub>s</sub>

Edificabilidad: 1 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup><sub>s</sub> 5.590,00 m<sup>2</sup><sub>c</sub>

Volumen: 2,80 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>

Altura: 2 plantas

Separación a linderos: Se establece 5 metros como mínimo a vía pública.

ORDENANZA PARCELA 33.1 (P.G.O.U)						
SUPERFICIE PARCELA 33.1 M <sup>2</sup>	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD M <sup>2</sup>	ALTURA	SEPARACIÓN A LINDEROS
3.610,00	TURÍSTICO*	-	40	1,00	5 PLANTAS	MÍNIMO 5 METROS


\*Tipología edificatoria: obligatoriamente será: **apartamento, villa o vivienda vacacional.**

ORDENANZA PARCELA 33.2 (P.G.O.U)						
SUPERFICIE PARCELA 33.2 M <sup>2</sup>	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD M <sup>2</sup>	ALTURA	SEPARACIÓN A LINDEROS
5.590,00	COMERCIAL*	-	40	1,00	2 PLANTAS	MÍNIMO 5 METROS

\* Las actividades vinculadas con el uso comercial, abastecimiento, residuos, carga y descarga, etc., se desarrollarán en su totalidad dentro de la parcela comercial.

En la ordenación propuesta aunque se aumenta la ocupación del suelo, pasando de 2.760,00 m<sup>2</sup><sub>s</sub> a 3.380,00 m<sup>2</sup><sub>s</sub>, no implica un aumento de aprovechamientos, dado que la edificabilidad se mantiene en un total de 1,00 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup><sub>s</sub>, lo que implica que el total entre las dos parcelas no supera los 9.200,00 m<sup>2</sup><sub>c</sub>.

Por otro lado, la separación a linderos se limita a un mínimo de 5 metros a vía pública, a diferencia de lo previsto en el PGOU<sub>SBT</sub>'96 vigente, que lo vincula también a la altura.

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:09:02 Fecha: 11-09-2023 11:09:46 Fecha: 11-09-2023 11:10:18 Fecha: 11-09-2023 11:10:43 Fecha: 11-09-2023 11:11:06 Fecha: 11-09-2023 11:11:35 Fecha: 11-09-2023 11:12:09 Fecha: 11-09-2023 18:46:34 Fecha: 11-09-2023 20:30:11 Fecha: 11-09-2023 20:30:26 Fecha: 11-09-2023 20:30:38 Fecha: 11-09-2023 20:30:51 Fecha: 11-09-2023 20:31:05 Fecha: 11-09-2023 20:31:18	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): DD21B6430D79F96330EDA65DB7162CE1 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DD21B6430D79F96330EDA65DB7162CE1">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DD21B6430D79F96330EDA65DB7162CE1</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:59 - 10/25 - Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:15			

## 5. CAMBIOS EFECTUADOS EN LA ORDENACIÓN CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO VIGENTE

### 5.1. NORMAS DE ORDENACIÓN DE LA URBANIZACIÓN SONNENLAND

En relación a las Ordenanzas Reguladoras en Zona Turística Litoral, de la Urbanización Sonnenland, permanecen las recogidas en su artículo 1:

**Artículo 1º.**

Además de estas ordenanzas particulares para la zona denominada SONNENLAND, sita en el Tablero de Maspalomas, serán de aplicación las ordenanzas generales del Plan General de Ordenación Urbana (P.G.O.U.)


Igualmente permanece lo establecido en los Títulos I, II, III, IV y V, referidos a Condiciones de Uso, de Volumen, Higiénicas, Estéticas y de Uso y Conservación.

Se tendrá en cuenta especialmente lo establecido en el artículo 13 dado que de la modificación menor resultarán dos parcelas.

**Artículo 13º.**

En las parcelas en las que sean admitida la reparcelación el volumen asignado a la parcela originaria, será reparcelable entre las parcelas resultantes y esta será igual para todas las parcelas resultantes, no admitiéndose ninguna parcela con mayor coeficiente de edificabilidad que el resultante de la reparcelación. El resto de la ordenanza se mantiene igual para la parcela resultante.  
Las Parcelas resultantes de una reparcelación deben disponer de acceso rodado a través de cualquiera de las vías previstas en el Plan. Cualquier modificación de estas deberá tramitarse como modificación puntual del Plan General.

Lo que deberá modificarse de estas Ordenanzas Reguladoras en Zona Turística Litoral, de la Urbanización Sonnenland, son las fichas de la página 7, referidas a las parcelas 30 y 33.

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:09:02 Fecha: 11-09-2023 11:09:46 Fecha: 11-09-2023 11:10:18 Fecha: 11-09-2023 11:10:43 Fecha: 11-09-2023 11:11:06 Fecha: 11-09-2023 11:11:35 Fecha: 11-09-2023 11:12:09 Fecha: 11-09-2023 18:46:34 Fecha: 11-09-2023 20:30:11 Fecha: 11-09-2023 20:30:26 Fecha: 11-09-2023 20:30:38 Fecha: 11-09-2023 20:30:51 Fecha: 11-09-2023 20:31:05 Fecha: 11-09-2023 20:31:18	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): DD21B6430D79F96330EDA65DB7162CE1 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DD21B6430D79F96330EDA65DB7162CE1">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DD21B6430D79F96330EDA65DB7162CE1</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:59 - 11/25 - Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:15			

URBANIZACION SONNENLAND

PARCELAS: 28, 29 y 31							
SUPERFICIE (M <sup>2</sup> )	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> )	VOLUMEN (M <sup>3</sup> /M <sup>2</sup> )	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
	Hotel, Aparthotel Apartamentos		30	1	2,8	5 Plantas	> Altura Mínimo 3,00 mts.

- Reparcelación mínima: 2.000,00 m<sup>2</sup>.

PARCELAS: 30 y 33 (P.G.O.U.)							
SUPERFICIE (M <sup>2</sup> )	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> )	VOLUMEN (M <sup>3</sup> /M <sup>2</sup> )	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
	Hotel, Aparthotel		30	1,00	2,80	5 Plantas	> Altura Mínimo 3,00 mts.

- Reparcelación mínima: 2.000,00 m<sup>2</sup>.

ORDENANZAS REGULADORAS EN ZONA TURISTICA LITORAL

Pág.7

Debiendo ser sustituida por las siguiente: La página 7 por la siguiente ficha:

URBANIZACION SONNENLAND

PARCELAS: 28, 29 y 31							
SUPERFICIE (M <sup>2</sup> )	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> )	VOLUMEN (M <sup>3</sup> /M <sup>2</sup> )	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
	Hotel, Aparthotel Apartamentos		30	1	2,8	5 Plantas	> Altura Mínimo 3,00 mts.

- Reparcelación mínima: 2.000,00 m<sup>2</sup>.


PARCELA 30 (P.G.O.U.)							
SUPERFICIE (M <sup>2</sup> )	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> )	VOLUMEN (M <sup>3</sup> /M <sup>2</sup> )	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
	Hotel, Aparthotel		30	1,00	2,80	5 Plantas	> Altura Mínimo 3,00 mts.

- Reparcelación mínima: 2.000,00 m<sup>2</sup>.

ORDENANZAS REGULADORAS EN ZONA TURISTICA LITORAL

Pág.7 |

E incorporar una página nueva, **la página 7 bis con las siguientes fichas:**

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:09:02 Fecha: 11-09-2023 11:09:46 Fecha: 11-09-2023 11:10:18 Fecha: 11-09-2023 11:10:43 Fecha: 11-09-2023 11:11:06 Fecha: 11-09-2023 11:11:35 Fecha: 11-09-2023 11:12:09 Fecha: 11-09-2023 18:46:34 Fecha: 11-09-2023 20:30:11 Fecha: 11-09-2023 20:30:26 Fecha: 11-09-2023 20:30:38 Fecha: 11-09-2023 20:30:51 Fecha: 11-09-2023 20:31:05 Fecha: 11-09-2023 20:31:18	
	Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021576	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): DD21B6430D79F96330EDA65DB7162CE1 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DD21B6430D79F96330EDA65DB7162CE1">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DD21B6430D79F96330EDA65DB7162CE1</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:59 - 12/25 - Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:15			

URBANIZACION SONNENLAND

PARCELA: 33.1							
SUPERFICIE (M <sup>2</sup> )	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> )	VOLUMEN (M <sup>3</sup> /M <sup>2</sup> )	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
	Comercial		40	1,00	2,80	5 Plantas	» Altura Mínimo 3,00 mts.

- Reparcelación mínima: 2.000,00 m<sup>2</sup>.

PARCELA: 33.2							
SUPERFICIE (M <sup>2</sup> )	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> )	VOLUMEN (M <sup>3</sup> /M <sup>2</sup> )	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
	Hotel, Aparthotel Apartamentos		40	1,00	2,80	5 Plantas	» Altura Mínimo 3,00 mts.

- Reparcelación mínima: 2.000,00 m<sup>2</sup>.

ORDENANZAS REGULADORAS EN ZONA TURISTICA LITORAL

Pág.7 bis


5.2. PLANO DE ZONIFICACIÓN SONNENLAND

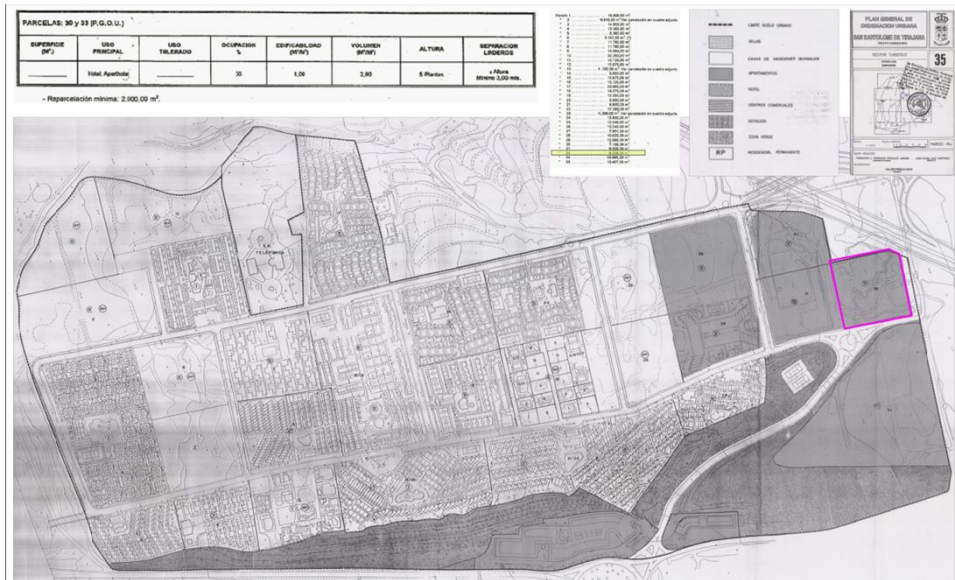
El **plano número 35** Sector Turístico. Zonificación Sonnenland se verá modificado por la Modificación Menor.



Parte del Plano 35 de Zonificación Sonnenland

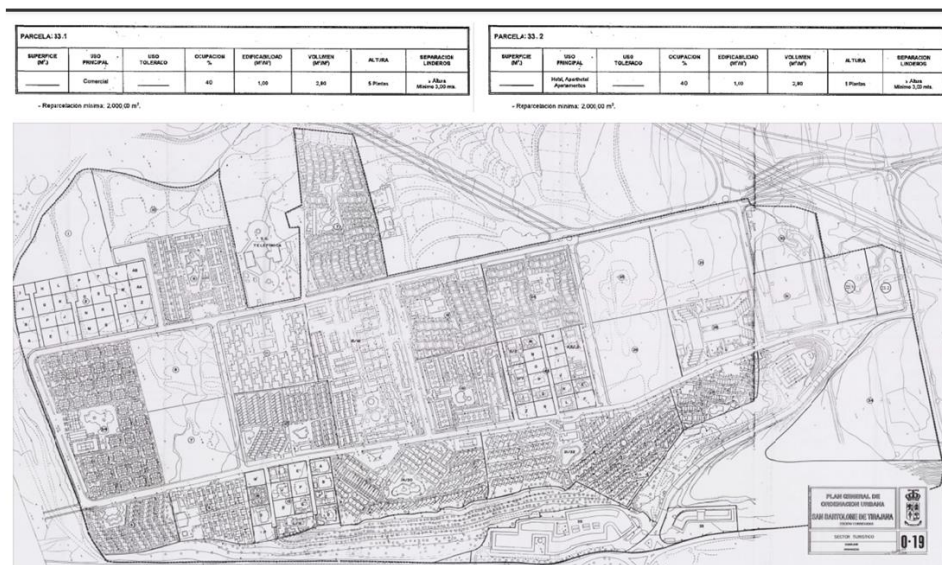
En esta zonificación se establece como uso de la parcela 33 en el suelo urbano, el de Hotel.

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:09:02 Fecha: 11-09-2023 11:09:46 Fecha: 11-09-2023 11:10:18 Fecha: 11-09-2023 11:10:43 Fecha: 11-09-2023 11:11:06 Fecha: 11-09-2023 11:11:35 Fecha: 11-09-2023 11:12:09 Fecha: 11-09-2023 18:46:34 Fecha: 11-09-2023 20:30:11 Fecha: 11-09-2023 20:30:26 Fecha: 11-09-2023 20:30:38 Fecha: 11-09-2023 20:30:51 Fecha: 11-09-2023 20:31:05 Fecha: 11-09-2023 20:31:18	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): DD21B6430D79F96330EDA65DB7162CE1 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DD21B6430D79F96330EDA65DB7162CE1">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DD21B6430D79F96330EDA65DB7162CE1</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:59 - 13/25 - Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:15			



### 5.3. PLANO SECTOR TURÍSTICO ORDENANZAS SONNENLAND

En el plano de ordenanza 0-19, la parcela 33 se queda como está pero se incluye la ordenanza modificada como consecuencia de la división de la misma en dos parcelas la 33.1 y la 33.2 por la Modificación Menor.



Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:09:02
	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:09:46
Registrado en:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:10:18
	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:10:43
	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:11:06
	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:11:35
	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:12:09
	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 18:46:34
	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 20:30:11
	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 20:30:26
	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 20:30:38
	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 20:30:51
	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 20:31:05
	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 20:31:18
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): DD21B6430D79F96330EDA65DB7162CE1 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DD21B6430D79F96330EDA65DB7162CE1">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DD21B6430D79F96330EDA65DB7162CE1</a>		
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:59 - 14/25 - Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:15		



### 5.4. PLANO SECTOR TURÍSTICO ACTUACIONES SONNENLAND

El plano de A-19 de Actuaciones se queda como está pero se incluye la ordenanza modificada como consecuencia de la división de la misma en dos parcelas la 33.1 y la 33.2 por la Modificación Menor.



El resto de planos del PGOU<sub>SBT</sub>'96 no se ven afectados por la Modificación Menor.

### 6. DOCUMENTOS MODIFICADOS

#### 6.1. ORDENANZA REGULADORA

##### URBANIZACION SONNENLAND

PARCELAS: 28, 29 y 31							
SUPERFICIE (M <sup>2</sup> )	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> )	VOLUMEN (M <sup>3</sup> /M <sup>2</sup> )	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
_____	Hotel, Aparthotel Apartamentos	_____	30	1	2,0	5 Plantas	↳ Altura Mínimo 3,00 mts.

- Reparcelación mínima: 2.000,00 m<sup>2</sup>.

PARCELA 30 (P.G.O.U.)							
SUPERFICIE (M <sup>2</sup> )	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> )	VOLUMEN (M <sup>3</sup> /M <sup>2</sup> )	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
_____	Hotel, Aparthotel	_____	30	1,00	2,00	5 Plantas	↳ Altura Mínimo 3,00 mts.

- Reparcelación mínima: 2.000,00 m<sup>2</sup>.

ORDENANZAS REGULADORAS EN ZONA TURISTICA LITORAL

Pág.7 |

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:09:02 Fecha: 11-09-2023 11:09:46 Fecha: 11-09-2023 11:10:18 Fecha: 11-09-2023 11:10:43 Fecha: 11-09-2023 11:11:06 Fecha: 11-09-2023 11:11:35 Fecha: 11-09-2023 11:12:09 Fecha: 11-09-2023 18:46:34 Fecha: 11-09-2023 20:30:11 Fecha: 11-09-2023 20:30:26 Fecha: 11-09-2023 20:30:38 Fecha: 11-09-2023 20:30:51 Fecha: 11-09-2023 20:31:05 Fecha: 11-09-2023 20:31:18	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): DD21B6430D79F96330EDA65DB7162CE1 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DD21B6430D79F96330EDA65DB7162CE1">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DD21B6430D79F96330EDA65DB7162CE1</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:59 - 15/25 - Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:15			



URBANIZACION SONNENLAND

PARCELA 33.1

PARCELA: 33.1							
SUPERFICIE (M <sup>2</sup> )	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> )	VOLUMEN (M <sup>3</sup> /M <sup>2</sup> )	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
	Comercial		40	1,00	2,80	5 Plantas	↳ Altura Mínimo 3,00 mts.

- Reparcelación mínima: 2.000,00 m<sup>2</sup>.

\*Tipología edificatoria: obligatoriamente será: apartamento, villa o vivienda vacacional.

(1) 5 metros de separación mínima a vía pública

PARCELA 33.2

URBANIZACION SONNENLAND

PARCELA: 33.2							
SUPERFICIE (M <sup>2</sup> )	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> )	VOLUMEN (M <sup>3</sup> /M <sup>2</sup> )	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
	Hotel, Aparthotel, Apartamentos		40	1,00	2,80	5 Plantas	↳ Altura Mínimo 3,00 mts.

- Reparcelación mínima: 2.000,00 m<sup>2</sup>.

\*Las actividades vinculadas con el uso comercial, abastecimiento, residuos, carga y descarga, etc. se desarrollarán en su totalidad dentro de la parcela comercial

(1) 5 metros de separación mínima a vía pública


Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:09:02
	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:09:46
	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:10:18
	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:10:43
	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:11:06
	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:11:35
	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:12:09
	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 18:46:34
	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 20:30:11
	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 20:30:26
	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 20:30:38
	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 20:30:51
	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 20:31:05
	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 20:31:18
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): DD21B6430D79F96330EDA65DB7162CE1 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DD21B6430D79F96330EDA65DB7162CE1">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DD21B6430D79F96330EDA65DB7162CE1</a>		
Fecha de sellado electrónico:	06-10-2023 10:19:59	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:15




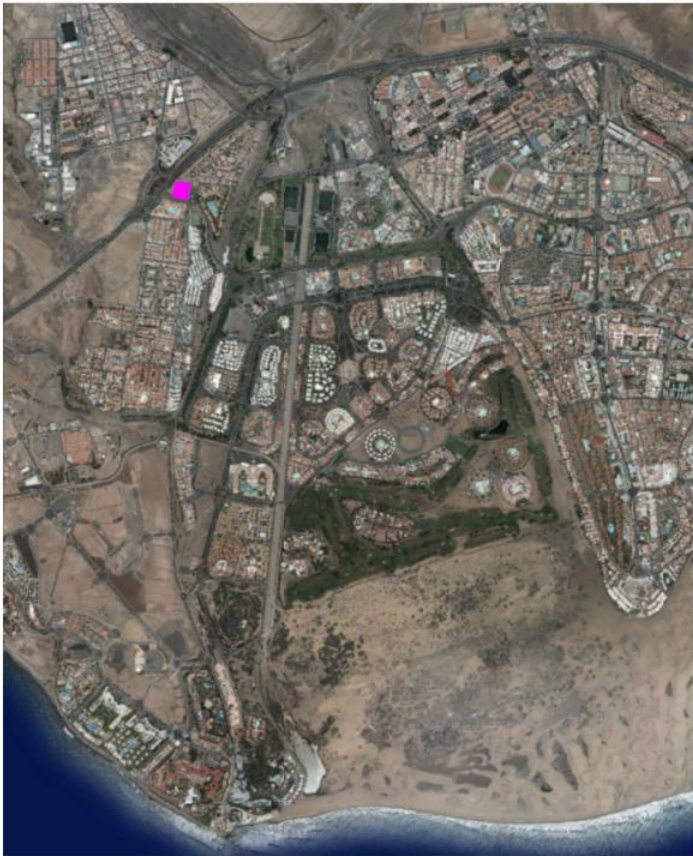
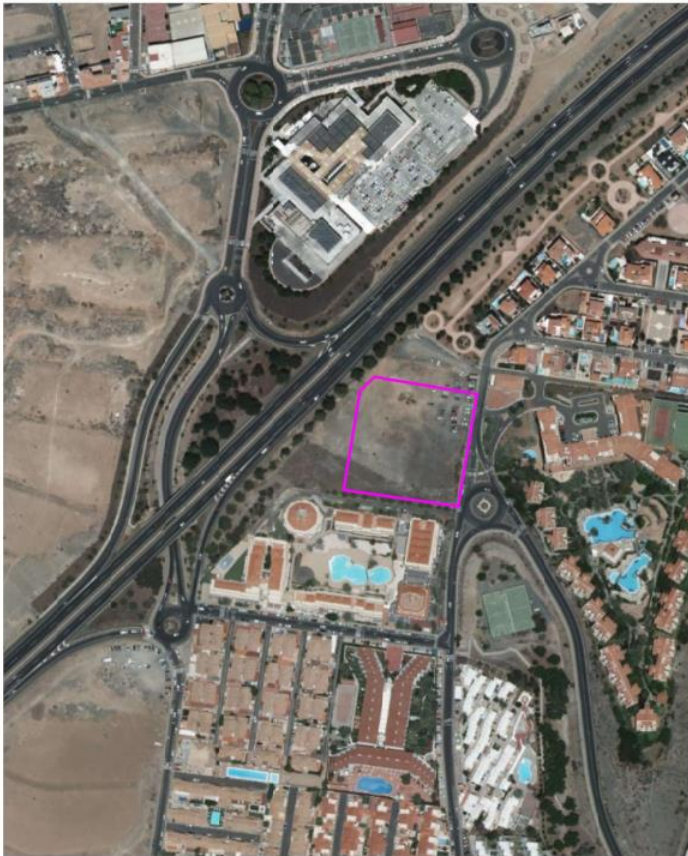
## URBANIZACION SONNENLAND

### CUADRO DE SUPERFICIES

Parcela 1	15.800,00 m <sup>2</sup> .
" 2	18.810,00 m <sup>2</sup> . Ver parcelación en cuadro adjunto.
" 3	14.600,00 m <sup>2</sup> .
" 4	13.360,00 m <sup>2</sup> .
" 5	8.360,00 m <sup>2</sup> .
" 6	9.157,50 m <sup>2</sup> . (*)
" 7	11.760,00 m <sup>2</sup> .
" 8	11.760,00 m <sup>2</sup> .
" 9	14.884,00 m <sup>2</sup> .
" 10	20.280,00 m <sup>2</sup> .
" 11	13.125,00 m <sup>2</sup> .
" 12	13.875,00 m <sup>2</sup> .
" 13	11.782,50 m <sup>2</sup> . Ver parcelación en cuadro adjunto.
" 14	9.900,00 m <sup>2</sup> .
" 15	13.875,00 m <sup>2</sup> .
" 16	13.125,00 m <sup>2</sup> .
" 17	23.960,00 m <sup>2</sup> .
" 18	14.375,00 m <sup>2</sup> .
" 19	13.200,00 m <sup>2</sup> .
" 20	9.900,00 m <sup>2</sup> .
" 21	8.800,00 m <sup>2</sup> .
" 22	17.389,00 m <sup>2</sup> .
" 23	13.800,00 m <sup>2</sup> . Ver parcelación en cuadro adjunto.
" 24	13.800,00 m <sup>2</sup> .
" 25	12.240,00 m <sup>2</sup> .
" 26	12.240,00 m <sup>2</sup> .
" 27	7.951,00 m <sup>2</sup> .
" 28	10.620,00 m <sup>2</sup> .
" 29	12.980,00 m <sup>2</sup> .
" 30	7.130,00 m <sup>2</sup> .
" 31	9.500,00 m <sup>2</sup> .
" 33.1	5.590,00 m <sup>2</sup> .
" 33.2	3.610,00 m <sup>2</sup> .
" 34	33.995,00 m <sup>2</sup> .
" 35	13.407,00 m <sup>2</sup> .

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:09:02 Fecha: 11-09-2023 11:09:46 Fecha: 11-09-2023 11:10:18 Fecha: 11-09-2023 11:10:43 Fecha: 11-09-2023 11:11:06 Fecha: 11-09-2023 11:11:35 Fecha: 11-09-2023 11:12:09 Fecha: 11-09-2023 18:46:34 Fecha: 11-09-2023 20:30:11 Fecha: 11-09-2023 20:30:26 Fecha: 11-09-2023 20:30:38 Fecha: 11-09-2023 20:30:51 Fecha: 11-09-2023 20:31:05 Fecha: 11-09-2023 20:31:18	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): DD21B6430D79F96330EDA65DB7162CE1 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DD21B6430D79F96330EDA65DB7162CE1">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DD21B6430D79F96330EDA65DB7162CE1</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:59		- 17/25 -	
Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:15			

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:09:02 Fecha: 11-09-2023 11:09:46 Fecha: 11-09-2023 11:10:18 Fecha: 11-09-2023 11:10:43 Fecha: 11-09-2023 11:11:06 Fecha: 11-09-2023 11:11:35 Fecha: 11-09-2023 11:12:09 Fecha: 11-09-2023 18:46:34 Fecha: 11-09-2023 20:30:11 Fecha: 11-09-2023 20:30:26 Fecha: 11-09-2023 20:30:38 Fecha: 11-09-2023 20:30:51 Fecha: 11-09-2023 20:31:05 Fecha: 11-09-2023 20:31:18	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): DD21B6430D79F96330EDA65DB7162CE1 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DD21B6430D79F96330EDA65DB7162CE1">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DD21B6430D79F96330EDA65DB7162CE1</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:59 - 18/25 - Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:15			

**PROPUESTA DE MODIFICACIÓN MENOR DEL PGOU VIGENTE DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA EN LA PARCELA 33 DE LA URBANIZACIÓN SONNENLAND.**  
**trámite: APROBACIÓN DEFINITIVA**  
**PROMOTOR: INMUEBLES ELEVACIONES S.L.U.**

**REDACCIÓN:**  
 43241445L DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ  
Firmado digitalmente por DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ  
 43241445L DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ  
 CABRERA LOPEZ DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ  
 Fecha: 2023.09.11 11:06:51 +01'00'


**PERDOMO OJEDA MARTÍN**  
 45347280C  
Firmado digitalmente por PERDOMO OJEDA MARTÍN  
 45347280C  
 Fecha: 2023.09.11 20:31:18 +01'00'

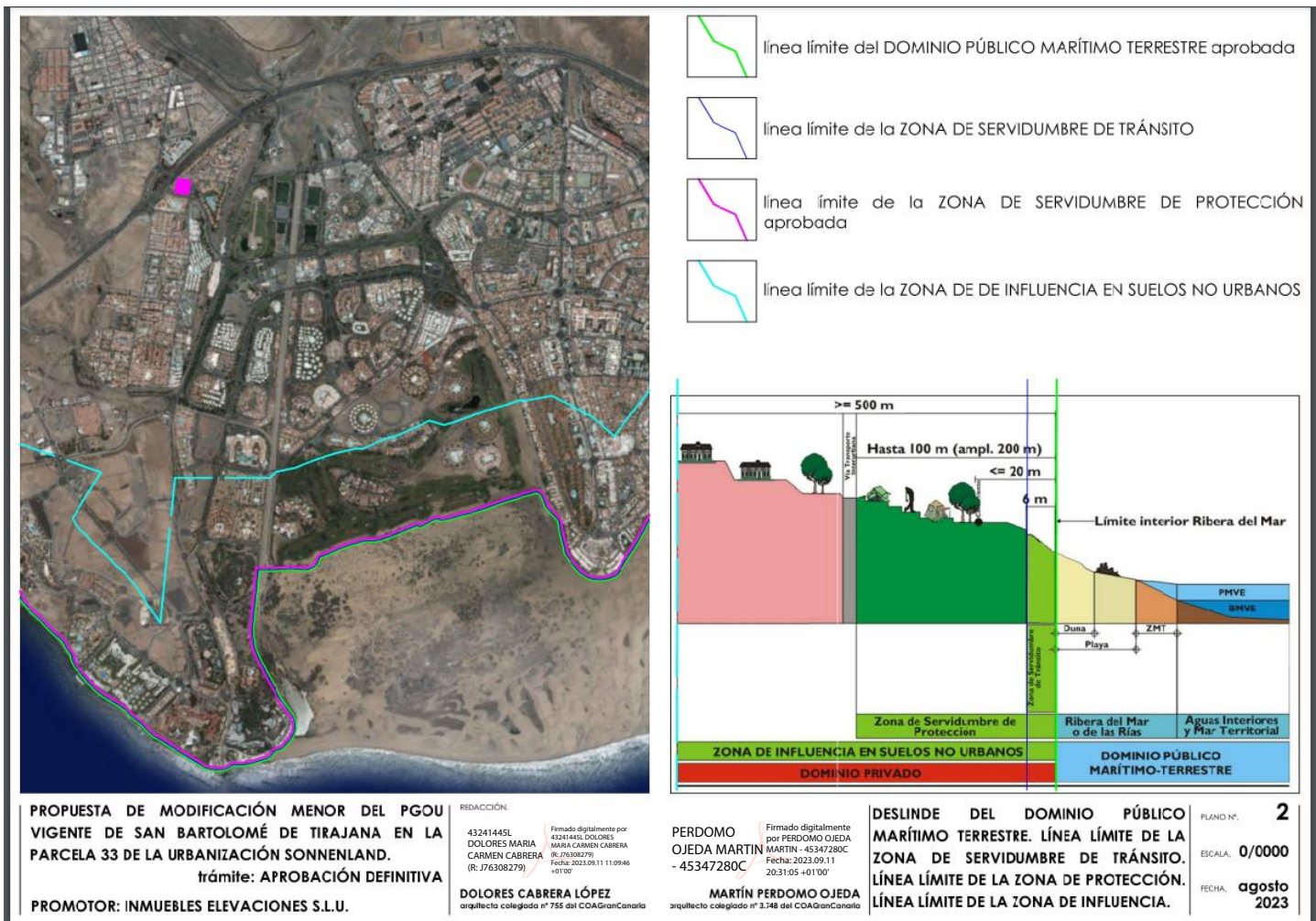
**DOLORES CABRERA LÓPEZ**  
arquitecta colegiada nº 755 del COA Gran Canaria

**MARTÍN PERDOMO OJEDA**  
arquitecto colegiado nº 3.148 del COA Gran Canaria

**SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO**

PLANO Nº. **1**  
 ESCALA: **0/0000**  
 FECHA: **agosto 2023**

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:09:02 Fecha: 11-09-2023 11:09:46 Fecha: 11-09-2023 11:10:18 Fecha: 11-09-2023 11:10:43 Fecha: 11-09-2023 11:11:06 Fecha: 11-09-2023 11:11:35 Fecha: 11-09-2023 11:12:09 Fecha: 11-09-2023 18:46:34 Fecha: 11-09-2023 20:30:11 Fecha: 11-09-2023 20:30:26 Fecha: 11-09-2023 20:30:38 Fecha: 11-09-2023 20:30:51 Fecha: 11-09-2023 20:31:05 Fecha: 11-09-2023 20:31:18	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): DD21B6430D79F96330EDA65DB7162CE1 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DD21B6430D79F96330EDA65DB7162CE1">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DD21B6430D79F96330EDA65DB7162CE1</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:59 <span style="margin-left: 300px;">- 19/25 -</span> <span style="float: right;">Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:15</span>			



<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:09:02 Fecha: 11-09-2023 11:09:46 Fecha: 11-09-2023 11:10:18 Fecha: 11-09-2023 11:10:43 Fecha: 11-09-2023 11:11:06 Fecha: 11-09-2023 11:11:35 Fecha: 11-09-2023 11:12:09 Fecha: 11-09-2023 18:46:34 Fecha: 11-09-2023 20:30:11 Fecha: 11-09-2023 20:30:26 Fecha: 11-09-2023 20:30:38 Fecha: 11-09-2023 20:30:51 Fecha: 11-09-2023 20:31:05 Fecha: 11-09-2023 20:31:18
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - N.º: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28



PARCELAS: 30 y 33 (P.G.O.U.)							
SUPERFICIE (M <sup>2</sup> )	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	Ocupación %	EDIFICABILIDAD (M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> )	VOLUMEN (M <sup>3</sup> /M <sup>2</sup> )	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
	Habit. Apartado		30	1,00	2,80	5 Plantas	± Albas Mínimo 3,00 mts.

- Reparcelación mínima: 2.000,00 m<sup>2</sup>.

Parcela 1	18.800,00 m <sup>2</sup>
Parcela 2	14.500,00 m <sup>2</sup>
Parcela 3	14.500,00 m <sup>2</sup>
Parcela 4	8.300,00 m <sup>2</sup>
Parcela 5	8.300,00 m <sup>2</sup>
Parcela 6	11.700,00 m <sup>2</sup>
Parcela 7	11.700,00 m <sup>2</sup>
Parcela 8	20.200,00 m <sup>2</sup>
Parcela 9	10.100,00 m <sup>2</sup>
Parcela 10	10.100,00 m <sup>2</sup>
Parcela 11	10.100,00 m <sup>2</sup>
Parcela 12	10.100,00 m <sup>2</sup>
Parcela 13	10.100,00 m <sup>2</sup>
Parcela 14	10.100,00 m <sup>2</sup>
Parcela 15	10.100,00 m <sup>2</sup>
Parcela 16	10.100,00 m <sup>2</sup>
Parcela 17	10.100,00 m <sup>2</sup>
Parcela 18	10.100,00 m <sup>2</sup>
Parcela 19	10.100,00 m <sup>2</sup>
Parcela 20	10.100,00 m <sup>2</sup>
Parcela 21	10.100,00 m <sup>2</sup>
Parcela 22	10.100,00 m <sup>2</sup>
Parcela 23	10.100,00 m <sup>2</sup>
Parcela 24	10.100,00 m <sup>2</sup>
Parcela 25	10.100,00 m <sup>2</sup>
Parcela 26	10.100,00 m <sup>2</sup>
Parcela 27	10.100,00 m <sup>2</sup>
Parcela 28	10.100,00 m <sup>2</sup>
Parcela 29	10.100,00 m <sup>2</sup>
Parcela 30	10.100,00 m <sup>2</sup>
Parcela 31	10.100,00 m <sup>2</sup>
Parcela 32	10.100,00 m <sup>2</sup>
Parcela 33	2.000,00 m <sup>2</sup>
Parcela 34	18.400,00 m <sup>2</sup>

**PROPUESTA DE MODIFICACIÓN MENOR DEL PGOU VIGENTE DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA EN LA PARCELA 33 DE LA URBANIZACIÓN SONNENLAND.**  
trámite: **APROBACIÓN DEFINITIVA**

**PROMOTOR: INMUEBLES ELEVACIONES S.L.U.**

REDACCIÓN:

43241445L Firmado digitalmente por DOLORES MARIA CARMEN CABRERA (R: J76308279) Fecha: 2023.09.11 11:10:18 +01'00'

PERDOMO OJEDA MARTIN - 45347280C Firmado digitalmente por PERDOMO OJEDA MARTIN - 45347280C Fecha: 2023.09.11 20:30:51 +01'00'

**DOLORES CABRERA LÓPEZ**  
arquitecta colegiada nº 755 del COAGranCanaria

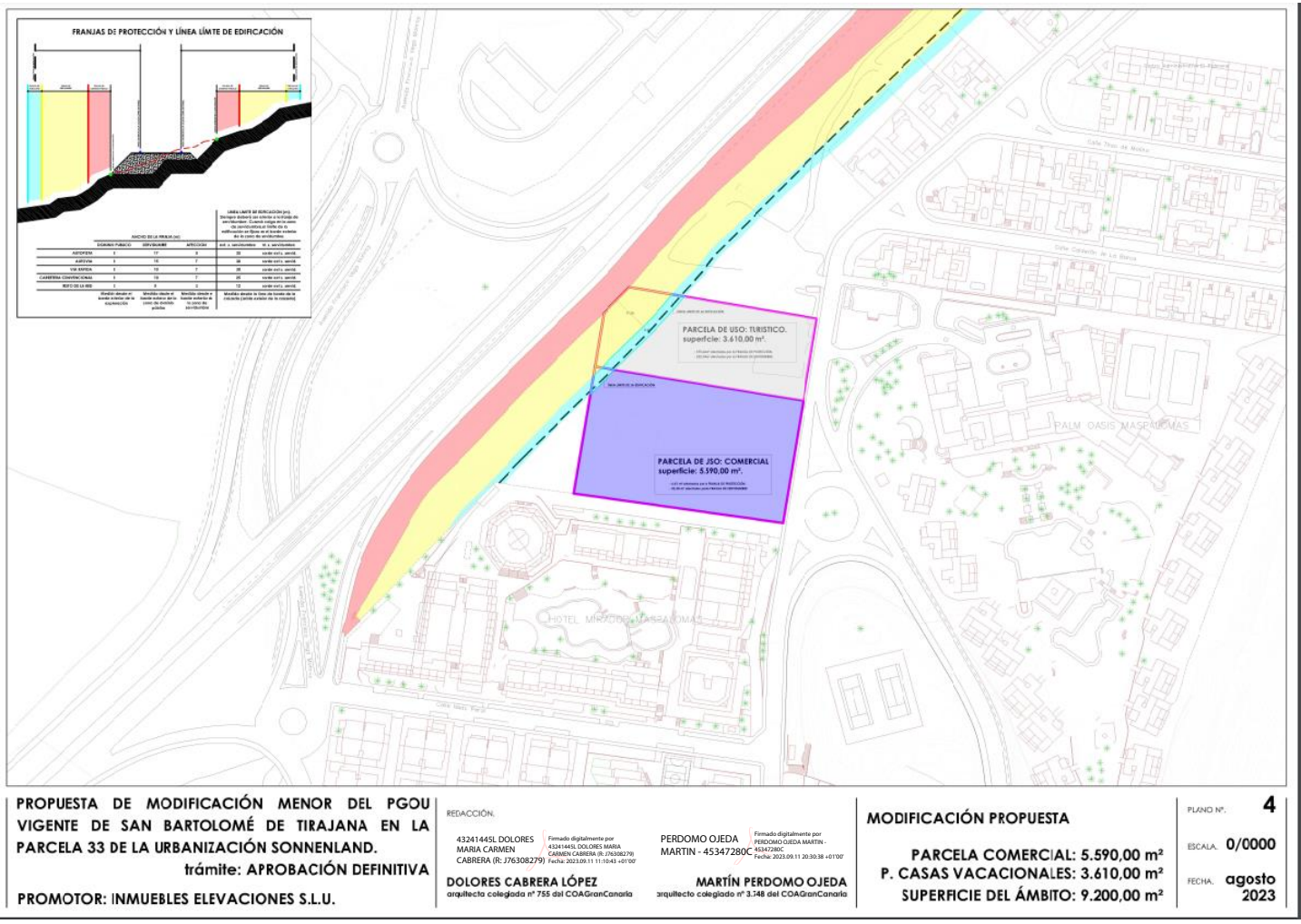
**MARTÍN PERDOMO OJEDA**  
arquitecto colegiado nº 3.748 del COAGranCanaria

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA VIGENTE DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA**

SECTOR TURISITICO: SONNENLAND  
PLANO Nº 35. ZONIFICACIÓN

PLANO Nº: **3**  
ESCALA: **0/0000**  
FECHA: **agosto 2023**

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:09:02 Fecha: 11-09-2023 11:09:46 Fecha: 11-09-2023 11:10:18 Fecha: 11-09-2023 11:10:43 Fecha: 11-09-2023 11:11:06 Fecha: 11-09-2023 11:11:35 Fecha: 11-09-2023 11:12:09 Fecha: 11-09-2023 18:46:34 Fecha: 11-09-2023 20:30:11 Fecha: 11-09-2023 20:30:26 Fecha: 11-09-2023 20:30:38 Fecha: 11-09-2023 20:30:51 Fecha: 11-09-2023 20:31:05 Fecha: 11-09-2023 20:31:18	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	



<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:09:02 Fecha: 11-09-2023 11:09:46 Fecha: 11-09-2023 11:10:18 Fecha: 11-09-2023 11:10:43 Fecha: 11-09-2023 11:11:06 Fecha: 11-09-2023 11:11:35 Fecha: 11-09-2023 11:12:09 Fecha: 11-09-2023 18:46:34 Fecha: 11-09-2023 20:30:11 Fecha: 11-09-2023 20:30:26 Fecha: 11-09-2023 20:30:38 Fecha: 11-09-2023 20:30:51 Fecha: 11-09-2023 20:31:05 Fecha: 11-09-2023 20:31:18
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): DD21B6430D79F96330EDA65DB7162CE1 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DD21B6430D79F96330EDA65DB7162CE1">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DD21B6430D79F96330EDA65DB7162CE1</a>		
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:59		Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:15



PARCELA: 33.1								PARCELA: 33.2							
SUPERFICIE (M <sup>2</sup> )	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M <sup>2</sup> /M)	VOLUMEN (M <sup>3</sup> /M)	ALTURA	SEPARACION LINEALES	SUPERFICIE (M <sup>2</sup> )	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M <sup>2</sup> /M)	VOLUMEN (M <sup>3</sup> /M)	ALTURA	SEPARACION LINEALES
	Comercial		40	1,00	2,80	5 Plantas	» Área Mínima 3,00 mts.		Habit. Aparthotel Aparthotel		40	1,00	2,80	5 Plantas	» Área Mínima 3,00 mts.

- Reparcelación mínima: 2.000,00 m<sup>2</sup>.

PLANO GENERAL DE ORDENANZAS DE URBANIZACION DE SAN BARTOLOME DE TIRAJAMA

SECTOR TURISTICO

**0-19**

**PROPUESTA DE MODIFICACIÓN MENOR DEL PGOU VIGENTE DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJAMA EN LA PARCELA 33 DE LA URBANIZACIÓN SONNENLAND.**  
trámite: APROBACIÓN DEFINITIVA  
**PROMOTOR: INMUEBLES ELEVACIONES S.L.U.**

REDACCIÓN:  
43241445L DOLORES MARIA CARMEN CABRERA (R: J76308279)

Firmado digitalmente por DOLORES MARIA CARMEN CABRERA (R: J76308279)  
Fecha: 2023.09.11 11:11:06 +01'00'

**DOLORES CABRERA LÓPEZ**  
arquitecta colegiada nº 755 del COA Gran Canaria

PERDOMO OJEDA MARTIN - 45347280C - 45347280C  
Firmado digitalmente por PERDOMO OJEDA MARTIN - 45347280C  
Fecha: 2023.09.11 20:30:26 +01'00'

**MARTÍN PERDOMO OJEDA**  
arquitecto colegiado nº 3.148 del COA Gran Canaria

**MODIFICACIÓN PROPUESTA DEL PLANO DE ORDENANZAS DEL P.G.O.U**

PARCELA 33.1. USO COMERCIAL: 5.590,00 m<sup>2</sup>  
PARCELA 33.2. USO TURISTICO: 3.610,00 m<sup>2</sup>  
SUPERFICIE DEL ÁMBITO: 9.200,00 m<sup>2</sup>

PLANO Nº: **5**

ESCALA: **0/0000**

FECHA: **agosto 2023**

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:09:02 Fecha: 11-09-2023 11:09:46 Fecha: 11-09-2023 11:10:18 Fecha: 11-09-2023 11:10:43 Fecha: 11-09-2023 11:11:06 Fecha: 11-09-2023 11:11:35 Fecha: 11-09-2023 11:12:09 Fecha: 11-09-2023 18:46:34 Fecha: 11-09-2023 20:30:11 Fecha: 11-09-2023 20:30:26 Fecha: 11-09-2023 20:30:38 Fecha: 11-09-2023 20:30:51 Fecha: 11-09-2023 20:31:05 Fecha: 11-09-2023 20:31:18	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	

Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): DD21B6430D79F96330EDA65DB7162CE1  
 Comprobación CSV: <https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DD21B6430D79F96330EDA65DB7162CE1>





**PROPUESTA DE MODIFICACIÓN MENOR DEL PGOU VIGENTE DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA EN LA PARCELA 33 DE LA URBANIZACIÓN SONNENLAND.**  
**trámite: APROBACIÓN DEFINITIVA**  
**PROMOTOR: INMUEBLES ELEVACIONES S.L.U.**

**REDACCIÓN:**

43241445L DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ  
 MARIA CARMEN CABRERA (R: 176308279) Fecha: 2023.09.11 11:11:35 +01'00'

**DOLORES CABRERA LÓPEZ**  
 arquitecta colegiada nº 785 del COAGranCanaria


PERDOMO OJEDA MARTIN - 45347280C

Firmado digitalmente por PERDOMO OJEDA MARTIN - 45347280C  
 Fecha: 2023.09.11 20:30:11 +01'00'

**MARTÍN PERDOMO OJEDA**  
 arquitecto colegiado nº 3.748 del COAGranCanaria

**MODIFICACIÓN PROPUESTA DEL PLANO DE ACTUACIONES DEL P.G.O.U**

PLANO Nº: **6**  
 ESCALA: 0/0000  
 FECHA: **agosto 2023**

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:09:02 Fecha: 11-09-2023 11:09:46 Fecha: 11-09-2023 11:10:18 Fecha: 11-09-2023 11:10:43 Fecha: 11-09-2023 11:11:06 Fecha: 11-09-2023 11:11:35 Fecha: 11-09-2023 11:12:09 Fecha: 11-09-2023 18:46:34 Fecha: 11-09-2023 20:30:11 Fecha: 11-09-2023 20:30:26 Fecha: 11-09-2023 20:30:38 Fecha: 11-09-2023 20:30:51 Fecha: 11-09-2023 20:31:05 Fecha: 11-09-2023 20:31:18	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	

Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): DD21B6430D79F96330EDA65DB7162CE1  
 Comprobación CSV: <https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DD21B6430D79F96330EDA65DB7162CE1>

Las Palmas de Gran Canaria, 29 de agosto de 2023.


Dolores **CABRERA LÓPEZ**

Martín **PERDOMO OJEDA**

**ARQUITECTOS**

43241445L Firmado  
digitalmente por  
DOLORES 43241445L  
MARIA DOLORES MARIA  
CARMEN CARMEN  
CABRERA (R: CABRERA (R:  
J76308279) J76308279)  
Fecha: 2023.09.11  
11:12:09 +01'00'

PERDOMO Firmado  
digitalmente por  
O OJEDA PERDOMO  
MARTIN - OJEDA MARTIN -  
4534728 45347280C  
Fecha:  
2023.09.11  
18:46:34 +01'00'

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:09:02 Fecha: 11-09-2023 11:09:46 Fecha: 11-09-2023 11:10:18 Fecha: 11-09-2023 11:10:43 Fecha: 11-09-2023 11:11:06 Fecha: 11-09-2023 11:11:35 Fecha: 11-09-2023 11:12:09 Fecha: 11-09-2023 18:46:34 Fecha: 11-09-2023 20:30:11 Fecha: 11-09-2023 20:30:26 Fecha: 11-09-2023 20:30:38 Fecha: 11-09-2023 20:30:51 Fecha: 11-09-2023 20:31:05 Fecha: 11-09-2023 20:31:18	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): DD21B6430D79F96330EDA65DB7162CE1 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DD21B6430D79F96330EDA65DB7162CE1">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DD21B6430D79F96330EDA65DB7162CE1</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:19:59 - 25/25 - Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:15			



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA  
 SAN BARTOLOME DE TIRAJANA  
 TEXTO CONCORDADO

SECTOR TURISTICO  
 ORDENACION

**A-19**

**PROPUESTA DE MODIFICACION MENOR DEL P.GOU VIGENTE DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA EN LA PARCELA 33 DE LA URBANIZACION SONNENLAND.**  
 trámite: APROBACION DEFINITIVA  
 PROMOTOR: INMUEBLES ELEVACIONES S.L.U.

REDACCION:  
 43241445L DOLORES MARIA CARMEN CABRERA (R: J76308279)   
 Firmado digitalmente por DOLORES MARIA CARMEN CABRERA (R: J76308279) Fecha: 2023.09.11 12:12:33 +01'00'

PERDOMO  
 OJEDA MARTIN - 45347280C   
 Firmado digitalmente por PERDOMO OJEDA MARTIN - 45347280C Fecha: 2023.09.11 18:44:40 +01'00'

DOLORES CABRERA LÓPEZ   
 arquitecta colegiada nº 755 del COAGranCanaria

MARTÍN PERDOMO OJEDA   
 arquitecto colegiado nº 3.748 del COAGranCanaria

**MODIFICACION PROPUESTA DEL PLANO DE ACTUACIONES DEL P.G.O.U**

PLANO Nº: **6**  
 ESCALA: **0/0000**  
 FECHA: **agosto 2023**

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 12:12:33 Fecha: 11-09-2023 18:44:40
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 09F552203E7319DFCB811AC01905A696 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/09F552203E7319DFCB811AC01905A696">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/09F552203E7319DFCB811AC01905A696</a>		
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:20:02 <a href="#">Ver sello</a>		Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:16



<b>PARCELA: 33.1</b>							
SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCCUPACION %	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	VOLUMEN (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
_____	Comercial	_____	30	1,00	2,80	5 Plantas	2 Altura Mínimo 3,00 mts.

- Reparcelación mínima: 2.000,00 m<sup>2</sup>.

<b>PARCELA: 33.2</b>							
SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCCUPACION %	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	VOLUMEN (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
_____	Hotel, Apartohotel Apartamentos	_____	30	1,00	2,80	5 Plantas	2 Altura Mínimo 3,00 mts.

- Reparcelación mínima: 2.000,00 m<sup>2</sup>.



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA  
SAN BARTOLOME DE TRAJANA  
CENTRO URBANO  
SECTOR TURISTICO  
0-19

**PROPUESTA DE MODIFICACION MENOR DEL P.GOU VIGENTE DE SAN BARTOLOME DE TRAJANA EN LA PARCELA 33 DE LA URBANIZACION SONNENLAND.**  
trámite: APROBACION DEFINITIVA  
PROMOTOR: INMUEBLES ELEVACIONES S.L.U.

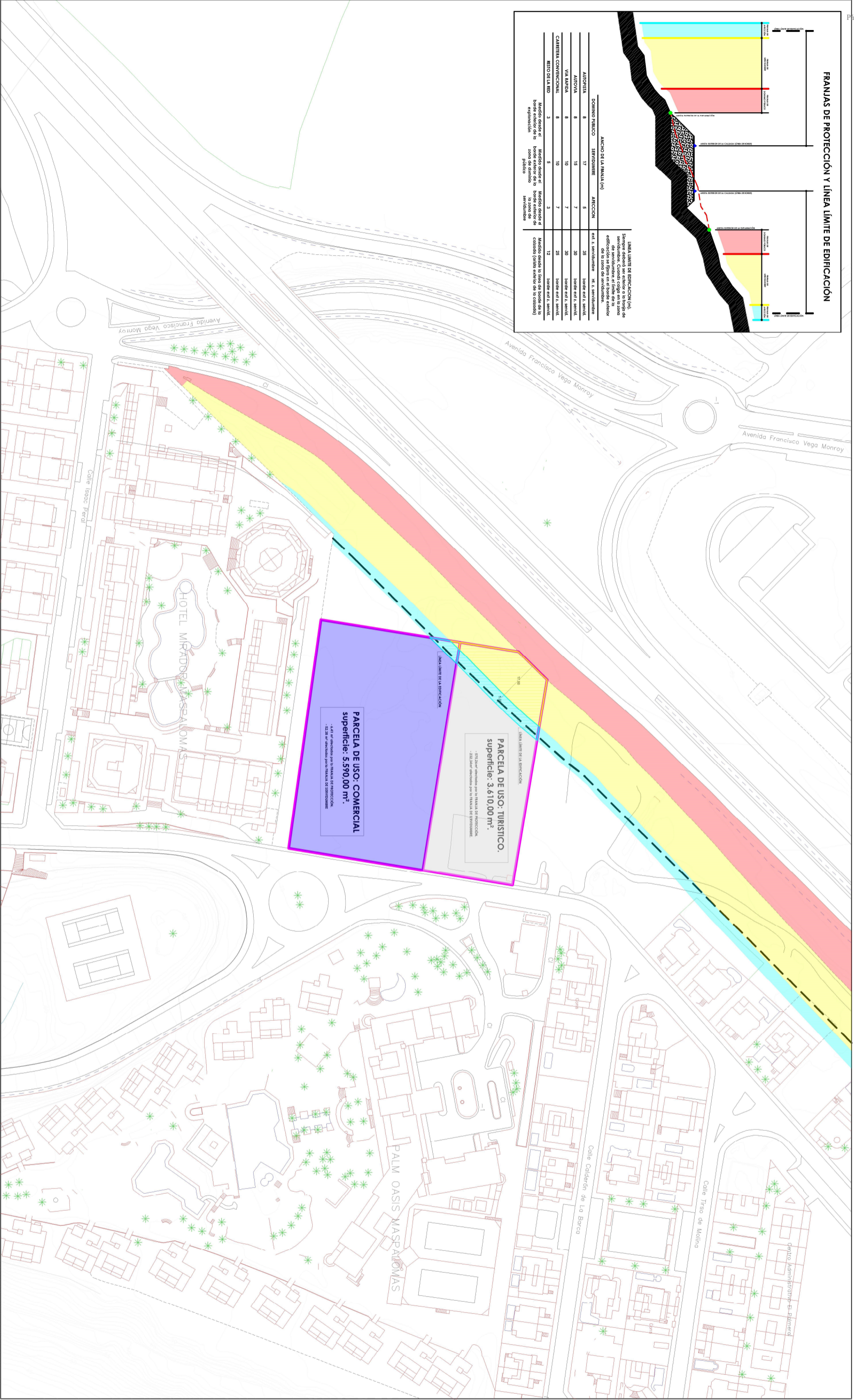
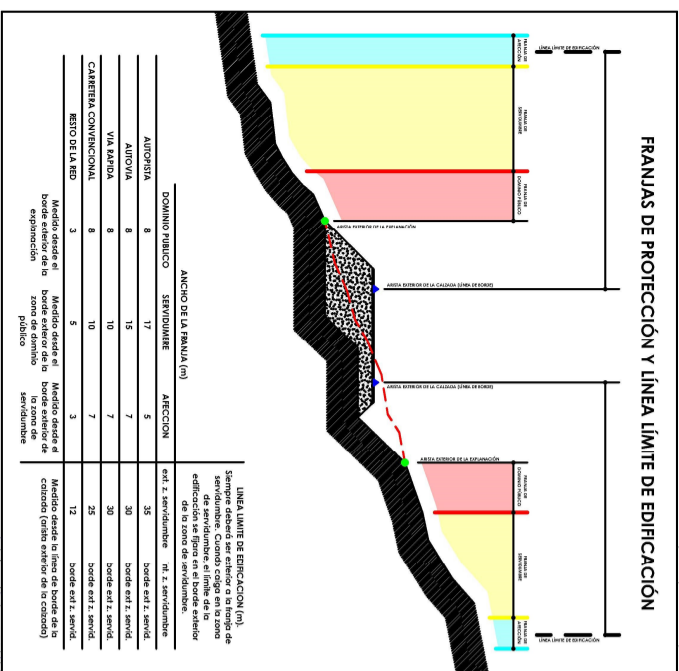
REDACCION:  
43241445L DOLORES MARIA CARMEN CABRERA (R) J76308279J  
Firmado digitalmente por DOLORES MARIA CARMEN CABRERA (R) Fecha: 2023.09.11 12:11:50 +01'00'

PERDOMO  
OJEDA MARTIN -45347280C  
Firmado digitalmente por PERDOMO OJEDA MARTIN Fecha: 2023.09.11 18:44:10 +01'00'

**MODIFICACION PROPUESTA DEL PLANO DE ORDENANZAS DEL P.G.O.U**  
PARCELA 33.1. USO COMERCIAL: 5.590,00 m<sup>2</sup>  
PARCELA 33.2. USO TURISTICO: 3.610,00 m<sup>2</sup>  
SUPERFICIE DEL AMBITO: 9.200,00 m<sup>2</sup>

PLANO N.º **5**  
ESCALA: **0/0000**  
FECHA: **agosto 2023**





**PROPUESTA DE MODIFICACIÓN MENOR DEL PGOU VIGENTE DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA EN LA PARCELA 33 DE LA URBANIZACIÓN SONNENLAND.**  
**trámite: APROBACIÓN DEFINITIVA**  
**PROMOTOR: INMUEBLES ELEVACIONES S.L.U.**

**REDACCIÓN:**  
 43241445L DOLORES MARIA CARMEN CABRERA (R) J76308279)  
 Firmado digitalmente por DOLORES MARIA CARMEN CABRERA (R) Fecha: 2023.09.11 12:10:49 +01'00'

**PERDOMO**  
 OJEDA MARTIN - 45347280C  
 Firmado digitalmente por PERDOMO OJEDA MARTIN - 45347280C Fecha: 2023.09.11 18:43:37 +01'00'

**MARTÍN PERDOMO OJEDA**  
 arquitecto colegiado nº 3.748 del COAGranCanaria

**MODIFICACIÓN PROPUESTA**  
**PARCELA COMERCIAL: 5.590,00 m²**  
**P. CASAS VACACIONALES: 3.610,00 m²**  
**SUPERFICIE DEL ÁMBITO: 9.200,00 m²**

**PLANO Nº. 4**  
**ESCALA. 0/0000**  
**FECHA. agosto 2023**



**PARCELAS: 30 y 33 (P.G.O.U.)**

SUPERFICIE (M <sup>2</sup> )	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	Ocupacion %	EDIFICABILIDAD (M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> )	VOLUMEN (M <sup>3</sup> /M <sup>2</sup> )	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
	Hotel, Apartado		30	1,08	2,80	5 Plantas	2 Alzua Mínimo 3,00 mts.

- Reparcelación mínima: 2.000,00 m<sup>2</sup>.

Parcela	Superficie (m <sup>2</sup> )	Volumen (m <sup>3</sup> )
1	16.800,00	
2	8.810,44	
3	13.360,00	
4	8.360,00	
5	9.197,00	
6	11.780,00	
7	14.884,00	
8	20.280,00	
9	13.126,00	
10	11.782,82	
11	5.600,00	
12	13.875,00	
13	13.126,00	
14	44.320,00	
15	13.200,00	
16	8.600,00	
17	11.800,00	
18	13.800,00	
19	12.240,00	
20	12.880,00	
21	7.130,00	
22	8.500,00	
23	11.800,00	
24	13.800,00	
25	12.240,00	
26	12.880,00	
27	6.250,00	
28	12.880,00	
29	7.130,00	
30	8.500,00	
31	8.500,00	
32	33.600,00	
33	13.407,00	

**PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA**  
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA  
SECTOR TURISTICO

35

LEITE SÍMBOLO URBANO  
VALDE  
CASA DE VACACIONES (PARALELO)  
APARTAMENTOS  
HOTEL  
CENTROS COMERCIALES  
BOTICIA  
ZONA VERDE  
RESIDENCIAL PERMANENTE

RP

**PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA**  
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA  
SECTOR TURISTICO

35

FECHA: 11-09-2023  
Escala: 0/0000



**PROPUESTA DE MODIFICACION MENOR DEL PGOU VIGENTE DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA EN LA PARCELA 33 DE LA URBANIZACION SONNENLAND.**  
trámite: APROBACION DEFINITIVA  
**PROMOTOR: INMUEBLES ELEVACIONES S.L.U.**

**REDACCION:**  
43241445L  
DOLORES MARIA CARMEN CABRERA (R: J76308279)  
(R: J76308279)  
12:09:49 +01:00'

Firmado digitalmente por DOLORES MARIA CARMEN CABRERA (R: J76308279)  
Fecha: 2023.09.11

**PERDOMO**  
OJEDA MARTIN MARTIN - 45347280C  
-45347280C  
18:42:46 +01:00'

Firmado digitalmente por PERDOMO OJEDA MARTIN - 45347280C  
Fecha: 2023.09.11

**MARTIN PERDOMO OJEDA**  
arquitecto colegiado nº 3.748 del COAGranCanaria

**PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA VIGENTE DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA**  
SECTOR TURISTICO: SONNENLAND  
PLANO Nº 35. ZONIFICACION


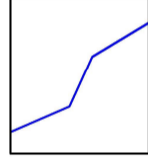
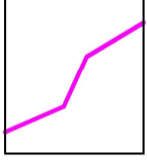
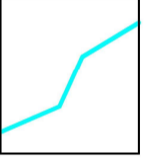
PLANO Nº. **3**  
ESCALA. **0/0000**  
FECHA. **agosto 2023**

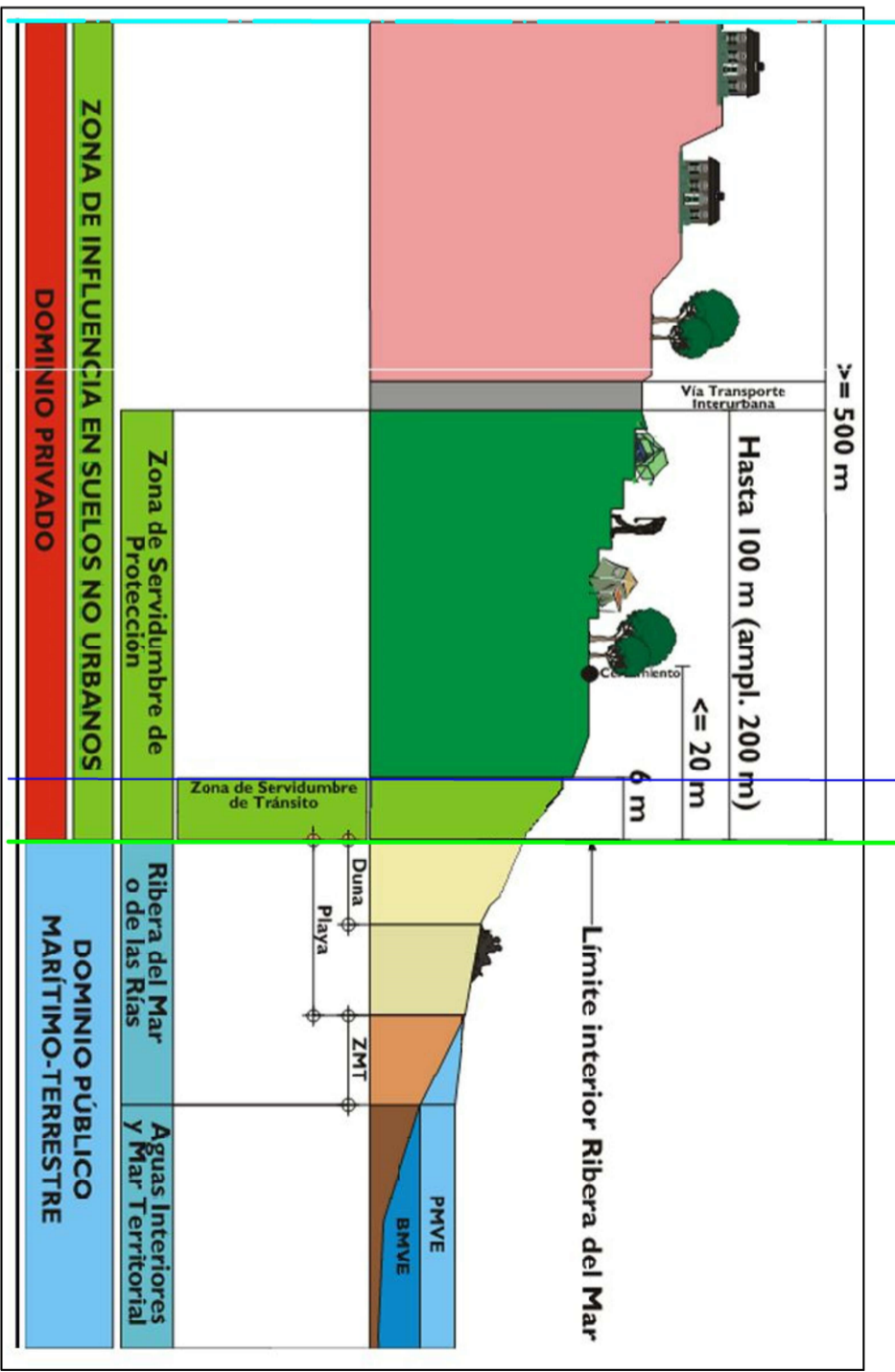




**PROPUESTA DE MODIFICACIÓN MENOR DEL PGOU VIGENTE DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA EN LA PARCELA 33 DE LA URBANIZACIÓN SONNENLAND.**  
trámite: APROBACIÓN DEFINITIVA  
**PROMOTOR: INMUEBLES ELEVACIONES S.L.U.**

REDACCIÓN:  
43241445L  
DOLORES MARIA CARMEN CABRERA  
(R: J76308279)  
Firmado digitalmente por DOLORES MARIA CARMEN CABRERA (R: J76308279) Fecha: 2023.09.11 12:06:31 +01'00'

-  línea límite del DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE aprobada
-  línea límite de la ZONA DE SERVIDUMBRE DE TRÁNSITO
-  línea límite de la ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN aprobada
-  línea límite de la ZONA DE DE INFLUENCIA EN SUELOS NO URBANOS



PERDOMO OJEDA MARTIN MARTIN - 45347280C  
- 45347280C  
Firmado digitalmente por PERDOMO OJEDA MARTIN - 45347280C Fecha: 2023.09.11 18:42:13 +01'00'

DESLINDE DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE. LÍNEA LÍMITE DE LA ZONA DE SERVIDUMBRE DE TRÁNSITO. LÍNEA LÍMITE DE LA ZONA DE PROTECCIÓN. LÍNEA LÍMITE DE LA ZONA DE INFLUENCIA.

PLANO Nº. **2**  
ESCALA. **0/0000**  
FECHA. **agosto 2023**





**PROPUESTA DE MODIFICACIÓN MENOR DEL PGOU VIGENTE DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA EN LA PARCELA 33 DE LA URBANIZACIÓN SONNENLAND.**  
**trámite: APROBACIÓN DEFINITIVA**  
**PROMOTOR: INMUEBLES ELEVACIONES S.L.U.**

**REDACCIÓN:**

43241445L DOLORES MARIA CARMEN CABRERA (R: J76308279)  
Firmado digitalmente por 43241445L DOLORES MARIA CARMEN CABRERA (R: J76308279) Fecha: 2023.09.11 11:25:16 +01'00'

PERDOMO OJEDA MARTIN - 45347280C  
Firmado digitalmente por PERDOMO OJEDA MARTIN - 45347280C Fecha: 2023.09.11 18:41:23 +01'00'

**SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO**

PLANO Nº: **1**

ESCALA: **0/0000**

FECHA: **agosto 2023**

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 11-09-2023 11:23:16 Fecha: 11-09-2023 18:41:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28

Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 199EDB7B756CB71A69863EEB8C176BCF  
Comprobación CSV: <https://sede.maspalomas.com/publico/documento/199EDB7B756CB71A69863EEB8C176BCF>





**DOCUMENTO AMBIENTAL  
ESTRATÉGICO DE LA  
MODIFICACIÓN  
DE LA  
DE LA PARCELA 33 DE LA URBANIZACIÓN  
SONNENLAND DEL PLAN GENERAL DE  
ORDENACIÓN URBANA  
DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA  
GRAN CANARIA**

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO  
QUE PRESENTA  
**INMUEBLES ELEVACIONES S.L.U**

REDACTORA

---


MARÍA YAZMINA LOZANO MAS

**NOVIEMBRE DE 2022**

**Este Documento sustituye la versión de Abril de 2022**

1

<b>Firmado por:</b>	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 06:57:40
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134</a>		
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:20:21 <a href="#">Ver sello</a>	- 1/131 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:25




## CONTENIDO

<b>1. CONTEXTO. NECESIDAD DE LA MODIFICACIÓN Y SU EVALUACIÓN AMBIENTAL ..3</b>	<b>3</b>
<b>2. OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN .....6</b>	<b>6</b>
<b>3. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN. ALTERNATIVAS RAZONABLE, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES .....9</b>	<b>9</b>
<i>3.1. El Ámbito de Modificación .....9</i>	<i>9</i>
<i>3.2. Alcance y contenido de la Modificación ..... 15</i>	<i>15</i>
<i>3.3. Las Alternativas ..... 16</i>	<i>16</i>
<b>4. DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN .....24</b>	<b>24</b>
<b>5. CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.....25</b>	<b>25</b>
<i>5.1. Variables ambientales significativas. Contexto medioambiental en que se emplaza el ámbito de Modificación.....25</i>	<i>25</i>
<i>5.2. Características medioambientales de las zonas que pueden verse afectadas de manera significativa y su evolución teniendo en cuenta el cambio climático esperado en el plazo de vigencia de la Modificación... ..57</i>	<i>57</i>
<b>6. LOS EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES .....60</b>	<b>60</b>
<i>6.1. Método de valoración ..... 60</i>	<i>60</i>
<i>6.2. Caracterización del impacto ambiental previsible en el desarrollo de las determinaciones de la Modificación .....69</i>	<i>69</i>
<b>7. LOS EFECTOS PREVISIBLES POR LA MODIFICACIÓN SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES .....108</b>	<b>108</b>

**MARÍA YAZMINA LOZANO MAS**

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

1

<b>Firmado por:</b>	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 06:57:40	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827    Código Seguro de Verificación (CSV): 380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:20:21	- 2/131 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:26	

**8. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL SIMPLIFICADA..... 109**

*8.1. Justificación del supuesto legal..... 109*


*8.2. Propuesta de criterios para la determinación del no sometimiento a la evaluación ambiental estratégica ordinaria a observar en el Informe Ambiental Estratégico..... 111*

**9. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE SELECCIÓN ENTRE LAS ALTERNATIVAS PLANTEADAS .....114**

**10. MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y, EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE, CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO .....118**

**11. PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL CON LA DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓN 124**

**MARÍA YAZMINA LOZANO MAS**  
Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

<b>Firmado por:</b>	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 06:57:40	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827    Código Seguro de Verificación (CSV): 380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:20:21	- 3/131 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:26	

## 1. CONTEXTO. NECESIDAD DE MODIFICACIÓN Y SU EVALUACIÓN AMBIENTAL

La planificación urbana de una ciudad como el conjunto urbano turístico de la costa de San Bartolomé de Tirajana requiere una constante renovación de su estructura estratégica a distintas escalas y determinaciones que deben atender al dinamismo de las necesidades, expectativas y criterios de apropiación del espacio.


Esa adaptación es más perentoria cuando, como ocurre en los momentos actuales, se coincide con un área de una especial relevancia en el desarrollo socioeconómico de la isla de Gran Canaria, en tanto conforma el centro turístico de Playa del Inglés-Maspalomas; función que a su vez debe acompañarse de unas condiciones de atractivo, calidad y competitividad del producto en que se aglutinan la oferta hotelera, los equipamientos complementarios, las actividades asociadas y las cualidades ambientales del entorno.

Son determinaciones urbanísticas que deben marcar las pautas de un desarrollo sostenible y una agenda urbana del espacio turístico, mostrándose como una herramienta pública fundamental en términos de desarrollo empresarial, incentivo al empleo, mejora del bienestar de la población insular, oferta de un espacio público y privado atractivo, significación y singularidad de su medio ambiente y paisaje y restantes recursos que, a su vez, permitan mantener al municipio y la isla en una senda de competitividad en el complejo mercado internacional del turismo. Es, por ello, un círculo con un delicado equilibrio que se solo puede sostenerse mediante una gestión del territorio innovadora, dinámica y versátil.

Durante la última década, la evaluación ambiental estratégica se ha consolidado como un mecanismo de la Administración para garantizar que esa adaptación en el uso del suelo se desarrolle con un nulo o limitado efecto sobre las cualidades y recursos que conforman el patrimonio natural, cultural y paisajístico, tanto más cuando coincidimos con un espacio que depende precisamente de esas cualidades; patrimonio que da sentido a la calidad ambiental y, a su vez, a las bases en las que se apoya el bienestar de la población. Dando fe de su relevancia, el marco legal aborda de modo específico este mecanismo, constituyendo

**MARÍA YAZMINA LOZANO MAS**  
Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación  
ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

3

<b>Firmado por:</b>	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 06:57:40	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:20:21	- 4/131 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:26	

un requisito vinculante en la planificación urbanística y una herramienta para enriquecer el componente medioambiental de las nuevas estrategias que ejemplifican esa adaptación.

Su procedencia en el ámbito que nos ocupa en la Urbanización Sonnenland es indiscutible, en tanto el vigente Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana fue aprobado definitivamente en 1996, presentando una madurez que podemos considerar poco común en buena parte de los conjuntos urbanos de esta complejidad en el Archipiélago Canario.

Esa madurez advierte la perentoriedad de renovar y mejorar las cualidades e integración funcional de determinados enclaves, con vistas a propiciar una optimización de la oferta turística existente y un incremento de su competitividad mediante el aumento de la calidad y diversificación de su producto territorial.

Se busca el impulso de actuaciones en el espacio privado que ayuden a la renovación y mejora de la oferta turística para reactivar la actividad económica con actuaciones de transformación urbanística y actuaciones edificatorias, al tiempo que se plantean incentivos para la renovación como el cambio de uso.

La Modificación menor de la normativa específica de la parcela 33 se muestra, actualmente y a corto plazo, como el instrumento con mayores garantías jurídicas, urbanísticas y de cualificación ambiental en la actualidad para propiciar esa mejora.

Partimos de un espacio clasificado como Suelo Urbano Consolidado por la Urbanización (SUCU) en virtud de las características medioambientales en presencia; asignándosele un uso alojativo en la modalidad de hotel o apartamentos al que se sólo pueden complementarse zonas deportivas descubiertas.

Ante la dificultad en 2021 de desarrollar dicho uso en condiciones de oferta competitiva, innovadora y acorde a la excelencia que precisa el área urbana en que se inserta, el promotor propone un ajuste menor en la modalidad de uso con mayor capacidad singularizadora y cualificadora del entorno, acorde a los mecanismos reinantes del dinamismo social y turístico.

El presente Documento Ambiental Estratégico expone los resultados de un diagnóstico de la situación actual, en especial, de sus rasgos medioambientales, así como concluye una propuesta de valoración de los efectos sobre el medio ambiente mediante el planteamiento de varias alternativas para conseguir los objetivos previstos con la Modificación.

**MARÍA YAZMINA LOZANO MAS**  
Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación  
ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

4

<b>Firmado por:</b>	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 06:57:40
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134</a>		
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:20:21	- 5/131 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:26




Se soporta sobre una estructura de contenidos coherente con los establecidos en el marco legal de aplicación, en un exhaustivo trabajo de campo, en el vaciado de las fuentes de información oficial o científica de mayor utilidad a la escala y objeto del trabajo y en una metodología de valoración aplicada con éxito en más de una decena de experiencias precedentes; todo ello con un esfuerzo de adaptación razonada a las particularidades del emplazamiento y entorno.

**MARÍA YAZMINA LOZANO MAS**

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

5

<b>Firmado por:</b>	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 06:57:40	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:20:21	- 6/131 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:26	

## 2. OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN

Los objetivos de la planificación determinada mediante esta Modificación presentan un alcance de ordenación restringido a los siguientes aspectos en su aplicación a la Parcela 33 y a su entorno en la Urbanización Sonnenland:


### → OBJETIVOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA:

- Clasificar los núcleos de población y prestar especial atención a su desarrollo.
- Respecto al suelo urbano de los núcleos de población, es objetivo básico, complementarlos, dentro de lo que constituye como casco urbano, corrigiendo la falta de consolidación visual de algunos de ellos.
- Dotar al municipio del equipamiento acorde con el grado de desarrollo que se ha obtenido y que garantice la imagen que debe tener como zona turística excelente.
- Reforzar la concentración y eficiencia de los núcleos como áreas urbanas de servicio a la población permanente, prestando atención a su correcto desarrollo. Limitando el consumo de suelo en la línea de preservar éste como recurso estratégico.
- Potenciar la condición de centros de servicio para la vida cotidiana de la ciudadanía, incidiendo en el refuerzo de la actividad terciaria, especialmente comercial, a los efectos de cumplir con las demandas poblacionales y el fomento de la economía y la generación de empleo.
- Adaptar el funcionamiento del tráfico en el viario de la zona urbana anexa, incluyendo la calle Isaac Peral, a efectos de dimensionar su capacidad con respecto a la nueva demanda susceptible de derivarse en los usos resultantes de la Modificación.

**MARÍA YAZMINA LOZANO MAS**

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

6

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 06:57:40	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134</a>			
Fecha de sellado electrónico:	06-10-2023 10:20:21	- 7/131 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:26

→ **OBJETIVOS MEDIOAMBIENTALES GENERALES:**

- Diseñar un ajuste de la ordenación urbanística en vigor para la parcela que implemente las determinaciones en materia medioambiental del Plan General de Ordenación y el planeamiento territorial insular aplicable al entorno urbano de Sonnenland, en especial las relacionadas con los valores de la fisonomía del paisaje, la localización posible de elementos de patrimonio cultural urbano, la salud pública, o el atractivo vinculado a usos recreativos, comerciales y turísticos.
- Restringir los riesgos de efectos significativos sobre el medio ambiente en el contexto urbano-turístico de la zona, a nivel global o en las variables ambientales básicas.


→ **OBJETIVOS MEDIOAMBIENTALES ESPECÍFICOS:**

- Definir determinaciones para usos alternativos o complementarios en la zona que no conlleven un acompañamiento edificatorio o constructivo que altere significativamente la fisonomía del paisaje en la zona urbana, en especial en lo referente a los parámetros de volumetría y edificabilidad.
- Seleccionar usos posibles que resulten compatible a nivel de integración ambiental con los usos de la edificación y el suelo preexistentes en el área de la Urbanización Sonnenland.
- Diseñar un escenario urbanístico para la parcela y su entorno que conserve o mejore las condiciones de salud pública y bienestar de la población usuaria en la zona urbana y turística inmediata, restringiendo usos con potenciales riesgos de empeoramiento de la contaminación acústica asociada al tráfico de la Autovía GC-1 y usos turísticos-recreativos de la zona o, en general, de la calidad del aire.
- Establecer determinaciones de la que resulte una potencial integración respetuosa del conjunto ajardinado o vegetación arbolada en el parque sito en el margen norte del ámbito.
- Definir una nueva ordenación urbanística que resulte compatible con los objetivos derivados de la determinación de Articulación de crecimientos regulares del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria para el ámbito norte y oeste del área de Modificación, así como las determinaciones generales que asocian a la Unidad Ambiental del Paisaje

**MARÍA YAZMINA LOZANO MAS**

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

7

<b>Firmado por:</b>	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 06:57:40	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:20:21	- 8/131 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:26	



UAP 73 de Maspalomas en el Plan Territorial Especial de Ordenación del Paisaje de Gran Canaria (PTE-5) o las de la Zona Apta para la implantación de Infraestructuras para el Transporte de Energía Eléctrica en paralelo a la Autovía dentro del Plan Territorial Especial Ordenación de los Corredores de Transporte de Energía Eléctrica (PTE-31).

**MARÍA YAZMINA LOZANO MAS**

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

8

<b>Firmado por:</b>	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 06:57:40
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134</a>		
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:20:21	- 9/131 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:26



### 3. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN. ALTERNATIVAS RAZONABLE, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLE

#### 3.1. EL ÁMBITO DE MODIFICACIÓN

El ámbito objeto de la presente Modificación se localiza en el entorno urbano perimetral del área turística y residencial de Maspalomas-El Tablero, en el municipio de San Bartolomé de Tirajana. Delimita una superficie algo más de 9.500 m<sup>2</sup> de perímetro cuadrangular entre la calle Miguel de Cervantes, la Autovía GC-1, el Hotel Dunas Mirador de Maspalomas y una zona residencial que se extiende longitudinalmente hacia el norte.

Dicho espacio afecta parcialmente a dos unidades catastrales: 0513909DS4701S0000SA y 0811502DS4701S0001GS, las cuales aglutina a un conjunto de titulares.

Se trata de un espacio urbano consolidado por la urbanización que se corresponde con la Urbanización Sonnenland, de preferente uso turístico-alojativo, aunque con varios enclaves residenciales.

Perimetrado físicamente por la Autovía GC-1, es un contexto territorial con una estructura urbana irregular, resultado de la superposición de distintas piezas de desarrollo turístico a modo de puzzle con difícil diferenciación morfológica y paisajística. Por su referencia significativa, al otro lado de la Autovía se sitúa el conjunto urbano del Tablero y el Centro Comercial homónimo.

**MARÍA YAZMINA LOZANO MAS**

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

9

<b>Firmado por:</b>	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 06:57:40
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134</a>		
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:20:21	- 10/131 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:26



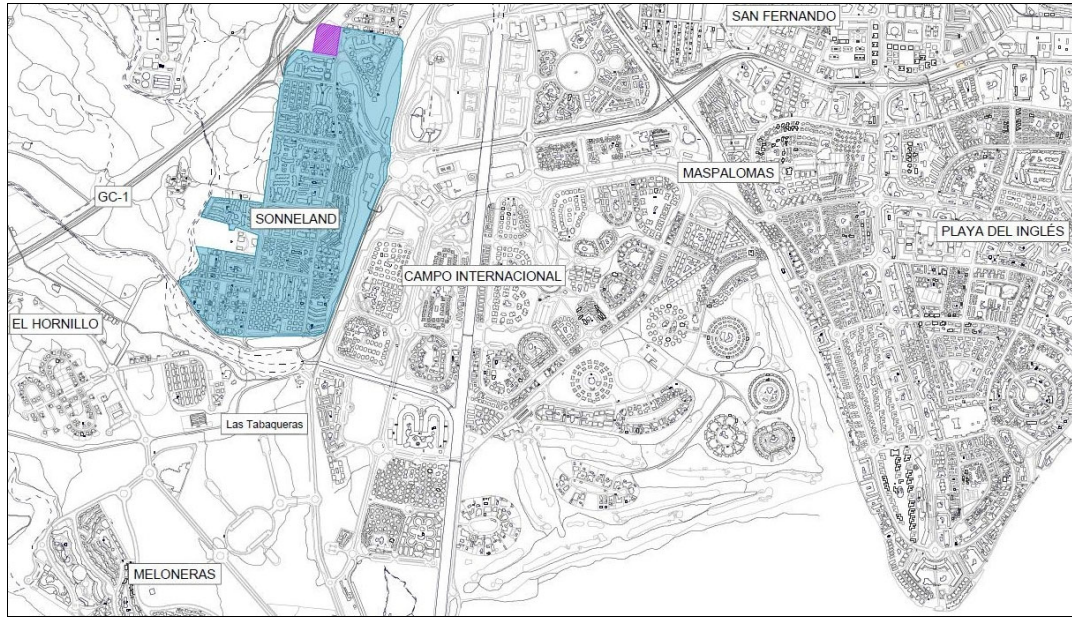


Figura 1. Contexto territorial.

**MARÍA YAZMINA LOZANO MAS**

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

10

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 06:57:40
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134</a>		
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:20:21	- 11/131 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:26



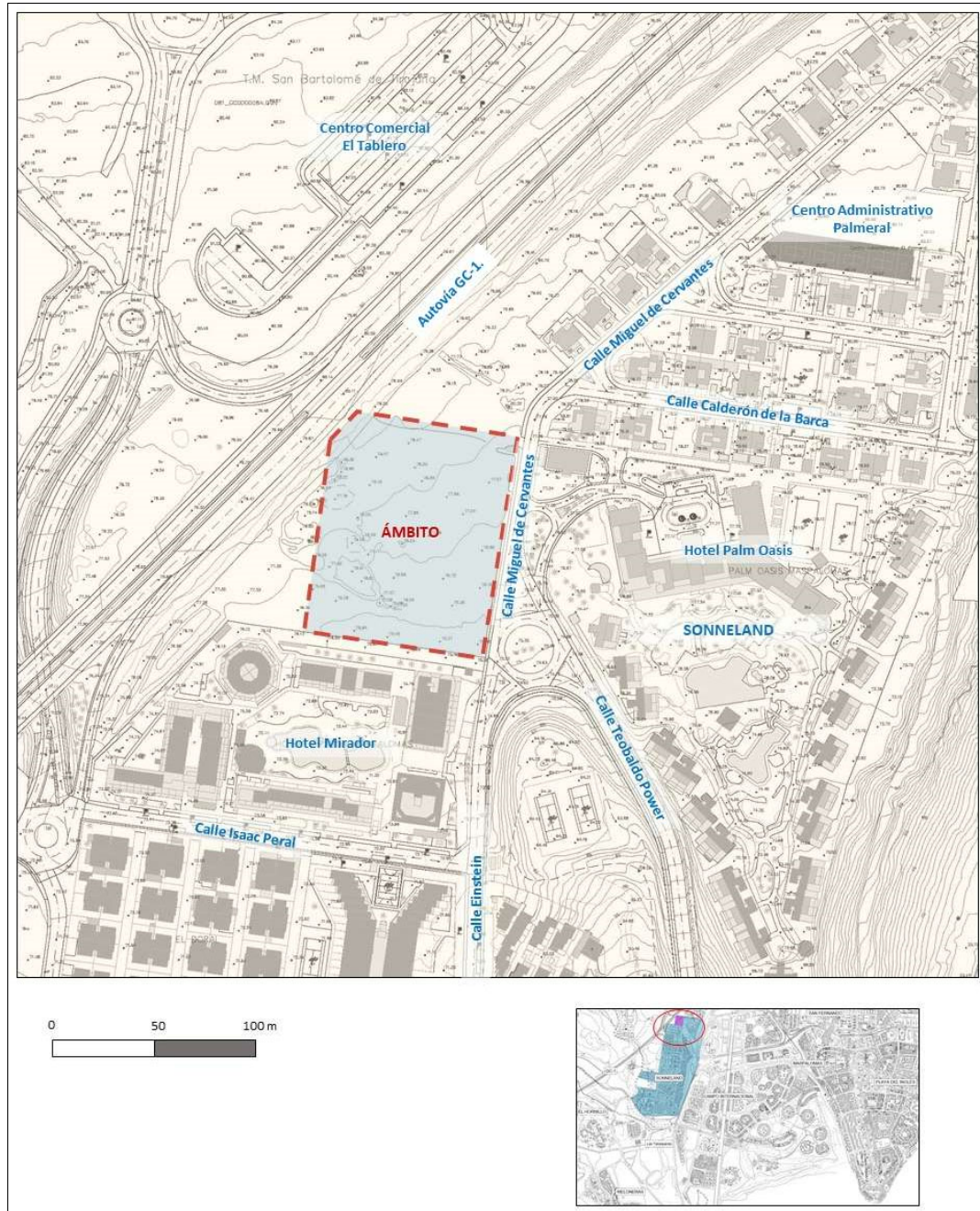


Figura 2. Ámbito de Modificación. Parcela 33.

**MARÍA YAZMINA LOZANO MAS**

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 06:57:40
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134</a>		
Fecha de sellado electrónico:	06-10-2023 10:20:21	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:26



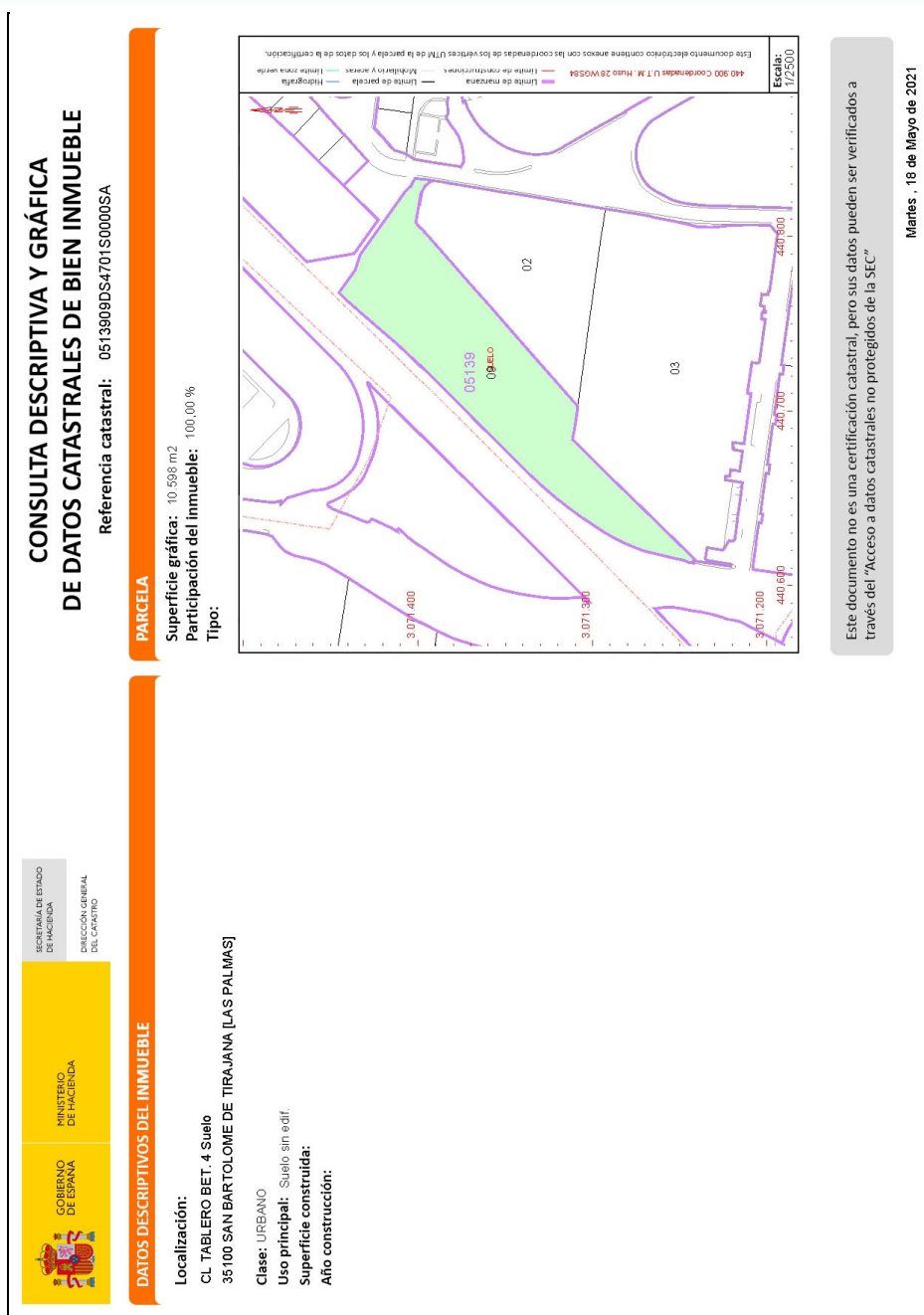


Figura 3a. Parcelas catastrales afectadas.

**MARÍA YAZMINA LOZANO MAS**  
Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación  
ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

<b>Firmado por:</b>	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 06:57:40
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134</a>		
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:20:21	- 13/131 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:26



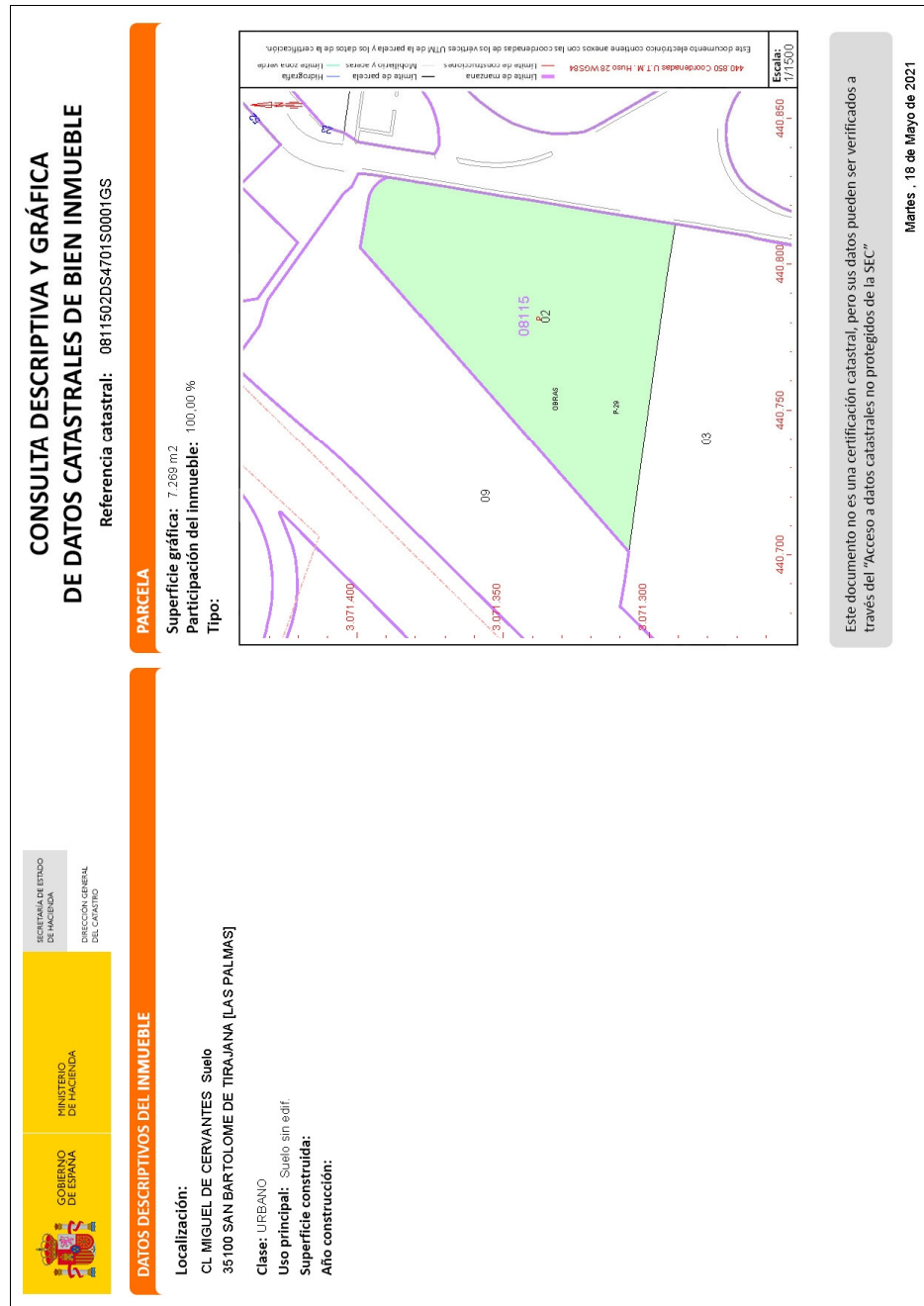


Figura 3b. Parcelas catastrales afectadas.

**MARÍA YAZMINA LOZANO MAS**  
Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

<b>Firmado por:</b>	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	<b>Fecha:</b> 14-11-2022 06:57:40
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	<b>Fecha:</b> 18-09-2023 08:28
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134</a>		
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:20:21 - 14/131 - Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:26		





Figura 4. Situación general del ámbito desde sus márgenes norte (arriba) y sur (debajo).

**MARÍA YAZMINA LOZANO MAS**

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

14

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 06:57:40
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134</a>		
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:20:21	- 15/131 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:26



### 3.2. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

La Modificación del Plan General constituye un instrumento previsto en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias a los efectos de ordenar y diseñar la actualización de las determinaciones en vigor y propiciar con ello la adaptación de la clasificación del suelo y régimen urbanístico del suelo a nuevas oportunidades de integración funcional en la zona.

Esta actualización se concreta en la redefinición de los parámetros urbanísticos que se aplican en el Plan General de Ordenación a la Parcela 33, de modo que se sustituya el uso alojativo obligatorio y se permita la selección de otras actividades.

Se distinguen los contenidos integrados en este Documento Ambiental Estratégico y la versión borrador del documento técnico de la Modificación sujeto al procedimiento de tramitación posterior.


- **Documento Ambiental Estratégico**

- Los objetivos de la planificación.
- El alcance y contenido de la actuación propuesta y de sus alternativas razonables técnica y ambientalmente viables.
- El desarrollo previsible de la Modificación.
- Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo de la Modificación en el ámbito afectado.
- Los efectos ambientales previsibles y su cuantificación cuando sea posible.
- Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.
- La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.
- Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
- Las medidas previstas para prevenir, reducir y corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación de las determinaciones de la modificación, teniendo en cuenta el cambio climático.
- Un programa de vigilancia ambiental con la descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental de la ordenación resultante de la Modificación.

**MARÍA YAZMINA LOZANO MAS**

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

15

<b>Firmado por:</b>	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 06:57:40	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:20:21	- 16/131 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:26	



- Documento Borrador

### 3.3. LAS ALTERNATIVAS

Un capítulo esencial de la evaluación ambiental de esta Modificación tiene que ver con la percepción de los probables efectos o impactos significativos en el medio ambiente, incluidos los aspectos relacionados con la geología y geomorfología, la flora y fauna, la hidrología, la edafología, la población y perspectiva de género, la contaminación atmosférica, los factores climáticos, el cambio climático, el patrimonio cultural, el paisaje, así como la interrelación entre estos elementos del territorio.

De modo sintético, la valoración de la incidencia ambiental de la ordenación propuesta se entronca sobre el análisis de las formas en que se prevé mejorar el aprovechamiento del espacio o unidad urbana, en el que se interesan medidas complementarias para aportar valor medioambiental y beneficio sobre el bienestar social.

Por tanto, el dinamismo del entorno, especialmente intenso en las últimas décadas, debido a la importante transformación resultante de los crecimientos urbanos ha supuesto la alteración irreversible del paisaje en la zona; proceso en el que ha quedado pendiente o aislada de su aprovechamiento la superficie que se ordena.

En la valoración sintética de la incidencia prevista se definen varias alternativas de nueva ordenación, que junto con la opción de mantener el régimen urbanístico en vigor permite un enriquecimiento del diseño territorial y una consecuente objetividad en la evaluación ambiental como mecanismo de la administración pública una integración más adecuada entre los objetivos ordenancista, una correcta relación con el patrimonio paisajístico y unas cualidades formales de su implantación en el entorno.


El esquema metodológico se soporta sobre la interpretación cualitativa de una serie de indicadores referidos al grado de afección a los principales aspectos medioambientales del territorio y a la identificación de la naturaleza del impacto.

El concepto de Modificación del Plan General en que se basa este documento, el criterio de diversificar y optimizar el efecto socioeconómico de la clasificación de Suelo Urbano ya

**MARÍA YAZMINA LOZANO MAS**

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

16

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 06:57:40	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134</a>			
Fecha de sellado electrónico:	06-10-2023 10:20:21	- 17/131 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:26

definida como tal en el planeamiento en vigor, y la limitada superficie del ámbito condiciona de manera ineludible el potencial planteamiento de alternativas.

Cada una de las variantes presenta un grado de incidencia plenamente integrables en el modelo de ordenación del planeamiento municipal vigente y del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria, tanto a efectos de ordenación medioambiental como de coherencia urbanística y jurídica con el marco normativo aplicable, resultando técnica y económicamente viable en todos los casos.

En este contexto, la evaluación comparativa de las alternativas de ordenación y la selección de una de ellas basándonos en una serie de criterios se ve limitada, planteándose más que alternativas de ordenación, varios escenarios territoriales con ciertas especificidades en la definición de los ámbitos a corto y medio plazo.

Sobre esa base, proponemos los siguientes criterios de análisis de estos escenarios:

- La observación del escenario actual de características formales y de ocupación preexistentes que no resultan propias de un régimen de Suelo Urbano turístico que se pretende atractivo y competitivo.
- El menor riesgo de derivar efectos de signo negativo sobre el medio ambiente en sus distintas actuaciones, usos y su dinamismo y variables espaciales.
- La dificultad en su desarrollo del actual régimen urbanístico, en tanto el tiempo transcurrido desde la entrada en vigor del PGO no ha venido acompañado de una implementación reseñable de sus determinaciones y parámetros.
- La observación de la vulnerabilidad paisajística del entorno turístico-alojativo cuya competitividad se sustenta en las cualidades ambientales y de bienestar de los usuarios.
- La inmediatez de la Autovía GC-1 que impone su presencia física irreversible y deriva condicionantes ambientales relacionados con la contaminación acústica y compleja solución.

La Modificación tiene por objeto incluir el uso casas vacaciones (bungalows, villas) en la subparcela 1 y el uso comercial en la subparcela 2. Esto se realiza mediante una modificación en la ordenanza particular que no presenta, por tanto, una vocación territorial directa en cuanto a replantear la ordenación urbanística en vigor y su impronta en el espacio.

**MARÍA YAZMINA LOZANO MAS**  
Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación  
ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

17

<b>Firmado por:</b>	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha:	14-11-2022 06:57:40
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha:	18-09-2023 08:28
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134</a>			
Fecha de sellado electrónico:	06-10-2023 10:20:21	- 18/131 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:26



Esta actualización instrumental del texto normativo presenta incidencia directa en cuanto a la materialización de los usos previstos en el PGO vigente, de modo que la alteración del mapa de distribución de usos no conserva su programación urbanística preexistente.

Por tanto, en el objeto de esta Modificación procedería la definición de alternativas de ordenación a los efectos de seleccionar el escenario más adecuado al definirse nuevos usos.

Estas situaciones o escenarios pueden identificarse del siguiente modo:

- Alternativa 0: Planeamiento vigente que mantiene la ordenanza en vigor.
- Alternativa 1: Modelo de coexistencia del uso alojativo y comercial.
- Alternativa 2: Modelo de uso comercial predominante.

**MARÍA YAZMINA LOZANO MAS**

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

18

<b>Firmado por:</b>	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 06:57:40
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134</a>		
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:20:21	- 19/131 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:26



- **Alternativa 0: Planeamiento vigente que mantiene la ordenanza en vigor**

En la actualidad, la parcela 33 de la urbanización Sonnenland no ha conseguido desarrollarse con los parámetros urbanísticos vigentes.

El Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana como instrumento de ordenación urbanística general del municipio cuenta ya con más de veinte años desde que fue redactado.

La no actualización del plan refleja las disonancias entre las demandas que requiere su población y la limitada capacidad de respuesta después de todo el tiempo transcurrido, especialmente, en lo relativo al fomento de actividades económicas no vinculadas con el turismo.

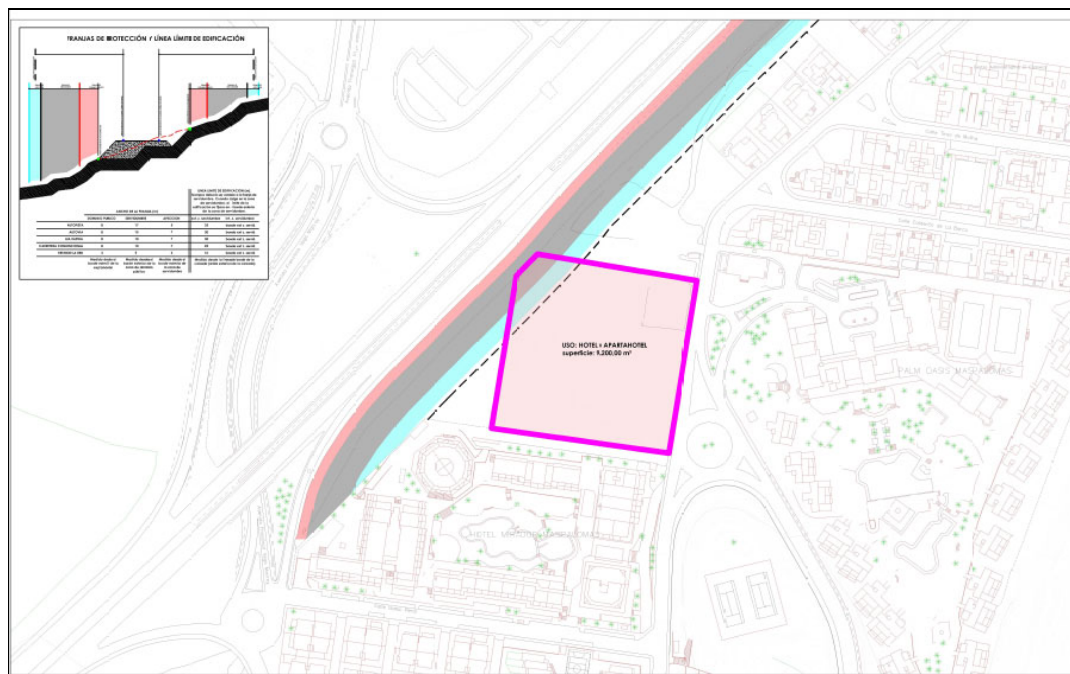


Figura 5. Formalización urbanística de la Alternativa 0.

**MARÍA YAZMINA LOZANO MAS**  
Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

<b>Firmado por:</b>	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 06:57:40
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134</a>		
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:20:21	- 20/131 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:26



<b>Superficie</b>	9.200 m <sup>2</sup>
<b>Uso principal</b>	Hotel / Aparhotel
<b>Ocupación</b>	30 %. 2.760 m <sup>2</sup>
<b>Edificabilidad</b>	1,00 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
<b>Volumen</b>	2,80 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
<b>Altura máxima</b>	5 plantas
<b>Separación mínima a linderos</b>	3 m.

Cuadro 1. **Parámetros urbanísticos regulados.** Alternativa 0


- **Alternativa 1: Modelo de coexistencia del uso alojativo y comercial**

La alternativa 1 aborda los ajustes regulatorios considerados necesarios para modificar los parámetros actuales de uso, ocupación y linderos de la normativa establecida en el planeamiento vigente.

En esta alternativa se realiza una combinación del uso turístico (casas vacaciones) con el uso comercial. De esta forma, incluyendo el uso comercial se daría respuesta a la demanda de la población turística y residente a la vez que al mantener el uso turístico (casas vacaciones), se seguiría fomentando el uso vigente en el Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana el cual conforma el uso predominante del núcleo turístico de Sonnenland.

Esta alternativa considera ejemplar la inclusión del uso comercial en la parcela descrita por la ubicación que presenta: al borde del núcleo turístico y junto a un eje principal (Autovía GC-1).

**MARÍA YAZMINA LOZANO MAS**  
Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

<b>Firmado por:</b>	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 06:57:40	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:20:21	- 21/131 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:26	

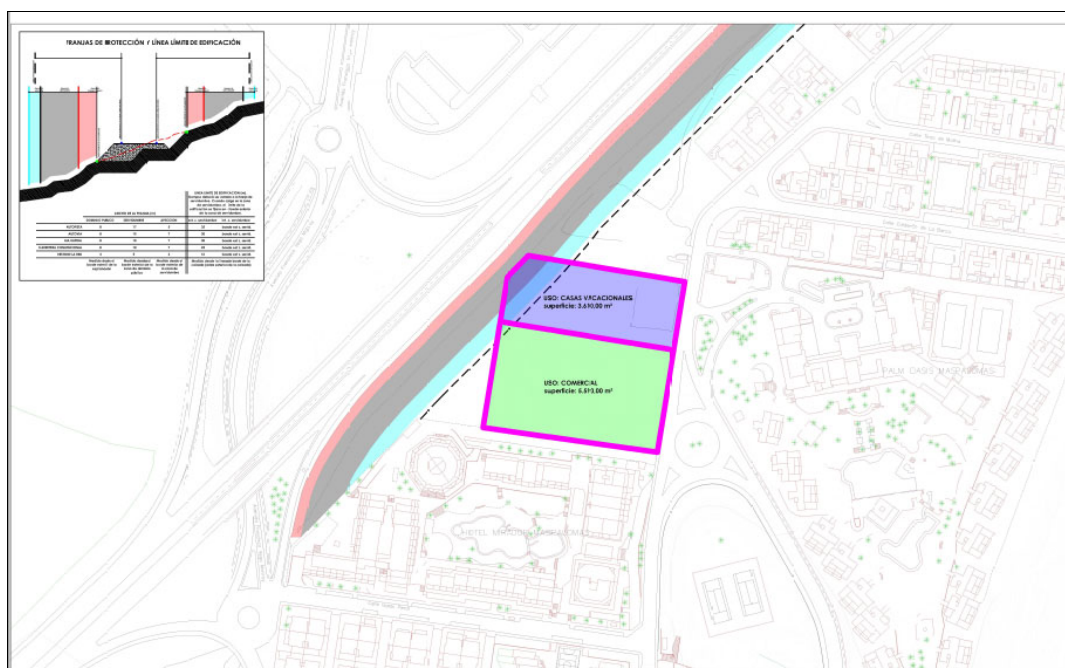


Figura 6. Formalización urbanística de la Alternativa 1.

	Uso Casa Vacaciones	Uso Comercial
<b>Superficie</b>	3.610 m <sup>2</sup>	5.590 m <sup>2</sup>
<b>Uso principal</b>	Casa Vacaciones	Comercial
<b>Ocupación</b>	40 %. 1.144 m <sup>2</sup>	40 %. 2.236 m <sup>2</sup>
<b>Edificabilidad</b>	1,00 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> . 3.610 m <sup>2</sup> c	1,00 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> . 5.590 m <sup>2</sup> c
<b>Volumen</b>	2,80 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	2,80 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
<b>Altura máxima</b>	2 plantas	2 plantas
<b>Separación mínima a linderos</b>	5 m.	5 m.

Cuadro 2. Parámetros urbanísticos regulados. Alternativa 1

**MARÍA YAZMINA LOZANO MAS**

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

21

<b>Firmado por:</b>	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 06:57:40
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134</a>		
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:20:21	- 22/131 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:26






<b>Superficie</b>	9.200 m <sup>2</sup>
<b>Uso principal</b>	Comercial
<b>Ocupación</b>	40 %. 3.680 m <sup>2</sup>
<b>Edificabilidad</b>	1,00 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
<b>Volumen</b>	2,80 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
<b>Altura máxima</b>	2 plantas
<b>Separación mínima a linderos</b>	5 m.

Cuadro 3. Parámetros urbanísticos regulados. Alternativa 2

**MARÍA YAZMINA LOZANO MAS**  
Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación  
ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

<b>Firmado por:</b>	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 06:57:40	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:20:21	- 24/131 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:26	



## 4. DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN

El desarrollo previsible de la Modificación del PGO está condicionando por su entrada en vigor, partiéndose de la premisa de que la alternativa propuesta en la misma es más coherente con los objetivos perseguidos.

Los capítulos estructurantes del desarrollo previsto para las determinaciones recogidas son:

- Presentación de la Solicitud de Modificación al Órgano Ambiental para su procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica.
- Información Pública, audiencia a las personas propietarias del suelo y a las administraciones afectadas.
- En su caso, definición del Informe Ambiental Estratégico.
- Aprobación de documento de Aprobación Inicial de la Modificación del PGO por el Pleno del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana y continuación del procedimiento hasta su aprobación definitiva y publicación normativa.
- Desarrollo de las actuaciones susceptibles de ejecutarse según la normativa de la Modificación.
- Control ordinario de la actuación urbana a través del procedimiento de autorización de licencia urbanística u otra instrumentación gestionada por el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, así como autorizaciones sectoriales en su caso por las administraciones competentes.
- Culminación del proceso de normalización urbanística en las parcelas bajo el régimen del Suelo Urbano.

**MARÍA YAZMINA LOZANO MAS**

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

24

<b>Firmado por:</b>	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 06:57:40
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134</a>		
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:20:21	- 25/131 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:26



## 5. CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

### 5.1. VARIABLES AMBIENTALES SIGNIFICATIVAS. Contexto medioambiental en que se emplaza el ámbito de Modificación

Desde el punto de vista medioambiental nos encontramos en un ámbito integrado en el margen perimetral del espacio urbano consolidado de la Urbanización Sonnenland, colindando a modo de frontera física con el recorrido de la Autovía GC-1.

Esta característica ofrece muchas pistas de las variables ambientales con mayor implicación en el emplazamiento y su entorno, definiéndose en los distintos efectos de una antropización irreversible del suelo y una manifestación mediante conjuntos edificados de diversa volumetría e infraestructura de alcance destacada en su influencia espacial. En este contexto, hay que considerar además la exposición paisajística que se produce como consecuencia de la ubicación de la pieza que se considera, y que, sin duda, hay que tomar también en cuenta a la hora de realizar esta Evaluación Ambiental.

#### - Geología, geomorfología, procesos y riesgos geofísicos

Fisiográficamente la parcela presenta un terreno relativamente llano cuya escasa pendiente (menos del 5%) bascula ligeramente de norte a sur, de modo que su emplazamiento altitudinal se define en la cota entre 79,2 m. y 75.2 m, sin elementos alteradores de esta plataforma.


A nivel morfoestructural es un punto que podemos considerar como las estribaciones costeras de la extensa unidad de rampa fonolítica resultante del proceso eruptivo y de construcción de la vertiente meridional de la isla, concretamente en su Ciclo I, y que desde su punto culminante desde la Montaña de Santidad (1.238 m.) va descendiendo hacia la línea litoral.

El modelado terrestre desde entonces ha ido redefiniendo esta unidad estructural siendo su perímetro irregularizado por la transgresión de una sucesión de barranquillos

**MARÍA YAZMINA LOZANO MAS**

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

25

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 06:57:40	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134</a>			
Fecha de sellado electrónico:	06-10-2023 10:20:21	- 26/131 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:26

subsidiarios más o menos incisivos que van ganando terreno desde su inicio de prolongación en el Barranco de La Negra, antes de unirse éste al de Ayagaures y, por último, al de Maspalomas, en una cuenca relativamente compleja.

Esta rampa fonolítica es superpuesta por la colada basáltica y basanítica del Ciclo Roque Nublo que probablemente se iniciara en un antiguo edificio del Alto de Los Pajaritos (393 m.) que podemos considerar el basamento más inmediato del ámbito a nivel estructural. Dichas coladas pueden observarse en el escarpe que bordea el margen oriental de la Urbanización de Sonnenland, separando ésta del complejo sedimentario abierto del Barranco de Maspalomas en una cota más baja.

Sin embargo, cota abajo esta formación es superpuesta por una extensión sedimentaria que podemos definir como unidad del Tablero de Maspalomas, en tanto se inicia en el margen norte de este núcleo urbano, abriéndose en abanico irregular y orientado en sentido Noroeste-Sureste y, a partir de la Autovía y de nuestro emplazamiento, de norte a sur. Sobre dicha unidad sedimentaria se superpone no sólo el citado núcleo del Tablero sino también la propia Urbanización de Sonnenland en que se sitúa el ámbito de Modificación.

Es una formación de facies detríticas o sedimentarias de depósitos aluviales o coluviales en arenas y arcillas con conglomerados muy heterogéneos resultantes del transporte de materiales durante el Ciclo Roque Nublo y el complejo proceso de modelado terrestre en ese período.

Esa vendría a ser la litología predominante en nuestro emplazamiento.

Desde el punto de vista geotécnico, la caracterización anterior concluye una modalidad T3 de "terrenos desfavorables" que no ha impedido la ocupación edificatoria en este entorno urbano; si bien debe considerarse dicho rasgo a posibles efectos de prevención en el diseño constructivo resultante de la nueva ordenación urbanística.

Al margen de la cuestión antes expuesta, el comportamiento volcánico y sísmico propio de la caracterización geomorfológica en Canarias no constata ningún episodio en el período de datación histórica que derive en riesgo natural reseñable que podamos asociar a esta variable con vistas a su observación en las determinaciones previstas.

Igualmente, el grado de antropización y urbanización es irreversible y no permite localizar en el ámbito y su entorno de influencia ninguna formación geomorfológica o geológica relevante que deba requerir su conservación, no siendo por ello un factor limitativo de la ordenación.

**MARÍA YAZMINA LOZANO MAS**  
Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación  
ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

26


<b>Firmado por:</b>	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 06:57:40	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:20:21	- 27/131 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:26	



Figura 8. Caracterización común del terreno desde el punto de vista geomorfológico y geológico. Prevalencia de sustrato sedimentario.

**MARÍA YAZMINA LOZANO MAS**  
Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación  
ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

<b>Firmado por:</b>	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 06:57:40
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134</a>		
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:20:21	- 28/131 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:26



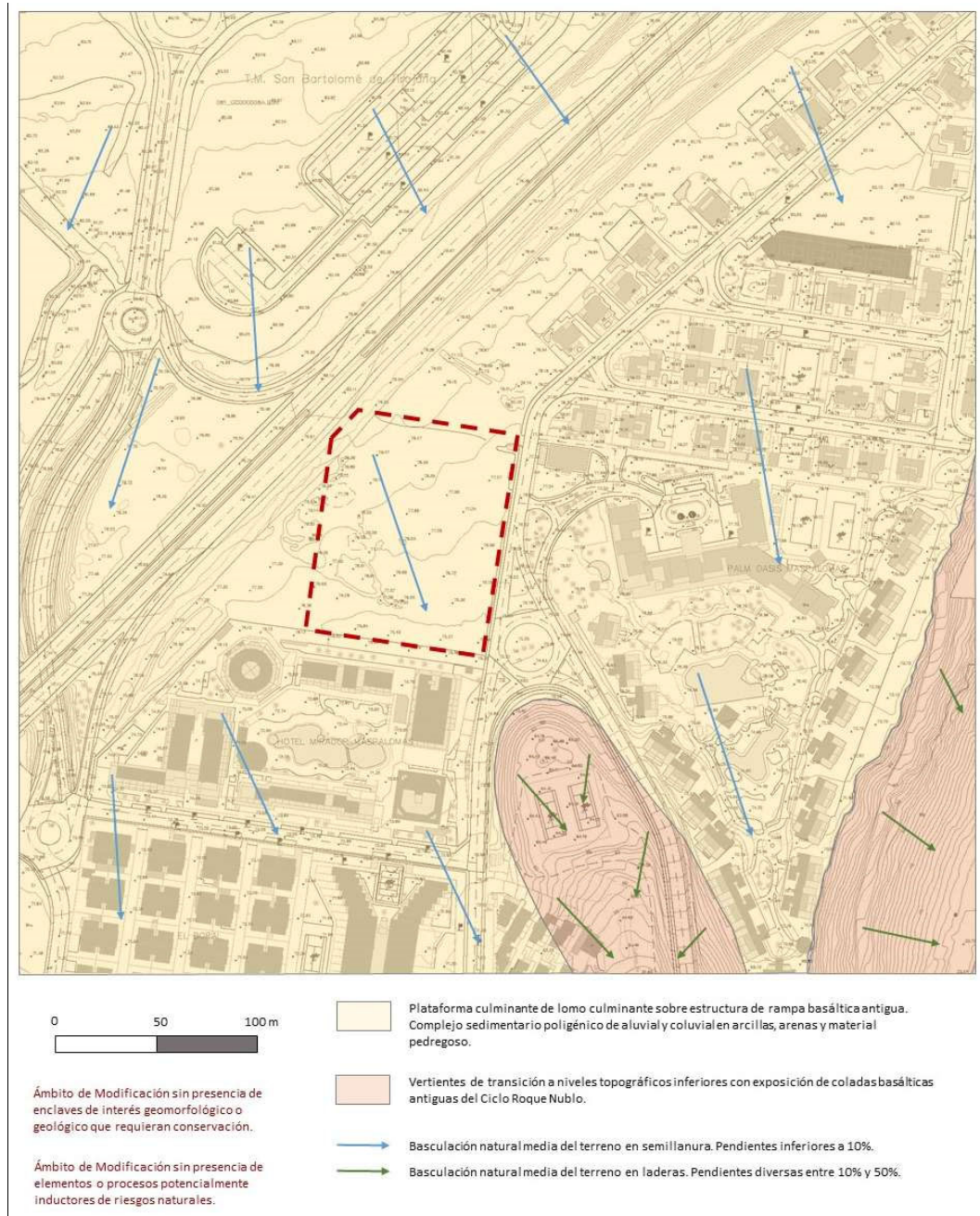


Figura 6. Aspectos geológicos y geomorfológicos del ámbito de ordenación y entorno.

**MARÍA YAZMINA LOZANO MAS**

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

28

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha:	14-11-2022 06:57:40
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha:	18-09-2023 08:28
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134</a>			
Fecha de sellado electrónico:	06-10-2023 10:20:21	- 29/131 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:26



## - Hidrogeología e hidrología

La definición hidrográfica del ámbito de Sonnenland se definen en un interfluvio alomado en plataforma cuyo recorrido orográfico natural (procedente desde el interior del municipio) ha sido irreversiblemente interrumpido por el recorrido de la Autovía GC-1 y la importante urbanización del suelo en entorno circundante.

Es un emplazamiento integrado en la zona baja de la extensa cuenca hidrográfica del Barranco de Maspalomas que tiene su desarrollo desde la zona cumbre y tras una densa red de barranco acaba confluyendo a nuestra altura en el canal que desemboca longitudinalmente en el mar.

Sin embargo, el ámbito de ordenación se localiza en una cota superior al de la línea principal de transporte hidrológico con diferencias de 40-50 m. de altitud, unido a separarse de la misma mediante la urbanización y edificación del suelo. Por tanto, la relación natural entre ambos puntos es nula, imposibilitando una eventual situación de riesgo natural como consecuencia de acontecimientos asociados al transporte hídrico agresivo o torrencial en dicha red fisiográfica.

En el ámbito de la costa del municipio de San Bartolomé de Tirajana y, en concreto, de la Urbanización de Sonnenland, el ciclo hidrológico natural tiene su origen exclusivo en el régimen de precipitaciones y, entre éstas, de las lluvias, excepto excepcionales acontecimientos asociados a granizadas.


Sin embargo, esta característica se materializa en un comportamiento propio de entornos áridos en tanto se contabiliza unos registros pluviométricos (datos recopilados en la estación de Maspalomas) con una media anual de unos 54,1 mm. La anterior heterogeneidad orográfica de la estructura insular, el comportamiento climático en la vertiente de sotavento y la cercanía al mar explica las diferencias geográficas del régimen de precipitaciones en Sonnenland respecto a la cumbre insular (La Retamilla, 986,3 mm).

Este exiguu volumen se reparte con relativa mayor concentración en los últimos y primeros meses del año, si bien en ningún caso se alcance una media de 11 mm.

**MARÍA YAZMINA LOZANO MAS**

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

29

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 06:57:40	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134</a>			
Fecha de sellado electrónico:	06-10-2023 10:20:21	- 30/131 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:26

Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic
10,8	9,8	5,5	1,5	0,0	0,0	0,0	0,0	4,0	2,9	8,8	10,9

Cuadro 4. Distribución media de las precipitaciones mensuales en el área del ámbito de Modificación (en mm). Estación de Maspalomas. Fuente. Agencia Estatal de Meteorología

La distribución mensual en la zona muestra diciembre como el mes más lluvioso, seguido de febrero y noviembre por este orden, concentrándose con gran diferencia en este margen estacional conjunto. Por el contrario, coincidimos con un emplazamiento con una apreciable aridez sequedad veraniega, en la que entre mayo y agosto no se registran precipitaciones superiores a 0,5 mm.

En este contexto, la presencia hídrica en el emplazamiento es casi nula, no observándose ningún enclave de depósito natural de agua que pudiera requerir determinaciones orientadas a su conservación. El consumo hídrico en este caso es predominantemente procedente del sistema público de abastecimiento procedente de plantas desaladoras en zonas exteriores al ámbito de ordenación.

Por otra parte, el transporte por escorrentía torrencial en forma de avenida como rasgo de comportamiento hidrológico natural procedería desde las zonas interiores y de mayor altitud de la unidad fisiográfica en que se ubica el ámbito. En este sentido, la construcción de la infraestructura viaria de primer orden y el desarrollo urbano del núcleo del Tablero, en el margen contrario de la misma, restringe todo riesgo de fenómenos desfavorables relacionados con esta variable.


El ámbito se localiza dentro del área general que engloba la costa sur de la Isla como unidad de masa de agua delimitada en el Plan Hidrológico de Gran Canaria, en concreto, la unidad ES7oGCoo6.

De acuerdo a la ficha correspondiente, la masa de agua subterránea se encuentra en mal estado químico por elevada salinidad con tendencias localizadas en el crecimiento de nitratos en la zona. No hay constancia o evidencias claras de la existencia de procesos activos de intrusión salina, encontrándose tendencias tanto ascendentes como descendentes.

A corto y medio plazo no es previsible que se alcance el buen estado químico, ya que el lixiviado de la zona no saturada seguirá siendo importante, debido al gran volumen de agua afectada por la contaminación y a la baja recarga en la zona.

**MARÍA YAZMINA LOZANO MAS**  
Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

30

<b>Firmado por:</b>	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 06:57:40	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:20:21	- 31/131 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:26	

Con arreglo a las características anteriores se define para la superficie en la que se localiza nuestro ámbito la conveniencia de propiciar una ordenación que evite o limite la entrada de contaminantes en las aguas subterráneas y el aumento del deterioro del estado de la masa de agua subterránea, que proteja, mejore y regenere dentro del alcance competencial y el tipo de usos ordenados las masas de agua subterránea, así como se garantice el equilibrio entre la extracción en su caso y la recarga a fin de conseguir el buen estado de las aguas subterráneas.

En todos los casos, se requiere unas determinaciones que no dificulten o, en su caso, propicien un cambio en las tendencias significativas y sostenidas en el aumento de la concentración de cualquier contaminante derivada de la actividad humana con el fin de reducir progresivamente la contaminación de las aguas subterráneas.

#### - Características edafológicas

Desde el punto de vista del interés edafológico del ámbito, el ámbito es una zona ya antropizada, por lo que las potencialidades agrológicas o vegetales del suelo han desaparecido, coincidiendo el proceso de urbanización turística y residencial de Sonnenland y la construcción de la colindante Autovía GC-1.

Este desarrollo urbano ha afectado de modo irreversible a las propiedades agrológicas del suelo constatándose la inexistencia de uso agrícola en el entorno desde finales de la anterior década de los 80; momento en que se inicia la ocupación turística del área.


No constituye por tanto una variable de referencia en la evaluación ambiental estratégica de la presente Modificación, descartándose la existencia de cualquier enclave que en razón a la misma requiera su conservación.

#### - Características climáticas

El espacio que engloba el ámbito ordenado se integra climáticamente en un amplio sector enmarcado en el dominio costero del municipio de San Bartolomé de Tirajana y el conjunto meridional de la isla. Por ello, los rasgos climáticos y meteorológicos a asumir en esta Modificación están condicionados por una localización insular expuesta directamente a las condiciones áridas.

**MARÍA YAZMINA LOZANO MAS**  
Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación  
ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

31

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 06:57:40	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134</a>			
Fecha de sellado electrónico:	06-10-2023 10:20:21	- 32/131 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:26



Se consideran válidos en el ámbito de Sonnenland y a los efectos de la ordenación urbanística el uso de los datos oficiales recogidos en la estación termopluviométrica del Aeropuerto de Gran Canaria.

En la caracterización del funcionamiento hidrológico ya vimos cómo se trata de un espacio con un reducido volumen de precipitaciones en forma de lluvia (menos de 50 mm anuales), las cuales se concentran entre los meses de noviembre a febrero (en torno al 80% del total durante el año).

En dichas condiciones de temperaturas y precipitaciones, estaríamos abordando un espacio en el que predomina la variedad climática desértica cálida con verano seco, cuyas características intervienen directamente en el desarrollo de otros parámetros territoriales.

El régimen de vientos resulta directamente condicionado por el predominio de los alisios del norte y noreste, con una reducida velocidad media y una continuidad regular a lo largo del año. Suele ser muy poco común la presencia de vientos con velocidad superior a los 20 km/h, salvo en casos de inestabilidad atmosféricas y fenómenos borrascosos.

**MARÍA YAZMINA LOZANO MAS**  
Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación  
ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

32

<b>Firmado por:</b>	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 06:57:40
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134</a>		
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:20:21	- 33/131 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:26



	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic
A	17,9	18,2	19,0	19,4	20,4	22,2	23,8	24,6	24,3	23,1	21,2	19,2
B	20,8	21,2	22,3	22,6	23,6	25,3	26,9	27,5	27,2	26,2	24,2	22,2
C	15,0	15,0	15,7	16,2	17,3	19,2	20,8	21,6	21,4	20,1	18,1	16,2
D	65	66	64	64	65	66	65	66	68	69	67	68
E	3,1	3,0	2,3	1,3	0,3	0,1	0,0	0,1	1,1	2,3	3,9	4,5
F	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
G	0,4	0,4	0,3	0,1	0,0	0,0	0,0	0,1	0,3	0,3	0,3	0,5
H	0,1	0,1	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
I	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
J	4,1	4,4	5,5	3,1	5,0	7,4	11,6	11,6	6,7	4,1	3,6	3,9
K	184	191	229	228	272	283	308	300	242	220	185	179

- A Temperatura media mensual/anual (°C)
- B Media mensual/anual de las temperaturas máximas diarias (°C)
- C Media mensual/anual de las temperaturas mínimas diarias (°C)
- D Humedad relativa media (%)
- E Número medio mensual/anual de días de precipitación superior o igual a 1 mm
- F Número medio mensual/anual de días de nieve
- G Número medio mensual/anual de días de tormenta
- H Número medio mensual/anual de días de niebla
- I Número medio mensual/anual de días de helada
- J Número medio mensual/anual de días despejados
- K Número medio mensual/anual de horas de sol

**Cuadro 5. Distribución media mensual de los datos en las principales variables climáticas en la estación del Aeropuerto de Gran Canaria aplicables a la zona de estudio.**

Fuente. Agencia Estatal de Meteorología

**MARÍA YAZMINA LOZANO MAS**

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

33

<b>Firmado por:</b>	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 06:57:40
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134</a>		
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:20:21	- 34/131 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:26



El carácter abierto al primer cuadrante de los vientos del sector occidental del ámbito permite observar una mayor incidencia directa de los mismos a lo largo del año. Dicha continuidad anual permite explicar la destacada visibilidad media y la "limpieza" del perfil atmosférico, excepto en períodos de invasión del aire sahariano.

Mes	Norte		Noreste		Este		Sureste		Sur		Suroeste		Oeste		Noroste	
	Km/h	%	Km/h	%	Km/h	%	Km/h	%	Km/h	%	Km/h	%	Km/h	%	Km/h	%
Ene	18	12	20	15	14	19	13	11	14	6	6	1	7	2	20	6
Feb	19	14	16	20	13	16	15	7	14	4	5	1	9	2	19	6
Mar	22	22	19	29	16	14	7	3	7	2	0	0	9	2	20	7
Abr	16	31	17	24	11	9	8	3	5	2	0	0	13	1	21	11
May	16	43	16	31	11	5	0	0	0	0	0	0	5	2	17	10
Jun	18	48	16	29	11	5	2	1	0	0	0	0	0	0	16	21
Jul	16	43	17	26	13	4	0	0	0	0	0	0	6	1	15	19
Ago	15	44	16	27	10	5	2	1	0	0	0	0	5	1	15	9
Sep	16	32	15	24	11	10	4	2	4	1	0	0	0	0	14	8
Oct	14	14	15	26	14	12	11	5	18	1	0	0	0	0	14	5
Nov	17	13	16	17	14	19	15	8	16	5	4	2	4	1	11	3
Dic	18	10	16	16	16	16	17	10	14	7	10	2	0	0	16	6

Cuadro 6. **Resumen de la presencia media de los vientos según direcciones de procedencia. Estación del Aeropuerto de Gran Canaria**

Fuente. Agencia Estatal de Meteorología

La relación que los rasgos anteriores pueden mostrar con los riesgos de que se intensifiquen los impactos derivados del cambio climático se ve condicionada por el planteamiento preliminar de un ámbito de reducida extensión (11.000 m<sup>2</sup>) en un entorno urbano consolidado y sin formaciones naturales o culturales singulares, en un emplazamiento a media distancia de la costa (casi 2 km en línea recta y un mínimo de 75 m. de altitud respecto a la misma) y el descarte de usos industriales u otros potencialmente generadores de alteraciones en las propiedades atmosféricas.

El proyecto de "Evaluación preliminar de los impactos en España por efecto del cambio climático" (promovido y publicado en 2005 por el entonces Ministerio de Medio Ambiente) constituye una referencia casi obligada en la implementación de la producción científica y oficial sobre el comportamiento de esta variable y su implementación en la evaluación de la ordenación urbanística.

**MARÍA YAZMINA LOZANO MAS**

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

<b>Firmado por:</b>	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 06:57:40
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134</a>		
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:20:21	- 35/131 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:26



Debe atenderse a la escala nacional y regional de los datos que se aportan, no constándose la existencia de investigaciones específicas y a escala adecuada para la ciudad turística de la costa en San Bartolomé de Tirajana. Entonces, es necesario el manejo de hipótesis de traslación a escala local mediante la caracterización del territorio implicado.

La simulación de la situación climática en el futuro en el área geográfica en que se ubica en Sonnenland pasa por combinar la hipotética evolución de los modelos o escenarios en que se desenvolverán las variables climáticas, debiéndose tener en cuenta que en esta zona se soportaría sobre la exhaustividad datos que puede aportar la única estación meteorológica que gestiona la Agencia Estatal de Meteorología (única fuente disponible para este objetivo) en Maspalomas y en mayor medida en el Aeropuerto de Gran Canaria.


Dicho modelo se completaría con el comportamiento en las emisiones de gases de efecto invernadero y aerosoles por las actividades humanas.

De modo general, el análisis de las alteraciones del clima permite ejemplificar el escenario hipotético para finales del siglo XXI más desfavorable en el área urbana de Playa del Inglés-Maspalomas-El Tablero y, por tanto, en la Urbanización Sonnenland mediante las siguientes situaciones:

- Una tendencia progresiva al aumento de las temperaturas medias a lo largo del siglo que puede cifrarse en hasta 3°C, con mayor intensidad en los meses de veranos que en los de invierno.
- Una tendencia al calentamiento más acusada en las zonas de emisiones de gases de efecto invernadero y aerosoles, lo cual se matiza en la costa turística de San Bartolomé de Tirajana por no tratarse de una zona con especial intensidad industrial y en el que el tráfico viario de la Autovía GC-1 y de la red urbana interior y los usos propios del ámbito turístico y de ocio conforman las únicas fuentes reseñables.
- Un efecto atemperador del cercano medio marino en los cambios térmicos a diferencias de los previsibles cambios relevantes.
- Una tendencia generalizada a una menor precipitación acumulada anual cuyos efectos se consideran menos desfavorables en el espacio urbano consolidado como Sonnenland en el que se pretende integrar el ámbito de Modificación al no existir formaciones naturales de biodiversidad potencialmente vulnerables y provenir el abastecimiento de agua desde las infraestructuras artificiales de desalación y potabilización.

**MARÍA YAZMINA LOZANO MAS**  
Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

35

<b>Firmado por:</b>	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 06:57:40	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:20:21		- 36/131 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:26

- Una mayor amplitud y frecuencia a las anomalías térmicas mensuales en relación al clima actual, a la que se entiende ajena a un objeto de ordenación urbanística como el planteado.
- Un aumento de la demanda de energía eléctrica asociada al crecimiento medio y estacional de la temperatura, en especial en el ámbito del consumo doméstico vinculado al turismo, el ocio y el uso residencial.
- Una restringida incidencia de los ajustes previstos en las variables climáticas sobre los factores de riesgo en la salud pública atendiendo a las características del espacio urbano que se analiza.

• **Características de la vegetación y de la fauna**

En un escenario natural potencial, la Urbanización de Sonnenland se encontraría dentro del piso de vegetación correspondiente al tabaibal-cardonal, que en amplias zonas costeras del municipio ha sido sustituida por el desarrollo urbano-turístico y, previamente, por cultivos y matorrales de sustitución diversos.


En efecto, el ámbito directo de la Modificación es una zona ya urbanizada, donde tanto la vegetación potencial como la de sustitución ha desaparecido, constatándose en todo caso elementos propios de ruderales muy antropizados o de especies de ajardinamiento propias de áreas urbanizadas.

La antropización del suelo ha consolidado si no la sustitución de todo elemento natural de vegetación la sustitución por un escenario con prevalencia de un matorral bajo y porte herbáceo en el que predominan formaciones más o menos extensas de aulagar y saladar blanco (*Launaea arborescens-Schizogynenum sericeae*) y retales de barrillar (*Mesembryanthemum crystallini*).

Esta situación preexistente de entorno urbanizado o ecológicamente muy transformado presenta un comportamiento similar en la representación faunística de la biodiversidad en esta zona, la cual dada la imitada superficie del ámbito se vincula más al ajardinamiento de los conjuntos hoteleros del entorno y el paseo corredor en el margen norte de nuestra zona.

Este conjunto se encuentra formado principalmente por individuos del gorrión moruno o palmero (*Passer hispanoliensis*), mirlos y se constata la presencia ocasional de la cotorra argentina.

**MARÍA YAZMINA LOZANO MAS**  
Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

<b>Firmado por:</b>	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 06:57:40	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:20:21		- 37/131 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:26

No se han observado otros elementos bióticos. Sin embargo, las condiciones del ámbito y su entorno sugieren no descartar la presencia de mamíferos menores (ratas, ratones), reptiles (lagartos, lisas) e invertebrados propios de las zonas urbanizadas y solares ineditados en entornos muy áridos como el presente.

En ninguno de los casos, el ámbito de la Modificación y su entorno de influencia acoge especies reconocidas en los instrumentos normativos y legales vigentes con determinaciones destinadas a su conservación o tratamiento preventivo, bien por su interés biótico, su endemidad o su grado de amenaza. En este sentido, no existen superficies definidas como hábitats de interés comunitario fuera de espacios de la Red Natura 2000 previstas en el marco legal estatal.

**MARÍA YAZMINA LOZANO MAS**  
Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación  
ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

37

<b>Firmado por:</b>	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 06:57:40
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134</a>		
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:20:21	- 38/131 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:26



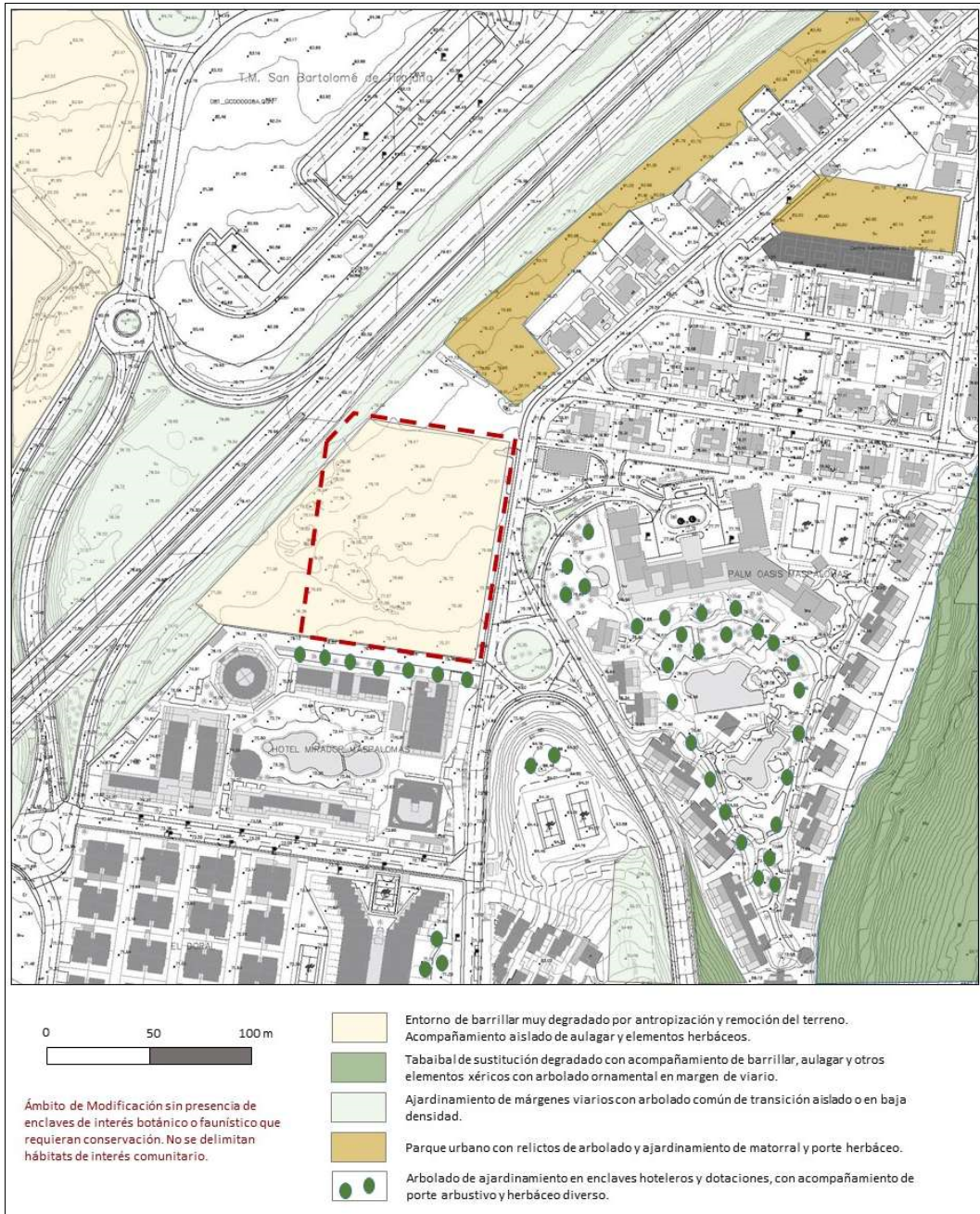


Figura 7. Unidades espaciales según caracterización de la vegetación y fauna en el ámbito de ordenación

**MARÍA YAZMINA LOZANO MAS**  
Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

38

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha:	14-11-2022 06:57:40
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha:	18-09-2023 08:28
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134</a>			
Fecha de sellado electrónico:	06-10-2023 10:20:21	- 39/131 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:26





Figura 8a. Vegetación arbórea de ajardinamiento en el perímetro de la Autovía y parcela ordenada



Figura 8b. Vegetación arbustiva y de matorral ornamental de ajardinamiento en el perímetro de la Autovía y parcela ordenada

**MARÍA YAZMINA LOZANO MAS**

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

39

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 06:57:40
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134</a>		
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:20:21	- 40/131 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:26







Figura 8c. Vegetación de palmáceas varias de ajardinamiento en las parcelas colindantes de uso hotelero



Figura 8d. Vegetación arbórea y arbustiva variada de ajardinamiento en el parque corredor junto a la zona residencial en el margen norte del ámbito

**MARÍA YAZMINA LOZANO MAS**

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

40

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 06:57:40
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134</a>		
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:20:21	- 41/131 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:26





Figura 8e. Vegetación arbórea y arbustiva variada de ajardinamiento en el parque corredor junto a la zona residencial en el margen norte del ámbito



Figura 8f. Vegetación de palmáceas varias de ajardinamiento en las parcelas colindantes de uso hotelero

**MARÍA YAZMINA LOZANO MAS**

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

41

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 06:57:40
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134</a>		
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:20:21	- 42/131 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:26





Figura 8g. Vegetación específica en el interior del ámbito



Figura 8h. Vegetación específica en el interior del ámbito


- **Análisis de integración paisajística y calidad visual del entorno**

El ámbito de Modificación se integra en un entorno con urbanización consolidada en el que lo más relevante es el carácter de zona turística basada en la modalidad morfológica de grandes parcelas de uso hotelero con frecuencia de arquitecturas específicas y

**MARÍA YAZMINA LOZANO MAS**

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

42

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 06:57:40	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134</a>			
Fecha de sellado electrónico:	06-10-2023 10:20:21	- 43/131 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:26

ajardinamiento más o menos profuso en determinados enclaves. Dicha caracterización se complementa con la colindancia en el recorrido de la Autovía GC-1 junto a la cual se prolonga una hilera de arbolado ornamental de aislamiento físico y acústico.

En ese contexto la reducida superficie del ámbito de Modificación y la inexistencia en la misma de hitos significativos no la hace apta para definir una configuración específica del paisaje y su calidad visual.

Como mucho, su inedificación lo convierte en un vacío edificatorio que le aporta condiciones expositivas propias de solares en espacios urbanos consolidados, que en su caso se completa con el eventual efecto de franja de espacio libre que prolonga el parque longitudinal en su margen norte, entre la zona residencial y la Autovía GC-1.

El propio Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, cuyas determinaciones se pretenden modificar, no define unidades paisajísticas o medioambientales cualificadas en esta zona, circunscribiendo la misma a la ordenación pormenorizada de la Urbanización Sonnenland en sus distintas unidades urbanísticas.

El entorno del emplazamiento no permite tampoco definir una caracterización formal del espacio y sus elementos urbanos, manifestándose en un área mixta o de configuración diversa en sus construcciones, trama viaria y elementos significativos.

Podemos caracterizar la calidad visual mediante las siguientes conclusiones del análisis efectuado:

- **Al Oeste:** Morfología definida por la prolongación de la Autovía GC-1 y la hilera intermedia de arbolado de separación visual, entre cuyos individuos se advierte el emplazamiento del Centro Comercial El Tablero y el núcleo urbano del Tablero.
  - Calidad expositiva derivada de singularidades naturales, culturales o de memoria ambiental y social colectiva:  
Muy baja, con particularidades perceptivas asociada a la valorización de la arquitectura comercial y de ocio asociada al Centro Comercial y a la formación longitudinal del arbolado de separación con la infraestructura viaria.

**MARÍA YAZMINA LOZANO MAS**  
Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación  
ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

43


<b>Firmado por:</b>	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 06:57:40	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:20:21	- 44/131 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:26	



Figura 9a. Definición formal del paisaje en la unidad Oeste exterior del ámbito

- **Al Norte:** Morfología longitudinal de parque urbano junto a hilera de edificaciones residenciales de baja volumetría en formato duplex o similar. Esta última configuración se desarrolla hacia el noreste mediante formación urbana de trama de manzanas paralelas en sentido Oeste-Este.
- - Calidad expositiva derivada de singularidades naturales, culturales o de memoria ambiental y social colectiva:  
Baja, con particularidades perceptivas asociada a la valorización del espacio abierto coincidente con el parque longitudinal y su zona verde.

**MARÍA YAZMINA LOZANO MAS**

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

44


<b>Firmado por:</b>	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 06:57:40	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:20:21		- 45/131 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:26



Figura 9b. Definición formal del paisaje en la unidad Norte exterior del ámbito



Figura 9c. Definición formal del paisaje en la unidad Norte exterior del ámbito

**MARÍA YAZMINA LOZANO MAS**

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 06:57:40
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134</a>		
Fecha de sellado electrónico:	06-10-2023 10:20:21	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:26



- **Al Este:** Morfología de parcela de grandes dimensiones con presencia de pieza hotelera de alta volumetría junto a unidades seriadas de edificación menor y ajardinamiento con arbolado diverso.
  - Calidad expositiva derivada de singularidades naturales, culturales o de memoria ambiental y social colectiva:  
Baja, con particularidades perceptivas asociada a la valorización de la arquitectura hotelera de alta volumetría asociada representatividad formal en el contexto de los estilos contemporáneos del turismo, así como del ajardinamiento con arbolado diverso y presencia destacada de palmáceas.



Figura 9d. Definición formal del paisaje en la unidad Oeste exterior del ámbito

**MARÍA YAZMINA LOZANO MAS**  
Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación  
ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

46

<b>Firmado por:</b>	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 06:57:40
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134</a>		
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:20:21	- 47/131 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:26



- **Al Sur:** Morfología de parcela de grandes dimensiones con presencia de pieza hotelera de alta volumetría junto ajardinamiento perimetral con arbolado homogéneo.
  - Calidad expositiva derivada de singularidades naturales, culturales o de memoria ambiental y social colectiva:  
Baja, con particularidades perceptivas asociada a la valorización de la arquitectura hotelera de alta volumetría asociada representatividad formal en el contexto de los estilos contemporáneos del turismo.



Figura 9d. Definición formal del paisaje en la unidad Oeste exterior del ámbito

A partir de este diagnóstico se concluye en que el ámbito de ordenación se integra en un entorno con un interés ambiental muy bajo (de manera específica posee un interés geomorfológico y ecológico muy bajo, y una calidad visual del paisaje baja).

**MARÍA YAZMINA LOZANO MAS**  
Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

<b>Firmado por:</b>	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 06:57:40
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134</a>		
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:20:21	- 48/131 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:26





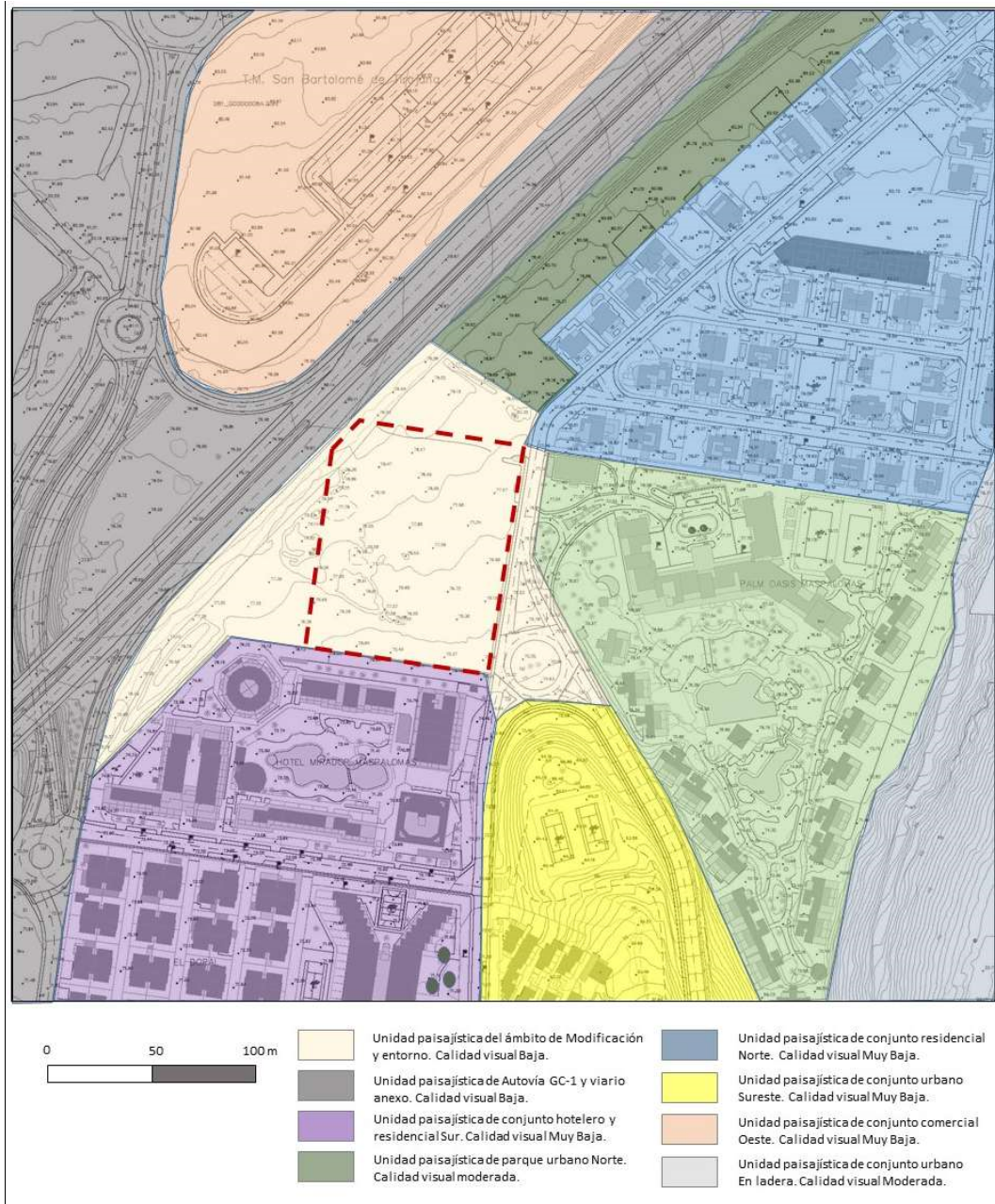


Figura 10. Unidades espaciales según la calidad visual del paisaje

**MARÍA YAZMINA LOZANO MAS**

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

48

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha:	14-11-2022 06:57:40
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha:	18-09-2023 08:28
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134</a>			
Fecha de sellado electrónico:	06-10-2023 10:20:21	- 49/131 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:26



### ● Patrimonio cultural

En el ámbito de esta Modificación no se delimita ningún elemento o conjunto incluido en alguno de los catálogos de protección vigentes en el planeamiento municipal por su representatividad del patrimonio arquitectónico, etnográfico o arqueológico.

Igualmente, no existe ningún elemento o conjunto incoado o declarado Bien de Interés Cultural, o dentro de su entorno de protección.

Sin perjuicio de estos condicionantes jurídicos, tampoco se observan elementos, estructuras o enclaves que puedan adscribirse a rasgos objetivos de valorización social o cultural.

No se trata por tanto de una variable de referencia en la evaluación ambiental estratégica que se propone para la Modificación del PGO en la parcela 33 de la Urbanización Sonnenland.

### ● Espacios protegidos

En el ámbito de esta Modificación no existe área alguna recogida en la red regional de espacios naturales protegidos, así como ningún otro definido como Zona Especial de Conservación o de sus figuras complementarias de Lugar de Importancia Comunitaria, Zona IBA o Zona de Especial Protección de Aves. Tampoco concurre en esta superficie y su entorno áreas integradas en la Red Canaria de Espacios Naturales Protegidos.

No se trata por tanto de una variable de referencia en la evaluación ambiental estratégica que se propone para la Modificación del PGO en la parcela 33 de la Urbanización Sonnenland.


### ● La población y la perspectiva de género

El ámbito de Modificación no incluye zonas o formaciones residenciales que se vinculen a la existencia de población potencialmente afectadas por las determinaciones urbanísticas, por cuanto en si mismo no es una variable relevante en la evaluación ambiental en cuanto a su delimitación interior.

**MARÍA YAZMINA LOZANO MAS**

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

49

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 06:57:40	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134</a>			
Fecha de sellado electrónico:	06-10-2023 10:20:21	- 50/131 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:26

Sin embargo, sí resulta colindante en su margen norte al núcleo residencial junto a las calles Miguel de Cervantes, Tirso de Molina, Calderón de La Barca y Francisco de Quevedo. Se trata de una formación de varias decenas de viviendas de baja volumetría.



Figura 11. Desarrollo de una formación residencial en el margen norte del ámbito

En el margen contrario de la Autopista se desarrolla el Centro Comercial y de Ocio del Tablero y el núcleo urbano del Tablero de Maspalomas, cuya relación de influencia en relación a los objetivos de la nueva ordenación se considera poco probable.

El núcleo de la Urbanización de Sonnenland ha mantenido un comportamiento estable desde 2010 con una estabilización en torno a los 3.196 residentes.

La distribución por grupos de edad y sexo es muy similar a la de la media del conjunto urbano costero del municipio de San Bartolomé de Tirajana, si bien en las inmediaciones de la Modificación existe una relativa mayor proporción de población de más de 64 años.

En este análisis, la perspectiva de género adquiere especial interés en la posterior aplicación sobre la Modificación.

**MARÍA YAZMINA LOZANO MAS**  
Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

<b>Firmado por:</b>	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 06:57:40
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134</a>		
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:20:21	- 51/131 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:26



Puede pensarse que la distribución de la población según sexo presenta una escasa relación con los estímulos y problemas de la ordenación urbanística. No obstante, en territorios como el que se analiza es una variable demográfica de apreciable interés en la planificación del espacio de acuerdo a aspectos tales como:


- El papel de las mujeres u hombres en la definición de las pautas de gestión y dinamización del uso del suelo.
- El comportamiento de los índices de fecundidad y de natalidad en el territorio, en relación con la programación de determinaciones o actuaciones urbanísticas a medio y largo plazo.
- El papel de las mujeres en el crecimiento de la población anciana y su interacción con las dotaciones y servicios urbanísticos, en base a la mayor esperanza de vida que de modo natural tienen las mismas frente a los varones.
- La asociación que se establece entre la mujer y el espacio público en aspectos básicos del dinamismo de un área de estas características tales como los recorridos cotidianos hacia zonas de uso, aparcamientos, áreas de compra o transporte público, el papel mayoritario de las madres en el cuidado de los niños y mayores en parques, plazas y recorridos de acceso.
- La asociación que se establece entre la mujer y las condiciones de seguridad y las necesidades de mobiliario urbano específico.

En el entorno residencial que perimetra el ámbito Modificación no hay diferencias sustanciales respecto al conjunto costero del municipio de San Bartolomé de Tirajana. No se extraen particularidades respecto a los objetivos de asimilación de la ordenanza zonal comercial o turística en Suelo Urbano.

El porcentaje de mujeres y varones en el conjunto analizado se sitúa por término medio en una horquilla de 2-3% de diferencia en todos los grupos de edades, que no es representativa en la intencionalidad de este estudio. Si acaso, esta diferencia refleja una mayor masculinización en el entorno que se ordena que en el conjunto de la ciudad. Esta situación no es significativa en las situaciones de vulnerabilidad que se derivan de la edad de la población.

**MARÍA YAZMINA LOZANO MAS**  
Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

51

<b>Firmado por:</b>	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 06:57:40	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827    Código Seguro de Verificación (CSV): 380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:20:21		- 52/131 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:26

### ● Calidad ambiental

Más allá de la condición de espacio urbanizado, el ámbito no presenta incidencias significativas en cuanto problemas relacionados con la calidad ambiental y su efecto en la salud pública de la población residente y usuaria, en tanto no se localizan actividades industriales ni otras actividades potencialmente contaminantes o generadoras de molestias e insalubridad.

Existe una importante excepción al comportamiento anterior en la presencia y desarrollo funcional de la Autovía GC-1.

La elevada intensidad del aforo y tráfico rodado constante, en menor medida en horario nocturno, deriva en una contaminación acústica moderada y puntualmente severa como consecuencia de la emisión de ruidos y su efecto en la generación de patologías en personas con exposición continua.

De acuerdo a la legislación estatal básica en materia de ruidos, se considera que el uso hotelero se asimilaría a la zona residencial, junto con las viviendas existentes en el margen norte, en referencia a los objetivos de calidad acústica.

El perímetro interior del ámbito de Modificación extiende una franja longitudinal paralela a la Autovía GC-1 cuyos niveles acústicos. Sin embargo, las determinaciones urbanísticas que debieran existir como medidas correctoras en el planeamiento general son inexistentes ante la antigüedad del caso de San Bartolomé de Tirajana. No resulta posible aplicar la solución legal prevista en esta situación.


Como alternativa, el Mapa Estratégico del Ruido elaborado por el Gobierno de Canarias en 2012 para el análisis del fenómeno a lo largo de la Autovía GC-1 permite detectar su impronta en la superficie que se ordena.

La franja paralela e interior al ámbito se encuentra en niveles medios superiores a los 70 dB, por cuanto se considera ambientalmente un factor potencial de generar patologías en la población usuaria en situaciones en que no se establezcan medidas disuasorias o de aislamiento acústico.

Una franja paralela superior a los 65 dB y potencialmente generadora de efectos o molestias moderadas se perimetra en la línea central del ámbito, observándose niveles medios comunes en el margen Este del mismo.

**MARÍA YAZMINA LOZANO MAS**  
Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación  
ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

52

<b>Firmado por:</b>	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 06:57:40	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:20:21	- 53/131 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:26	

A efectos de evaluación ambiental, éste debiera ser un factor a tener en cuenta en el análisis de la conveniencia en las distintas alternativas de ordenación, así como en las eventuales medidas correctoras a adoptarse.

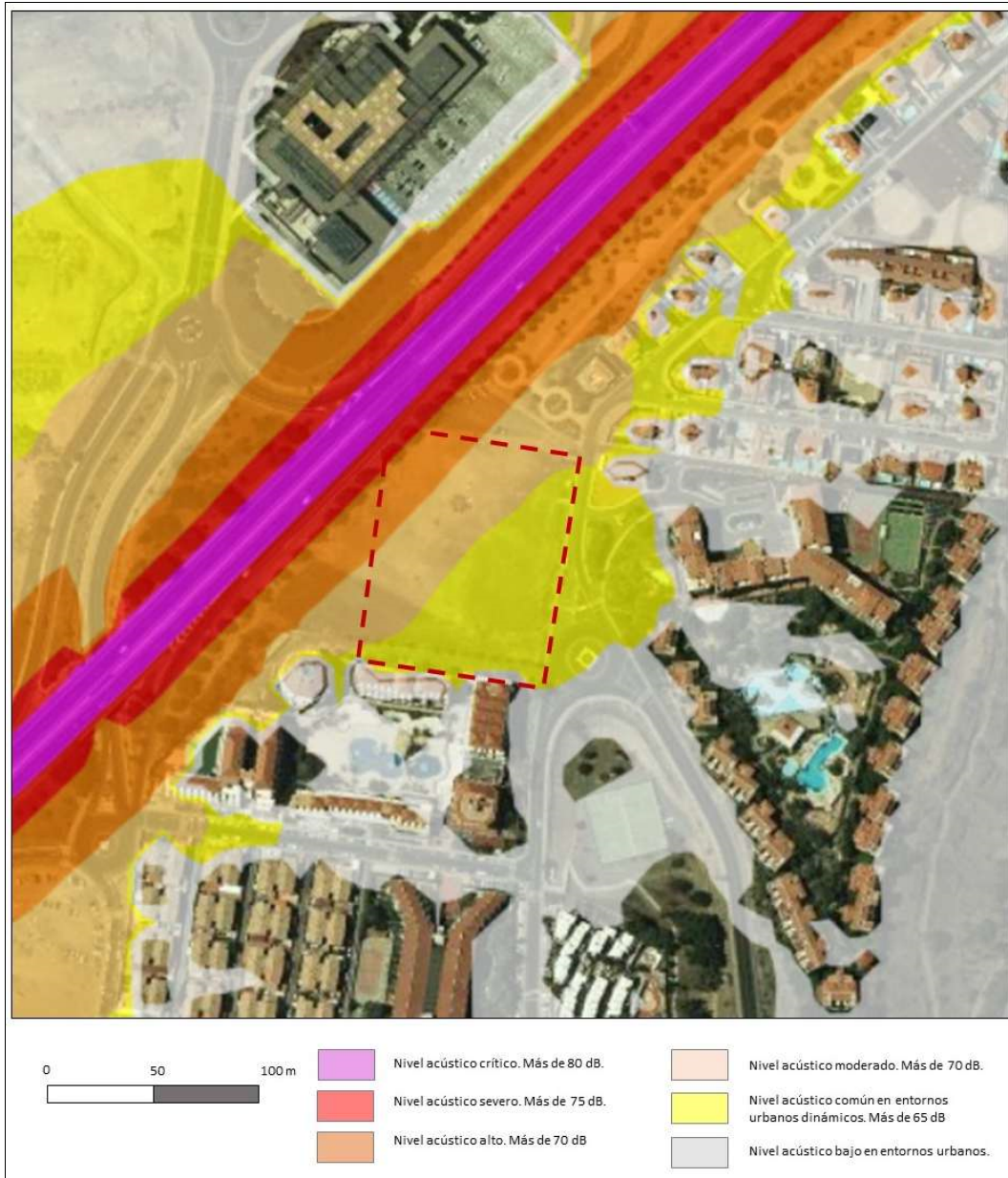


Figura 11. Calidad ambiental y salud pública. Efectos de la contaminación acústica.  
Fuente. Mapa Estratégico del Ruido. Gobierno de Canarias. 2012. IDECanarias

**MARÍA YAZMINA LOZANO MAS**

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

53

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha:	14-11-2022 06:57:40	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha:	18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134</a>				
Fecha de sellado electrónico:	06-10-2023 10:20:21	- 54/131 -	Fecha de emisión de esta copia:	27-11-2023 10:34:26



### ● Usos del suelo

El ámbito que nos ocupa se caracteriza por ser una parcela abierta sin uso definido, en el que eventualmente se desarrolla la función de aparcamientos en el margen de la calle Miguel de Cervantes y en el perímetro norte que lo separa del parque urbano y zona residencial.

Al sur de esta pieza se desarrolla una formación turística hotelera que en manzanas siguientes sin exposición con el ámbito se redefine en una zona residencial de baja volumetría y similar a la del margen norte.

Al Este, se desarrolla una nueva formación turística hotelera.

Al Oeste, se prolonga la Autovía GC-1 como infraestructura viaria de primer orden en el sistema insular y alta intensidad de uso. Por detrás de la misma se localiza un centro comercial y la formación residencial del Tablero.

Por tanto, se concluye un área con urbanización consolidada con especialización en el uso turístico y de área de influencia viaria, con enclaves específicos de uso residencial y comercial.

### ● Análisis de riesgos

Teniendo en cuenta la limitada superficie del ámbito de ordenación, el Plan General de Ordenación que se ajusta mediante la presente Modificación concibe la misma como área con bajo riesgo natural y tecnológico-humano.

Lo anterior no debe entenderse como posibilidad de riesgo "cero", en tanto se localizan los potenciales efectos antrópicos de la contaminación acústica en los márgenes de la Autovía; de lo que se concluye la conveniencia de priorización de estrategias correctoras en la ordenación urbanística como consecuencia de este factor. No olvidemos que el objeto que se determina es la regulación del uso de un entorno urbanizado de facto, aunque el ámbito en si mismo no haya sido edificado.

Las características medioambientales y los usos preexistentes derivan en que los fenómenos territoriales relevantes en esta zona se concreten en las lluvias torrenciales de agresividad alta muy ocasional y asociadas a escorrentías puntuales, así como a los

**MARÍA YAZMINA LOZANO MAS**  
Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación  
ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

54

<b>Firmado por:</b>	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 06:57:40
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134</a>		
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:20:21	- 55/131 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:26



acontecimientos meteorológicos definidos en calimas o polvo en suspensión de alta intensidad.

El destacado volumen de población del municipio y su densidad tiene como resultado la proliferación de barrios y zonas como las del entorno de la Modificación donde el riesgo viene determinado por la alta concentración de personas, bien residente o transeúnte, que se asocia potencialmente a fenómenos de incendios urbanos, accidentes de carretera, contaminación acústica y reducción de la calidad ambiental del entorno, acontecimientos de índole sanitaria, etc.

Se trata, por tanto, de una modalidad común de las ciudades españolas, para la que la ordenación urbanística encuentra importantes limitaciones de intervención como espacios consolidados por la urbanización y la configuración del modelo territorial de actividades y presencia de población.


Según el proyecto y aplicación RIESGOMAP del Gobierno de Canarias, la superficie de la Modificación y su entorno se define con los siguientes aspectos concretos:

	TOTAL	SOCIAL	ECONÓMICO
<b>• RIESGO</b>			
SISMICO	Bajo	Bajo	Muy bajo
VOLCÁNICO	Muy bajo	Muy bajo	Muy bajo
INCENDIO FORESTAL	Muy bajo	Muy bajo	Muy bajo
DINÁMICA DE LADERAS	Muy bajo	Muy bajo	Muy bajo
INUNDACIÓN FLUVIAL	Muy bajo	Muy bajo	Muy bajo
<b>• VULNERABILIDAD</b>			
SISMICO		Media	Muy baja
VOLCÁNICO		Baja	Baja
INCENDIO FORESTAL		Baja	Baja
DINÁMICA DE LADERAS		Muy baja	Muy baja
INUNDACIÓN FLUVIAL		Muy baja	Muy baja
<b>• EXPOSICIÓN</b>			
SISMICO		Muy baja	Muy baja
VOLCÁNICO		Muy baja	Muy baja
INCENDIO FORESTAL		Muy baja	Muy baja
DINÁMICA DE LADERAS		Muy baja	Muy baja
INUNDACIÓN FLUVIAL		Muy baja	Muy baja
<b>• PELIGROSIDAD / SUSCEPTIBILIDAD</b>			

**MARÍA YAZMINA LOZANO MAS**

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

55

<b>Firmado por:</b>	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 06:57:40	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:20:21	- 56/131 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:26	




	TOTAL	SOCIAL	ECONÓMICO
SISMICO		Muy baja	Muy baja
VOLCÁNICO		Muy baja	Muy baja
INCENDIO FORESTAL		Baja	Baja
DINÁMICA DE LADERAS		Muy baja	Muy baja
INUNDACIÓN FLUVIAL		Muy baja	Muy baja

Figura 12. Caracterización de los riesgos en el entorno del ámbito de Modificación

**MARÍA YAZMINA LOZANO MAS**

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

<b>Firmado por:</b>	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 06:57:40	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:20:21		- 57/131 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:26

## 5.2 CARACTERÍSTICAS MEDIOAMBIENTALES DE LAS ZONAS QUE PUEDEN VERSE AFECTADAS DE MANERA SIGNIFICATIVA Y SU EVOLUCIÓN TENIENDO EN CUENTA EL CAMBIO CLIMÁTICO ESPERADO EN EL PLAZO DE VIGENCIA DE LA MODIFICACIÓN

El diagnóstico de las características medioambientales de las zonas que pueden verse afectadas en el ámbito de Modificación en Sonnenland se concibe en el sentido de valorar la situación de los aspectos heredados que componen el actual paisaje urbanizado a efectos de observar posibles implicaciones de los cambios normativos planteados.

En tanto se estima conveniente el procedimiento de informe ambiental estratégico a través de la evaluación estratégica simplificada, se expone una la situación actual y las potencialidades ambientales del ámbito.

Se entiende, pues, como una efectiva sinopsis de las características ambientales del territorio implicado y una definición de la capacidad de acogida o de intervención en la que se identifican las limitaciones del mismo para el desarrollo de actuaciones y usos o los problemas y fragilidades sobre los que resultan precisos establecer medidas de protección, de prevención o de corrección.


Se esquematiza y subrayan los aspectos fundamentales de la situación actual:

- La coincidencia de un ámbito de Modificación sin patrimonio natural ni rasgos medioambientales singulares que puedan verse afectados de manera significativa atendiendo a la situación preexistente y los objetivos de las determinaciones urbanística.
- Inexistencia de enclaves o zonas comunidades y especímenes vegetales de destacada significación científica.
- Existencia de limitaciones importantes al uso del suelo hacia la Autovía GC-1 que imposibilitan la extensión urbanizadora hacia esa franja y la inducción de efectos significativos de signo negativo.
- Una dinámica de transformación y evolución previsible del ámbito al margen de la Modificación, viene definida por la ordenación urbanística en vigor, reiterando los

**MARÍA YAZMINA LOZANO MAS**

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

57

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 06:57:40	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134</a>			
Fecha de sellado electrónico:	06-10-2023 10:20:21	- 58/131 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:26

perjuicios derivados del deterioro ambiental que provoca la inacción urbanística y la degradación paisajística asociada a esta situación.

Como resultado, se concluyen los siguientes aspectos:

- ✓ Zonas con características medioambientales singulares que pueden verse afectadas de manera significativa de acuerdo a las alternativas de ordenación: **No existen.**
- ✓ Evolución de estas zonas teniendo en cuenta el cambio climático: **No procede al no constatarse este tipo de zonas.**
- ✓ Elementos medioambientales de interés en estas zonas: **No procede al no constatarse este tipo de zonas.**
- ✓ Coherencia de las alternativas respecto a este tipo de zonas: **Compatible en las distintas alternativas al no existir riesgos de alteración significativa.**
- ✓ Zonas con características medioambientales singulares que pueden verse afectadas de manera no significativa de acuerdo a las alternativas de ordenación: **No procede al no constatarse este tipo de zonas.**
- ✓ Evolución de estas zonas teniendo en cuenta el cambio climático: **No se prevén cambios apreciables respecto a la situación preexistente y el régimen urbanístico en vigor.**
- ✓ Elementos medioambientales de interés en estas zonas: **No procede al no constatarse este tipo de elementos.**
- ✓ Coherencia de las alternativas respecto a este tipo de zonas: **Compatible en las distintas alternativas condicionado a determinaciones de limitado impacto sobre la salud pública asociado a la contaminación acústica de la Autovía GC-1.**


A modo de conclusión, los problemas ambientales a tener en cuenta en razón a las características y situación del ámbito y a los objetivos de la Modificación:

- La contaminación acústica asociada al funcionamiento de la Autovía GC-1.
- La oportunidad en el acompañamiento de biodiversidad o hitos ambientales de referencia autóctona en la urbanización del espacio no edificado, ajardinamiento puntual y embellecimiento de la zona ordenada.
- La similitud de la volumetría en el diseño del conjunto edificado respecto a los de su entorno urbano, a efectos de evitar impactos visuales de signo negativo, explorándose

**MARÍA YAZMINA LOZANO MAS**

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

58

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 06:57:40	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134</a>			
Fecha de sellado electrónico:	06-10-2023 10:20:21	- 59/131 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:26


la posibilidad de incentivar variantes arquitectónicas que eviten la homogeneidad visual de la fachada urbana y su efecto pantalla.

- La vulnerabilidad de la zona residencial del margen norte frente a la potencial contaminación acústica y de residuos procedentes de los usos en el ámbito ordenado.

**MARÍA YAZMINA LOZANO MAS**

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

59

<b>Firmado por:</b>	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 06:57:40	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:20:21	- 60/131 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:26	

## 6. LOS EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES

### 6.1. MÉTODO DE VALORACIÓN

La relación de la situación actual del medio ambiente con el desarrollo espacial de las determinaciones en esta Modificación requiere de un análisis de los efectos previsibles sobre dicha situación a los efectos de justificar la procedencia de la evaluación ambiental simplificada.

La referencia fundamental en este caso es el resultado de no preverse un impacto significativo de signo negativo, teniendo en cuenta la definición que se regula en el artículo 5 punto 1º b) de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental*; es decir, toda *"alteración de carácter permanente o de larga duración de un valor natural y, en el caso de espacios Red Natura 2000, cuando además afecte a los elementos que motivaron su designación y objetivos de conservación"*.

La valoración de la incidencia de las actuaciones previstas en la Modificación presenta, en este sentido, un marcado componente de tratamiento de los factores de la situación preexistente que motivan efectos de signo negativo, persiguiendo una ordenación que revierta estos procesos desfavorables para la calidad del medio ambiente.

Es objetivo de este apartado evaluar las alteraciones que sobre el soporte medioambiental del territorio se produce como consecuencia de un diseño en una zona periurbana con una indefinición funcional y ambiental derivada del abandono irreversible de las estructuras y dinámicas agrarias precedentes, el crecimiento edificatorio en las inmediaciones y el alcance de sendos conflictos sobre el escenario natural o paisajístico.

En efecto, el dinamismo del espacio periurbano, especialmente intenso en el contexto de la Urbanización Sonnenland, ha advertido una herencia de proliferación de procesos territoriales asociados a la degradación del paisaje urbano, la alteración irreversible del sustrato natural, la descohesión ambiental de la ocupación del suelo y determinadas debilidades de la función turística respecto a la optimización de la calidad ambiental del entorno que se presupone factor de atractivo y competitividad.

**MARÍA YAZMINA LOZANO MAS**  
Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación  
ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

60

<b>Firmado por:</b>	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 06:57:40
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134</a>		
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:20:21	- 61/131 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:26



En este escenario, la aportación científica que, en los últimos años se ha desarrollado en materia de evaluación del impacto ambiental de las actuaciones y el planeamiento, enriquece la valoración del caso a escala muy local del ámbito de la Modificación.

No es objeto del presente documento hacer un compendio de la extensa literatura generada en el ámbito nacional e internacional sobre los métodos de valoración de los impactos ambientales, en tanto sustento disciplinar de la evaluación ambiental estratégica.

No obstante y con evidente riesgo de omitir alguna referencia de gran impronta, podemos identificar la base teórica y conceptual de la metodología utilizada en este Plan Parcial en los trabajos-propuestas de Conesa Fernández-Vítora, Vicente (1995): *Guía metodológica para la evaluación del impacto ambiental*; de Canter, Larry W. (1997): *Manual de evaluación de impacto ambiental*, de Granero Castro, Javier y otros (2010); y, por su estrecha vinculación con los trabajos de planificación y ordenación del territorio, la diversa obra de Gómez Orea, Domingo sobre Evaluación Ambiental Estratégica (1994, 2007, 2016).

El actual Ministerio de Transición Ecológica, bien a través de sus fuentes web y acontecimientos propios, bien a través de su recopilatorio de aportaciones a congresos y documentos institucionales, constituyen igualmente una bibliografía de especial interés que permite referenciar la propuesta específica de este Plan en el contexto disciplinar y técnico en España, la Unión Europea y el resto del ámbito internacional.

El propio trabajo cotidiano en materia de evaluación ambiental en varias zonas urbanas de Las Palmas de Gran Canaria, Santa Lucía de Tirajana, San Bartolomé de Tirajana, Arucas, Gáldar y de otras zonas del Archipiélago (Morro Jable, en Fuerteventura), apoyada en la experiencia documentada por varios servicios públicos en materia de planeamiento territorial o urbanístico ha permitido disponer de una capacidad de observación y diagnóstico de las formas en que pudieran desarrollarse alteraciones ambientales y los mecanismos de respuesta.

El esquema metodológico se soporta sobre la interpretación cualitativa de una serie de indicadores referidos al grado de afección a los principales aspectos medioambientales del territorio y a la identificación de la naturaleza del impacto; adecuándose en gran medida a la metodología de cuantificación que sirve de referencia a estos fines en el Anexo I del Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, de Reglamento de Planeamiento de Canarias.

Dicho ejercicio se afronta a partir de la escala espacial a nivel de unidad ambiental de diagnóstico conformado por la parcela y los elementos fundamentales de actuación y susceptibles de ocasionar efectos reseñables sobre el medio ambiente.

**MARÍA YAZMINA LOZANO MAS**  
Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

61

<b>Firmado por:</b>	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 06:57:40
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134</a>		
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:20:21	- 62/131 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:26



A los efectos de mayor comprensión del procedimiento de valoración, se entiende conveniente delimitar el alcance y sentido de los distintos indicadores utilizados y expuestos pormenorizadamente en el apartado posterior.


Un primer bloque se corresponde con la definición del *grado de alteración de los elementos medioambientales relevantes*, de modo que puede observarse el alcance de la potencialidad en el riesgo de transformación o alteración de la configuración del medio ambiente y, en especial, sus variables susceptibles de comportarse como patrimonio natural, paisajístico y cultural en presencia.

Estos valores se corresponden con:

- **Relieve:** Interés de la estructura geológica y geomorfológica del territorio.
- **Biodiversidad:** Interés de las comunidades faunísticas o vegetales, con especial referencia a la existencia del hábitat de interés comunitario u otras formaciones dotadas de singularidad biótica.
- **Valor agrológico:** Interés del sustrato definido por su potencialidad agrológica, con especial referencia a su oportunidad para poner en valor su aportación al paisaje del entorno.
- **Factores de cambio climático, hidrología y riesgos naturales:** Fragilidad del entorno en relación con su susceptibilidad para experimentar alteraciones en las condiciones climáticas y con los procesos asociados al cambio climático, al ciclo hidrológico y los riesgos naturales, preferentemente escorrentías y movimientos en masa.
- **Población y salud humana:** Susceptibilidad del entorno para experimentar alteraciones en el volumen de la población y la intensidad del dinamismo funcional de los que puedan derivarse situaciones relacionadas con el bienestar humano, con especial referencia a la contaminación acústica asociada a la Autovía GC-1 y los usos del entorno.
- **Patrimonio natural y cultural:** Interés relacionado con la proliferación o singularidad de las áreas, inmuebles o estructuras de interés natural, arquitectónico, etnográfico y arqueológico.
- **Bienes materiales:** Susceptibilidad del entorno para sufrir alteraciones en la definición de la titularidad del suelo y en la funcionalidad de los elementos, instalaciones o enclaves vinculados a la gestión y puesta en valor del medio ambiente.

**MARÍA YAZMINA LOZANO MAS**  
Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

62

<b>Firmado por:</b>	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 06:57:40	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:20:21		- 63/131 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:26

- *Calidad visual del Paisaje*: Interés de la calidad visual del paisaje y las cualidades intrínsecas del entorno, en especial lo referente a su fisonomía como espacio urbano.


Sobre dichos valores, se definen las siguientes situaciones posibles:

- Alteración "*Muy baja*": Se corresponde con la previsión de que el desarrollo de las determinaciones relacionadas con su condición de Suelo Urbano no prevé una alteración mínimamente reseñable de los respectivos valores analizados. En base a esta definición, se justifica la aplicación de un valor "0" en la valoración del grado de impacto, dado la relevancia de la situación ambiental prevista en este sentido.
- Alteración "*Baja*": Se corresponde con la previsión de que el desarrollo de las determinaciones relacionadas con su condición de Suelo Urbano en Sonnenland prevé una alteración limitada en su conjunto sobre la variable ambiental en el ámbito de Modificación y alrededores o restringida a una proporción limitada de la superficie del ámbito de Modificación (menos de un 25%), sin que se vean afectados elementos puntuales de biodiversidad, formación geológica, patrimonio cultural o hito paisajístico de especial interés identificados en los impactos de signo negativo. En base a esta definición, se justifica la aplicación de un valor "1" en la valoración del grado de impacto, dado la relevancia de la situación ambiental prevista en este sentido.
- Alteración "*Moderada*": Se corresponde con la previsión de que el desarrollo de las determinaciones relacionadas con su condición de Suelo Urbano en Sonnenland prevé una alteración limitada en su conjunto sobre la variable ambiental o restringida a una proporción limitada del ámbito de Modificación (menos de un 50%), sin que se vean afectados elementos puntuales de biodiversidad, formación geológica, patrimonio cultural o hito paisajístico de especial interés identificados en los impactos de signo negativo. En base a esta definición, se justifica la aplicación de un valor "3" en la valoración del grado de impacto, dado la relevancia de la situación ambiental prevista en este sentido.
- Alteración "*Alta*": Se corresponde con la previsión de que el desarrollo de las determinaciones relacionadas con su condición de Suelo Urbano en Sonnenland prevé una alteración importante, sin que se produzca una pérdida irreversible de su interés o de su capacidad para su regeneración o rehabilitación mediante medidas ambientales oportunas; importancia definida por la afección de más de un 50% de la superficie de referencia o la alteración de elementos puntuales de biodiversidad, formación geológica, patrimonio cultural o hito paisajístico de especial interés identificados en los impactos de signo negativo. En base a esta definición, se justifica la aplicación de un

**MARÍA YAZMINA LOZANO MAS**

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

63

<b>Firmado por:</b>	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 06:57:40	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:20:21		- 64/131 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:26



valor "6" en la valoración del grado de impacto, dado la relevancia de la situación ambiental prevista en este sentido.

- Alteración "*Muy alta*": Se corresponde con la previsión de que el desarrollo de las determinaciones relacionadas con su condición de Suelo Urbano en Sonnenland prevé una alteración severa, acompañándose de una pérdida irreversible de su interés o de su capacidad para su regeneración o rehabilitación mediante medidas ambientales oportunas; escenario sólo ambientalmente abordable mediante medidas de mimetización o compensación del componente natural o paisajístico (áreas de esparcimiento, revegetación-ajardinamiento, distribución de elementos edificados, compensación de actuaciones ambientales colindantes, etc.). En base a esta definición, se justifica la aplicación de un valor "8" en la valoración del grado de impacto, dado la relevancia de la situación ambiental prevista en este sentido.


Observados los niveles de alteración de los elementos medioambientales más importantes en función de la situación diagnosticada del medio ambiente, el segundo bloque de procedimiento de valoración se corresponde con la tipificación de la incidencia mediante un conjunto de indicadores.

A los efectos de mayor comprensión, se subrayan los siguientes criterios:

- La valoración responde a la situación más desfavorable del impacto de las distintas actuaciones derivadas de la nueva normativa, considerándose el efecto sumatorio que se deriven de otros usos posibles o variables ambientales implicadas.
- Lo anterior, se supedita a la afección previsible sobre elementos o enclaves de especial interés inventariados o, en su defecto, hábitat de interés comunitario y elementos naturales afines.
- El conjunto de indicadores se corresponde con la determinación regulada en el Anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- Los indicadores de reversibilidad, carácter acumulativo, magnitud y vulnerabilidad se corresponden con situación de mayor relevancia en la materialización física o territorial de la incidencia ambiental del uso industrial previstas en la Modificación, de modo que se entiende justificado la aplicación de un valor de ponderación que multiplica el alcance del impacto respectivamente.
- Se reitera que la caracterización del impacto se valora para las actuaciones diseñadas en la Modificación, salvo en el caso del carácter sumatorio que dichas determinaciones

**MARÍA YAZMINA LOZANO MAS**  
Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación  
ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

64

<b>Firmado por:</b>	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 06:57:40	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:20:21	- 65/131 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:26	


puedan añadirse a aquellas promovidas desde instrumentos de ordenación territorial o instrumentos legislativos referidos a regímenes competenciales sectoriales.

Atendiendo a estos criterios, el alcance de los resultados posibles en los distintos indicadores responde al siguiente planteamiento conceptual:

- **Signo:** Responde a la cualidad de la situación previsiblemente generada por la incidencia de la ordenación a partir de la situación preexistente de los valores medioambientales diagnosticados. De este modo, se diferencia la cualidad de signo "positivo" cuando se prevé una situación de mayor calidad ambiental o regeneración-rehabilitación de los valores respecto al momento actual. Por su parte, se define una cualidad de signo "negativo" cuando se prevé una situación de menor calidad ambiental como consecuencia del deterioro-degradación de los valores naturales o de transformación de los rasgos tradicionales o expositivos valorados para el entorno paisajístico.
- (I) **Probabilidad:** Responde a la previsión del grado de susceptibilidad de que la incidencia ambiental de la ordenación y/o el grado de alteración de los valores fundamentales identificados con anterioridad se manifieste en el enclave afectado o en el conjunto de la unidad territorial que se valora. De este modo, se diferencia el grado de "impacto cierto" (2) respecto al de "impacto probable" (1), atendiendo a dicha susceptibilidad previsible.
- (II) **Duración:** Responde al grado de consolidación o manifestación temporal previsible en el impacto producido sobre los valores medioambientales en el enclave afectado o en el conjunto de la unidad territorial que se valora. De este modo, se diferencia el grado de "impacto persistente" (2) respecto al de "impacto temporal" (1).
- (III) **Frecuencia:** Responde al grado de periodicidad en que se prevé la manifestación del impacto sobre los valores medioambientales en el enclave afectado o en el conjunto de la parcela que se valora. Atendiendo a ello, se distingue el grado de "impacto continuo" (2) respecto al de "impacto discontinuo" (1).
- (IV) **Reversibilidad:** Responde al carácter del impacto que se relaciona con la asimilación o integración del mismo por parte de las condiciones naturales y paisajísticas de los valores medioambientales, de modo que se conserven o recuperen las características de singularidad o de calidad visual supuestamente alteradas por la actuación. Dado su relevancia en la valoración de la incidencia de la ordenación urbanística en la configuración medioambiental, se justifica la aplicación de un valor multiplicador de ponderación de 2 puntos sobre el índice asignado a cada resultado

**MARÍA YAZMINA LOZANO MAS**  
Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

65

<b>Firmado por:</b>	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 06:57:40	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:20:21	- 66/131 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:26	


posible. Precisamente, se definen estos en el grado de "impacto irreversible" (3), por un lado, y el grado de impacto "reversible" (1), por el otro.

- (V) **Acumulación:** Responde al carácter del impacto que se define en el grado de complementación de la incidencia respecto al conjunto de valores medioambientales y paisajísticos en la parcela y sus alrededores, es decir, el grado de sinergia que la manifestación de la misma puede tener sobre uno o varios elementos medioambientales de manera concatenada o interactuada. Dado su relevancia en la valoración de la incidencia de la ordenación urbanística en la configuración medioambiental, se justifica la aplicación de un valor multiplicador de ponderación de 2 puntos sobre el índice asignado a cada resultado posible. Precisamente, se definen estos en el grado de impacto "acumulativo" (3) o sinérgico, por un lado, y el grado de impacto "no acumulativo" o simple (1), por el otro.
- (VI) **Riesgos:** Responde al grado de susceptibilidad de que la manifestación del impacto conlleve situaciones de potencial peligrosidad o incidencia sobre la población o los valores ambientales en presencia. De este modo, se divide esta cualidad en el valor "máximo" (3) por un lado, y el valor "mínimo" (1), por el otro.
- (VII) **Magnitud:** Responde a la cualidad de la manifestación del impacto en cuanto a su alcance superficial respecto al conjunto de la parcela y sus alrededores, de modo que permita valorar la proporcionalidad de su representación en el ámbito. Dado su relevancia en la valoración de la incidencia del uso y las actuaciones previstas desde la Modificación en la configuración medioambiental, se justifica la aplicación de un valor multiplicador de ponderación de 2 puntos sobre el índice asignado a cada resultado posible. Precisamente, se definen éstos en la magnitud del "emplazamiento" (1) concreto de la actuación o uso posible o la suma de las actuaciones desarrolladas en el ámbito de la Modificación, de modo que la superficie afectada sea igual o inferior a un 25% del mismo, por un lado, y en la magnitud "general" (2) para los casos en que se supere el 25%, por el otro.
- (VIII) **Vulnerabilidad:** Responde a la cualidad de la manifestación del impacto en cuanto al grado de susceptibilidad de los valores medioambientales definidos de alto y muy alto interés para sufrir una alteración de signo negativo o que conlleve su degradación. Dado su relevancia en la valoración de la incidencia de la Modificación en la configuración medioambiental, se justifica la aplicación de un valor multiplicador de ponderación de 4 puntos sobre el índice asignado a cada resultado posible. Precisamente, se definen estos en el grado de vulnerabilidad "alta" (4), de vulnerabilidad "moderada" (2) y de vulnerabilidad "baja" (1).

**MARÍA YAZMINA LOZANO MAS**

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

66

<b>Firmado por:</b>	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 06:57:40	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:20:21	- 67/131 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:26	

Esta caracterización del impacto tiene por objeto definir de modo cualitativo y empírico la justificación de las manifestaciones de incidencia, de acuerdo a una serie de indicadores definidos y a la previsión de que se produzcan los efectos posibles en cada uno. Sin embargo, dicha valoración cualitativa se complementa con una propuesta de valoración cuantitativa a partir de la ponderación y la aplicación de valores respectivos a los niveles de alteración y a los indicadores anteriormente expuestos, a los efectos de afianzar la objetividad y justificación de la coherencia de la Modificación en materia de evaluación ambiental.

Esta valoración cuantitativa justifica su planteamiento en base a la equidad de los valores de referencia en relación al grado teórico o real de importancia de los distintos aspectos analizados, reconociéndose en cualquier caso la necesidad de evitar su independencia de la valoración cualitativa en razón a la complejidad de los comportamientos territoriales.

Como aplicación "matemática" de este análisis cuantitativo, el resultado de la valoración surgiría de aplicar la siguiente fórmula:

$$[\text{Valor de alteración de la variable analizada}] + [(I) + (II) + (III) + 2(IV) + 2(V) + (VI) + 2(VII) + 4(VIII)]$$

El resultado global de esta caracterización del impacto se concluye en una gradación del mismo para el conjunto de la Modificación en la variable ambiental implicada, de modo que pueden sintetizarse las distintas posibilidades de acuerdo a los siguientes conceptos:


- Impacto "**No Significativo y Compatible**".

Se concluye en este caso cuando el efecto manifestado de una actuación o el conjunto de actuaciones previstas en el desarrollo de las determinaciones de esta Modificación se defina en una limitada alteración de los valores medioambientales y paisajísticos existentes respecto a la situación ambiental preexistente. Aplicándose la fórmula de referencia en la valoración cuantitativa, el presente grado integraría los resultados de entre 14 y 18 puntos, ambos inclusive.

- Impacto "**No Significativo y Moderado**".

Se concluye en este caso cuando el efecto manifestado de una actuación o el conjunto de actuaciones resultantes de la aplicación de la Modificación se defina en una alteración apreciable de las condiciones medioambientales o paisajísticas de la superficie de ésta, de modo que se conlleven medidas relevantes de corrección del impacto. Aplicándose la fórmula de referencia en la valoración cuantitativa, el presente grado integraría los resultados de entre 19 y 25 puntos, ambos inclusive.

**MARÍA YAZMINA LOZANO MAS**  
Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

<b>Firmado por:</b>	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 06:57:40	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827    Código Seguro de Verificación (CSV): 380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:20:21		- 68/131 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:26

- Impacto "*Significativo y Severo de signo negativo*".

Se concluye en este caso cuanto el efecto manifestado de una actuación o el conjunto de actuaciones previstas en el desarrollo de las determinaciones de esta Modificación se defina en una alteración importante de las condiciones medioambientales o paisajísticas del conjunto de la superficie de ésta, de modo que sean necesarias medidas fundamentales de corrección y mimetismo del impacto, a los efectos de garantizar la pervivencia y perceptibilidad de los valores naturales y paisajísticos definitorios. Aplicándose la fórmula de referencia en la valoración cuantitativa, el presente grado integraría los resultados de entre 26 y 35 puntos, ambos inclusive. Su concurrencia en el objeto de esta Modificación debiera derivar en la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria.


- Impacto "*muy significativo y crítico de signo negativo*".

Se concluye en este caso cuando el efecto manifestado de una actuación o el conjunto de actuaciones previstas en el desarrollo de las determinaciones de esta Modificación se define en una transformación drástica del escenario especial y las condiciones medioambientales o paisajísticas del conjunto de la superficie de ésta, de modo que sean necesarias medidas de mimetización o de compensación en la incidencia de signo negativo a los efectos garantizar un suficiente nivel de calidad ambiental del territorio implicado. Aplicándose la fórmula de referencia en la valoración cuantitativa, el presente grado integraría los resultados de entre 36 y 40 puntos, ambos inclusive. Su concurrencia en el objeto de esta Modificación debiera derivar en la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria.

**MARÍA YAZMINA LOZANO MAS**

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

68

<b>Firmado por:</b>	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 06:57:40	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:20:21		- 69/131 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:26

## 6.2. CARACTERIZACIÓN DEL IMPACTO AMBIENTAL PREVISIBLE EN EL DESARROLLO DE LAS DETERMINACIONES DE LA MODIFICACIÓN

- **En cuanto al relieve.**

Tratándose de un entorno urbanizado, las características del relieve que puedan resultar de interés natural o paisajístico se encuentran irreversiblemente condicionadas por la antropización del suelo y la subsiguiente transformación de cualidades o singularidades relacionadas con la litología, la definición geológica, la morfología física o su configuración expositiva.

Ninguna parte del ámbito integra enclaves o elementos con una singularidad geomorfológica o geológica reseñable. En este sentido, el ajuste de la ordenación prevista no conlleva ningún escenario apreciable en el efecto sobre sus posibles características, distinto del esperado con el desarrollo de la ordenación urbanística vigente.

Las determinaciones orientadas a ejecutar las actuaciones se limitarían a una superficie en espacio con antropización irreversible por el desarrollo precedente de la Autovía y los entornos turístico y residencial.

En este sentido, no existen diferencias reseñables en el efecto de las tres alternativas sobre unos valores geomorfológicos que no existen en el ámbito de Modificación y entorno inmediato, resultando igualmente un similar efecto de ocupación del terreno llano del solar por parte de los usos previstos y construcciones asociadas. No se plantea en ninguno de los casos ajustes significativos en el perfil del terreno ni en la naturaleza del sustrato natural, teniéndose en cuenta la remisión a su ocupación urbana por parte del planeamiento.

**MARÍA YAZMINA LOZANO MAS**

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

69

<b>Firmado por:</b>	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 06:57:40
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134</a>		
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:20:21	- 70/131 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:26





Valoración de efectos sobre un relieve del ámbito con prevalencia de la plataforma llana del aluvial sedimentario procedente del Noroeste



Imagen desde otro punto de exposición

En esta zona no se constata ningún espacio protegido por este tipo de cualidades, ni se delimita enclave alguno que se recoja en inventario de puntos de interés geológico.

**MARÍA YAZMINA LOZANO MAS**  
Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación  
ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 06:57:40
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134</a>		
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:20:21	- 71/131 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:26



**Naturaleza de la incidencia ambiental de la Modificación en la variable del relieve.**

Alternativa 0

<b>Alteración previsible del relieve</b>	<b>Baja.</b> Condición de espacio urbanizado sin relieve o formación geológica representativos o singulares. Urbanización integral o mayoritaria del ámbito para localización de uso hotelero. <b>Valor 1.</b>
--	--


<b>Indicadores de valoración del impacto previsto</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Signo negativo del impacto previsible en su caso.</li> <li>Probabilidad con Impacto cierto. <b>Valor 2.</b></li> <li>Duración permanente. <b>Valor 2.</b></li> <li>Frecuencia continua. <b>Valor 2.</b></li> <li>Impacto irreversible. <b>Valor 4.</b></li> <li>Impacto de acumulación simple. <b>Valor 1.</b></li> <li>Riesgos ambientales no previstos por caracterización geomorfológica del entorno. Resultado mínimo. Carácter no transfronterizo. <b>Valor 1.</b></li> <li>Magnitud de extensión general en el ámbito. <b>Valor 4.</b></li> <li>Vulnerabilidad geomorfológica baja en el área. <b>Valor 4.</b></li> </ul>
---	--

<b>Valor del impacto</b>	<b>No significativo y moderado (20).</b>
--------------------------	--

<b>Situaciones de alteración apreciable del relieve</b>	→ No previstas.
---	-----------------

<b>Efectos significativos en el relieve como valor singular del medio ambiente</b>	→ No previsible.
--	------------------

**MARÍA YAZMINA LOZANO MAS**  
Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

<b>Firmado por:</b>	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 06:57:40	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:20:21		- 72/131 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:26



**Naturaleza de la incidencia ambiental de la Modificación en la variable del relieve.**


Alternativa 1

<b>Alteración previsible del relieve</b>	<b>Baja.</b> Condición de espacio urbanizado sin relieve o formación geológica representativos o singulares. Urbanización integral o mayoritaria del ámbito para localización de uso turístico y comercial. <b>Valor 1.</b>
<b>Indicadores de valoración del impacto previsto</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Signo negativo del impacto previsible en su caso.</li> <li>• Probabilidad con Impacto cierto. <b>Valor 2.</b></li> <li>• Duración permanente. <b>Valor 2.</b></li> <li>• Frecuencia continua. <b>Valor 2.</b></li> <li>• Impacto irreversible. <b>Valor 4.</b></li> <li>• Impacto de acumulación simple. <b>Valor 1.</b></li> <li>• Riesgos ambientales no previstos por caracterización geomorfológica del entorno. Resultado mínimo. Carácter no transfronterizo. <b>Valor 1.</b></li> <li>• Magnitud de extensión general en el ámbito. <b>Valor 4.</b></li> <li>• Vulnerabilidad geomorfológica baja en el área. <b>Valor 4.</b></li> </ul>
<b>Valor del impacto</b>	<b>No significativo y moderado (20).</b>
<b>Situaciones de alteración apreciable del relieve</b>	→ No previstas.
<b>Efectos significativos en el relieve como valor singular del medio ambiente</b>	→ No previsible.

**MARÍA YAZMINA LOZANO MAS**

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

72

<b>Firmado por:</b>	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 06:57:40	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:20:21	- 73/131 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:26	

**Naturaleza de la incidencia ambiental de la Modificación en la variable del relieve.**


Alternativa 2

<b>Alteración previsible del relieve</b>	<b>Baja.</b> Condición de espacio urbanizado sin relieve o formación geológica representativos o singulares. Urbanización integral o mayoritaria del ámbito para localización de uso comercial. <b>Valor 1.</b>
<b>Indicadores de valoración del impacto previsto</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Signo negativo del impacto previsible en su caso.</li> <li>• Probabilidad con Impacto cierto. <b>Valor 2.</b></li> <li>• Duración permanente. <b>Valor 2.</b></li> <li>• Frecuencia continua. <b>Valor 2.</b></li> <li>• Impacto irreversible. <b>Valor 4.</b></li> <li>• Impacto de acumulación simple. <b>Valor 1.</b></li> <li>• Riesgos ambientales no previstos por caracterización geomorfológica del entorno. Resultado mínimo. Carácter no transfronterizo. <b>Valor 1.</b></li> <li>• Magnitud de extensión general en el ámbito. <b>Valor 4.</b></li> <li>• Vulnerabilidad geomorfológica baja en el área. <b>Valor 4.</b></li> </ul>
<b>Valor del impacto</b>	<b>No significativo y moderado (20).</b>
<b>Situaciones de alteración apreciable del relieve</b>	→ No previstas.
<b>Efectos significativos en el relieve como valor singular del medio ambiente</b>	→ No previsible.

**MARÍA YAZMINA LOZANO MAS**

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

73

<b>Firmado por:</b>	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 06:57:40	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:20:21	- 74/131 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:26	

- **En cuanto a la flora, la fauna y la biodiversidad.**

El ámbito de Modificación es un espacio urbano consolidado. Su desarrollo como solar en un entorno urbanizado para el uso viario, hotelero y residencial tiene como resultado en la actualidad la no conservación de ninguna formación autóctona u originaria de acuerdo al medio natural teórico en el emplazamiento.

Ninguna alternativa presenta determinaciones susceptibles de producir riesgos de alteración sustancial de relictos o formaciones bióticas de interés constatado, limitándose a los efectos indirectos que podemos asociar a la contaminación y a la generación de residuos; procesos que por otra parte no resultan diferentes de los preexistentes.

Dentro de la misma no existen enclaves recogidos dentro de la Red Natura 2000 o de la Red Canaria de Espacios Naturales Protegidos ni como Hábitats de Interés Comunitario. Concorre en este caso la misma previsión de riesgos inexistentes de alteración de signo negativo como consecuencia de las alternativas consideradas.



**Valoración de efectos sobre la biodiversidad en un ámbito totalmente antropizado en el que la vegetación juega un papel de ocupación residual y de función ornamental de algunas fachadas y elementos aislados del interior**

**MARÍA YAZMINA LOZANO MAS**  
Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

<b>Firmado por:</b>	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 06:57:40
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134</a>		
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:20:21	- 75/131 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:26





Acompañamiento de arbolado ornamental en el perímetro de separación entre el ámbito y la Autovía




Cercanía en el margen norte a parque urbano con vegetación ornamental

**MARÍA YAZMINA LOZANO MAS**

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

75

<b>Firmado por:</b>	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 06:57:40	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:20:21	- 76/131 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:26	

La valoración de los efectos se ve condicionada entonces por los rasgos de acompañamiento de vegetación en las determinaciones produciendo en su caso mejoras en la impronta de este elemento biótico en las condiciones medioambientales de la urbanización susceptible de desarrollarse.

Entonces, las medidas ambientales correctoras vendrían a jugar un papel fundamental en esta generación de efectos de signo positivo, previendo parámetros o determinaciones que propicien su desarrollo junto con los usos y acondicionamiento del suelo previstos.

La alternativa "o" tendría como consecuencia un proceso similar al de los emplazamientos hoteleros colindantes, en el que el mayor o menor desarrollo del ajardinamiento mantendría las condiciones en cuanto a un papel de ornamentación artificial y representación biótica o natural del espacio urbanizado como atractivo del mismo.

Las posibilidades de mejora en este sentido se corresponden con las decisiones de la propiedad privada en la parcela.

La alternativa "1" incluye una modalidad de doble espacio edificado en el que igualmente en ambas parcelas resultantes se coincide con un 60% de espacio no ocupado; superficie susceptible de acompañarse por ajardinamiento con arbolado con función ornamental y de mejora de la calidad ambiental del emplazamiento.

La alternativa "2" define un comportamiento previsible similar al de la alternativa "o" en cuanto al efecto sobre la biodiversidad.

**MARÍA YAZMINA LOZANO MAS**  
Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación  
ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

76

<b>Firmado por:</b>	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 06:57:40
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134</a>		
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:20:21	- 77/131 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:26



**Naturaleza de la incidencia ambiental de la Modificación en la variable de la biodiversidad.**

Alternativa 0

<b>Alteración previsible de la biodiversidad</b>	<b>Baja.</b> Condición de espacio urbanizado sin biodiversidad singular. Urbanización integral o mayoritaria del entorno en el que el ámbito específico de Modificación se comporta como solar no edificado. Posible a acompañamiento aislado de elementos de ajardinamiento y arbolado en espacios no edificados de la parcela. Desconexión funcional con posibles valores bióticos del entorno ante la inexistencia de los mismos. <b>Valor 1.</b>
--	--


<b>Indicadores de valoración del impacto previsto</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Signo positivo del impacto previsible en su caso.</li> <li>Probabilidad con Impacto probable. <b>Valor 1.</b></li> <li>Duración temporal. <b>Valor 1.</b></li> <li>Frecuencia continua. <b>Valor 2.</b></li> <li>Impacto reversible. <b>Valor 2.</b></li> <li>Impacto de acumulación simple. <b>Valor 1.</b></li> <li>Riesgos ambientales no previstos por caracterización vegetal y faunística del entorno. Resultado mínimo. Carácter no transfronterizo. <b>Valor 1.</b></li> <li>Magnitud de extensión puntual en el ámbito. <b>Valor 2.</b></li> <li>Vulnerabilidad biótica baja en el área. <b>Valor 4.</b></li> </ul>
---	---

<b>Valor del impacto</b>	<b>No significativo y compatible (15).</b>
--------------------------	--

<b>Situaciones de alteración apreciable de la biodiversidad</b>	→ Aumento de la presencia vegetal asociada al ajardinamiento del uso hotelero previsto.
---	---

<b>Efectos significativos en la biodiversidad como valor singular del medio ambiente</b>	→ No se prevén efectos significativos.
--	--

**MARÍA YAZMINA LOZANO MAS**  
Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

<b>Firmado por:</b>	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 06:57:40	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:20:21		- 78/131 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:26

**Naturaleza de la incidencia ambiental de la Modificación en la variable de la biodiversidad.**

Alternativa 1

<b>Alteración previsible de la biodiversidad</b>	<b>Baja.</b> Condición de espacio urbanizado sin biodiversidad singular. Urbanización integral o mayoritaria del entorno en el que el ámbito específico de Modificación se comporta como solar no edificado. Posible a acompañamiento aislado de elementos de ajardinamiento y arbolado en espacios no edificados de las parcelas. Desconexión funcional con posibles valores bióticos del entorno ante la inexistencia de los mismos. <b>Valor 1.</b>
--	--


<b>Indicadores de valoración del impacto previsto</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Signo positivo del impacto previsible en su caso.</li> <li>Probabilidad con Impacto probable. <b>Valor 1.</b></li> <li>Duración temporal. <b>Valor 1.</b></li> <li>Frecuencia continua. <b>Valor 2.</b></li> <li>Impacto reversible. <b>Valor 2.</b></li> <li>Impacto de acumulación simple. <b>Valor 1.</b></li> <li>Riesgos ambientales no previstos por caracterización vegetal y faunística del entorno. Resultado mínimo. Carácter no transfronterizo. <b>Valor 1.</b></li> <li>Magnitud de extensión puntual en el ámbito. <b>Valor 2.</b></li> <li>Vulnerabilidad biótica baja en el área. <b>Valor 4.</b></li> </ul>
---	---

<b>Valor del impacto</b>	<b>No significativo y compatible (15).</b>
--------------------------	--

<b>Situaciones de alteración apreciable de la biodiversidad</b>	→ Aumento de la presencia vegetal asociada al ajardinamiento del uso turístico y comercial previsto.
---	--

<b>Efectos significativos en la biodiversidad como valor singular del medio ambiente</b>	→ No se prevén efectos significativos.
--	--

**MARÍA YAZMINA LOZANO MAS**  
Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

<b>Firmado por:</b>	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 06:57:40		
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28		
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134</a>				
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:20:21		- 79/131 -		Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:26

**Naturaleza de la incidencia ambiental de la Modificación en la variable de la biodiversidad.**

Alternativa 2

<b>Alteración previsible de la biodiversidad</b>	<b>Baja.</b> Condición de espacio urbanizado sin biodiversidad singular. Urbanización integral o mayoritaria del entorno en el que el ámbito específico de Modificación se comporta como solar no edificado. Posible a acompañamiento aislado de elementos de ajardinamiento y arbolado en espacios no edificados de la parcela. Desconexión funcional con posibles valores bióticos del entorno ante la inexistencia de los mismos. <b>Valor 1.</b>
--	--

<b>Indicadores de valoración del impacto previsto</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Signo positivo del impacto previsible en su caso.</li> <li>Probabilidad con Impacto probable. <b>Valor 1.</b></li> <li>Duración temporal. <b>Valor 1.</b></li> <li>Frecuencia continua. <b>Valor 2.</b></li> <li>Impacto reversible. <b>Valor 2.</b></li> <li>Impacto de acumulación simple. <b>Valor 1.</b></li> <li>Riesgos ambientales no previstos por caracterización vegetal y faunística del entorno. Resultado mínimo. Carácter no transfronterizo. <b>Valor 1.</b></li> <li>Magnitud de extensión puntual en el ámbito. <b>Valor 2.</b></li> <li>Vulnerabilidad biótica baja en el área. <b>Valor 4.</b></li> </ul>
---	---


<b>Valor del impacto</b>	<b>No significativo y compatible (15).</b>
--------------------------	--

<b>Situaciones de alteración apreciable de la biodiversidad</b>	→ Aumento de la presencia vegetal asociada al ajardinamiento del uso comercial previsto.
---	--

<b>Efectos significativos en la biodiversidad como valor singular del medio ambiente</b>	→ No se prevén efectos significativos.
--	--

**MARÍA YAZMINA LOZANO MAS**

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

<b>Firmado por:</b>	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 06:57:40	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:20:21		- 80/131 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:26



- **En cuanto a la tierra y el valor agrológico del suelo.**


Las actuaciones de urbanización desarrolladas y previstas para esta superficie y su entorno en el planeamiento en vigor no estarían asociadas a un efecto negativo sobre esta variable, dada su restringida representatividad como indicador o recurso medioambiental en el ámbito de Modificación.

No se han conservado enclaves de suelo de reseñable valor agrológico del suelo, habiendo sido sustituido por la urbanización y o antropización irreversible del sustrato.

**Naturaleza de la incidencia ambiental de la Modificación en la variable del valor agrológico del suelo y la tierra. Alternativa 0**

<b>Alteración previsible del valor agrológico del suelo y la tierra</b>	<b>Muy baja.</b> Condición de espacio urbanizado destinado en el planeamiento a uso hotelero en Suelo Urbano. No se conserva representación alguna de suelo de valor agrológico en el ámbito ni en sus inmediaciones. <b>Valor 0.</b>
<b>Indicadores de valoración del impacto previsto</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Signo negativo del impacto previsible en su caso.</li> <li>• Probabilidad con Impacto probable. <b>Valor 1.</b></li> <li>• Duración temporal. <b>Valor 1.</b></li> <li>• Frecuencia continua. <b>Valor 2.</b></li> <li>• Impacto reversible a medio plazo. <b>Valor 2.</b></li> <li>• Impacto de acumulación simple. <b>Valor 1.</b></li> <li>• Riesgos ambientales no previstos. Resultado mínimo. Carácter no transfronterizo. <b>Valor 1.</b></li> <li>• Magnitud de extensión puntual en el ámbito. <b>Valor 1.</b></li> <li>• Vulnerabilidad baja en el área en relación al valor agrológico del suelo. <b>Valor 4.</b></li> </ul>
<b>Valor del impacto</b>	<b>No significativo y compatible (13).</b>
<b>Situaciones de alteración apreciable del valor agrológico del suelo y la tierra</b>	→ No previsibles.
<b>Efectos significativos en el valor agrológico del suelo y la tierra</b>	→ No se prevén efectos significativos.

**MARÍA YAZMINA LOZANO MAS**  
Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

<b>Firmado por:</b>	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 06:57:40	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:20:21	- 81/131 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:26	

**Naturaleza de la incidencia ambiental de la Modificación en la variable del valor agrológico del suelo y la tierra. Alternativa 1**

<b>Alteración previsible del valor agrológico del suelo y la tierra</b>	<b>Muy baja.</b> Condición de espacio urbanizado destinado en el planeamiento a uso hotelero en Suelo Urbano. No se conserva representación alguna de suelo de valor agrológico en el ámbito ni en sus inmediaciones. <b>Valor 0.</b>
<b>Indicadores de valoración del impacto previsto</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Signo negativo del impacto previsible en su caso.</li> <li>• Probabilidad con Impacto probable. <b>Valor 1.</b></li> <li>• Duración temporal. <b>Valor 1.</b></li> <li>• Frecuencia continua. <b>Valor 2.</b></li> <li>• Impacto reversible a medio plazo. <b>Valor 2.</b></li> <li>• Impacto de acumulación simple. <b>Valor 1.</b></li> <li>• Riesgos ambientales no previstos. Resultado mínimo. Carácter no transfronterizo. <b>Valor 1.</b></li> <li>• Magnitud de extensión puntual en el ámbito. <b>Valor 1.</b></li> <li>• Vulnerabilidad baja en el área en relación al valor agrológico del suelo. <b>Valor 4.</b></li> </ul>
<b>Valor del impacto</b>	<b>No significativo y compatible (13).</b>
<b>Situaciones de alteración apreciable del valor agrológico del suelo y la tierra</b>	→ No previsibles.
<b>Efectos significativos en el valor agrológico del suelo y la tierra</b>	→ No se prevén efectos significativos.

**MARÍA YAZMINA LOZANO MAS**

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

<b>Firmado por:</b>	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 06:57:40
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134</a>		
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:20:21	- 82/131 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:26




**Naturaleza de la incidencia ambiental de la Modificación en la variable del valor agrológico del suelo y la tierra. Alternativa 2**

<b>Alteración previsible del valor agrológico del suelo y la tierra</b>	<b>Muy baja.</b> Condición de espacio urbanizado destinado en el planeamiento a uso hotelero en Suelo Urbano. No se conserva representación alguna de suelo de valor agrológico en el ámbito ni en sus inmediaciones. <b>Valor 0.</b>
<b>Indicadores de valoración del impacto previsto</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Signo negativo del impacto previsible en su caso.</li> <li>• Probabilidad con Impacto probable. <b>Valor 1.</b></li> <li>• Duración temporal. <b>Valor 1.</b></li> <li>• Frecuencia continua. <b>Valor 2.</b></li> <li>• Impacto reversible a medio plazo. <b>Valor 2.</b></li> <li>• Impacto de acumulación simple. <b>Valor 1.</b></li> <li>• Riesgos ambientales no previstos. Resultado mínimo. Carácter no transfronterizo. <b>Valor 1.</b></li> <li>• Magnitud de extensión puntual en el ámbito. <b>Valor 1.</b></li> <li>• Vulnerabilidad baja en el área en relación al valor agrológico del suelo. <b>Valor 4.</b></li> </ul>
<b>Valor del impacto</b>	<b>No significativo y compatible (13).</b>
<b>Situaciones de alteración apreciable del valor agrológico del suelo y la tierra</b>	→ No previsibles.
<b>Efectos significativos en el valor agrológico del suelo y la tierra</b>	→ No se prevén efectos significativos.

**MARÍA YAZMINA LOZANO MAS**

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

<b>Firmado por:</b>	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 06:57:40	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:20:21		- 83/131 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:26

- **En cuanto al cambio climático, los recursos naturales, el aire y el agua.**

El planeamiento en vigor ya determina un escenario de urbanización del suelo que ineludiblemente vendría acompañada de un reajuste en las condiciones preexistentes en relación al cambio climático, la huella de carbono y, en general, los factores climáticos y atmosféricos.

En ese contexto, las distintas alternativas conservan la condición de espacio destinado a usos urbanos, bien turístico o comercial.

Careciéndose de formaciones naturales acuícolas, los factores que en el ámbito de ordenación pueden considerarse implicados en esta variable se concretan en el conjunto edificado y la consecuente producción de residuos, constituyendo un factor de situaciones excepcionales de índole microclimática.

El Ministerio español de Transición Ecológica define la huella de carbono como la totalidad de gases de efecto invernadero emitidos por efecto directo o indirecto por un individuo, organización, evento o producto, que en relación a la ordenación urbanística vendría a concebirse como la suma de estas actividades en un territorio dado. A través de la misma, se cuantifica las emisiones de gases de efecto invernadero que son liberados a la atmósfera como consecuencia del desarrollo urbano.


Esta variable permite ser conscientes de modo más o menos objetivos del impacto generado en

Esta variable permite ser conscientes de modo más o menos objetivo del impacto de la ordenación urbanística que se define en esta Modificación sobre el calentamiento global, convirtiendo de esta manera la huella de carbono en una herramienta de sensibilización de gran valor. Hoy en día, ya se perfila como un elemento diferenciador de los planes que deciden comprometerse con el medio ambiente y apuestan por el desarrollo sostenible.

La dificultad en el objeto analítico perseguido estriba en la inexistencia de información sobre el comportamiento del municipio de San Bartolomé de Tirajana y, en concreto, del ámbito de la Urbanización Sonnenland para cuantificar con mínima objetividad el alcance que el presente Modificación y sus alternativas pudieran derivar en el incremento de la huella de carbono.

**MARÍA YAZMINA LOZANO MAS**  
Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

83

<b>Firmado por:</b>	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 06:57:40	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:20:21	- 84/131 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:26	

Pese al destacado avance de la investigación en esta materia, en especial a partir del Protocolo de Kyoto, la inexistencia de estándares de referencia para los distintos usos del suelo y sus elementos asociados en condiciones de amplitud suficiente para extraer una suma que nos permita definir el comportamiento del ámbito ordenado constituye un condicionante ineludible.

A modo enunciativo, podemos proponer la implicación del parque de vehículos y el consumo eléctrico expresamente generados por los usos turísticos o comercial previstos en las distintas alternativas para el ámbito de la Modificación, a partir de las siguientes ponderaciones en el peor escenario que consideramos en términos realistas y atendiendo a la guía que al respecto ha promovido el citado Ministerio de Transición Ecológica y otras fuentes oficiales.

Teniendo en cuenta lo anterior, se concluyen varios resultados genéricos en el desarrollo de las alternativas de la Modificación que condicionan su potencial de efectos asociados a riesgos de incremento del cambio climático, a saber:

- Ninguna de las alternativas de ordenación conlleva un aumento de la edificabilidad residencial en el ámbito respecto a la situación actual, manteniéndose el uso turístico o comercial como prevalente según la variante analizada y los mecanismos reglados en vigor sobre el uso de instalaciones asociadas a la sostenibilidad energética.
- Asociado a lo anterior, no es previsible un crecimiento de la población residente potencialmente afectable o generadora de los riesgos del cambio climático, teniéndose en cuenta que no existen usos de esa modalidad en el ámbito ni se prevén en la Modificación determinaciones orientadas a introducirlo o aumentarlo en la zona residencial exterior de la Urbanización de Sonnenland.
- Dada la consideración del ámbito como zona de escasa dimensión superficial no es previsible en el desarrollo de las determinaciones urbanísticas un crecimiento apreciable de la huella de carbono derivada de las emisiones de consumo eléctrico en comparación con el potencial de generación en el escenario de aprovechamiento destacado de la Autovía GC-1 colindante o de otras zonas de la misma ciudad turística en la costa de San Bartolomé de Tirajana. Dicha

**MARÍA YAZMINA LOZANO MAS**  
Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación  
ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

84

<b>Firmado por:</b>	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 06:57:40
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134</a>		
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:20:21	- 85/131 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:26



conclusión tiene en cuenta los mecanismos reglados en vigor sobre el uso de instalaciones asociadas a la sostenibilidad energética.

- En el Protocolo de Kioto se consideran los sumideros como usos o actividades del suelo que limitan el efecto de la huella de carbono, al constituir enclaves de almacenamiento del CO<sub>2</sub>, facilitando el cumplimiento de los compromisos de reducción de emisiones.

Entre esas actividades se subrayan los espacios de "ajardinamiento" como lugares con al menos 500 m<sup>2</sup> con este tipo de elementos naturales.

En este sentido, se expuso en el apartado de efectos sobre la biodiversidad la valoración en términos positivos del impacto en la ordenación en las tres alternativas, al ser susceptibles de propiciarse el aumento de manera proporcional la superficie sujeta a espacios de posible revegetación en caso de ejecutarse la medida ambiental de acompañamiento de zona verde arbolada en la materialización formal de los espacios no edificados.

El espacio urbanizado no incluye en el ámbito de Sonnenland formaciones de agua, y mucho menos aquellas que por sus valores naturales merezcan medidas de ordenación urbanística tendentes a su conservación. Por tanto, no es previsible un efecto ni siquiera reseñable derivado de las nuevas determinaciones, descartándose interacciones indirectas ante la inexistencia de formaciones afines en el entorno a media distancia.

El funcionamiento del ciclo hidrológico en esta zona de la Isla se encuentra representada en las aportaciones de las precipitaciones de lluvia. Por tanto, es la escorrentía resultante la variable a tener en cuenta, no constatándose en el ámbito la existencia de recursos subterráneos que puedan verse afectados por la nueva ordenación. No debemos obviar las características orográficas del ámbito, que confluyen en una plataforma llana basculada hacia la costa, no existiendo cauces orientados del transporte hídrico.

En tanto acogería un sistema de recogida, saneamiento y transporte de las escorrentías naturales, no es previsible en ninguna de las alternativas la producción de acontecimientos de riesgo asociados al desarrollo funcional de la Modificación.

**MARÍA YAZMINA LOZANO MAS**  
Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación  
ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

85

<b>Firmado por:</b>	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 06:57:40
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134</a>		
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:20:21	- 86/131 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:26



**Naturaleza de la incidencia ambiental de la Modificación en la variable del cambio climático y los recursos naturales. Alternativa 0**

<b>Alteración previsible del cambio climático, el agua y los recursos naturales</b>	<b>Baja.</b> Condición de espacio urbanizado destinado en el planeamiento a uso hotelero. Inexistencia de formaciones acuícolas y recursos naturales de interés. <b>Valor 1.</b>
---	--


<b>Indicadores de valoración del impacto previsto</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Signo negativo del impacto previsible en su caso.</li> <li>• Probabilidad con Impacto probable. <b>Valor 1.</b></li> <li>• Duración temporal. <b>Valor 1.</b></li> <li>• Frecuencia continua. <b>Valor 2.</b></li> <li>• Impacto irreversible. <b>Valor 4.</b></li> <li>• Impacto de acumulación simple. <b>Valor 1.</b></li> <li>• Riesgos ambientales derivados de intensidad moderada de uso, fácilmente controlables por adaptación constructiva. Resultado mínimo. Carácter no transfronterizo. <b>Valor 1.</b></li> <li>• Magnitud de extensión general en el ámbito. <b>Valor 4.</b></li> <li>• Vulnerabilidad baja en el área en relación al cambio climático y recursos naturales. <b>Valor 4.</b></li> </ul>
---	---

<b>Valor del impacto</b>	<b>No significativo y moderado (19).</b>
--------------------------	--

<b>Situaciones de alteración apreciable del cambio climático, el agua y los recursos naturales</b>	→ No previsibles.
--	-------------------

<b>Efectos significativos en el cambio climático, el agua y los recursos naturales</b>	→ No se prevén efectos significativos.
--	--

**MARÍA YAZMINA LOZANO MAS**  
Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

<b>Firmado por:</b>	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 06:57:40	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:20:21	- 87/131 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:26	

**Naturaleza de la incidencia ambiental de la Modificación en la variable del cambio climático y los recursos naturales. Alternativa 2**

<b>Alteración previsible del cambio climático, el agua y los recursos naturales</b>	<b>Baja.</b> Condición de espacio urbanizado destinado en el planeamiento a uso turístico y comercial. Inexistencia de formaciones acuícolas y recursos naturales de interés. <b>Valor 1.</b>
---	---


<b>Indicadores de valoración del impacto previsto</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Signo negativo del impacto previsible en su caso.</li> <li>Probabilidad con Impacto probable. <b>Valor 1.</b></li> <li>Duración temporal. <b>Valor 1.</b></li> <li>Frecuencia continua. <b>Valor 2.</b></li> <li>Impacto irreversible. <b>Valor 4.</b></li> <li>Impacto de acumulación simple. <b>Valor 1.</b></li> <li>Riesgos ambientales derivados de intensidad moderada de uso, fácilmente controlables por adaptación constructiva. Resultado mínimo. Carácter no transfronterizo. <b>Valor 1.</b></li> <li>Magnitud de extensión general en el ámbito. <b>Valor 4.</b></li> <li>Vulnerabilidad baja en el área en relación al cambio climático y recursos naturales. <b>Valor 4.</b></li> </ul>
---	---

<b>Valor del impacto</b>	<b>No significativo y moderado (19).</b>
--------------------------	--

<b>Situaciones de alteración apreciable del cambio climático, el agua y los recursos naturales</b>	→ No previsible.
--	------------------

<b>Efectos significativos en el cambio climático, el agua y los recursos naturales</b>	→ No se prevén efectos significativos.
--	--

**MARÍA YAZMINA LOZANO MAS**  
Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

<b>Firmado por:</b>	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 06:57:40	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:20:21		- 88/131 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:26



**Naturaleza de la incidencia ambiental de la Modificación en la variable del cambio climático y los recursos naturales. Alternativa 2**

<b>Alteración previsible del cambio climático, el agua y los recursos naturales</b>	<b>Baja.</b> Condición de espacio urbanizado destinado en el planeamiento a uso comercial. Inexistencia de formaciones acuícolas y recursos naturales de interés. <b>Valor 1.</b>
---	---


<b>Indicadores de valoración del impacto previsto</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Signo negativo del impacto previsible en su caso.</li> <li>• Probabilidad con Impacto probable. <b>Valor 1.</b></li> <li>• Duración temporal. <b>Valor 1.</b></li> <li>• Frecuencia continua. <b>Valor 2.</b></li> <li>• Impacto irreversible. <b>Valor 4.</b></li> <li>• Impacto de acumulación simple. <b>Valor 1.</b></li> <li>• Riesgos ambientales derivados de intensidad moderada de uso, fácilmente controlables por adaptación constructiva. Resultado mínimo. Carácter no transfronterizo. <b>Valor 1.</b></li> <li>• Magnitud de extensión general en el ámbito. <b>Valor 4.</b></li> <li>• Vulnerabilidad baja en el área en relación al cambio climático y recursos naturales. <b>Valor 4.</b></li> </ul>
---	---

<b>Valor del impacto</b>	<b>No significativo y moderado (19).</b>
--------------------------	--

<b>Situaciones de alteración apreciable del cambio climático, el agua y los recursos naturales</b>	→ No previsibles.
--	-------------------

<b>Efectos significativos en el cambio climático, el agua y los recursos naturales</b>	→ No se prevén efectos significativos.
--	--

**MARÍA YAZMINA LOZANO MAS**  
Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

<b>Firmado por:</b>	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 06:57:40	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:20:21		- 89/131 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:26

- **En cuanto al patrimonio cultural.**

No se ha conservado construcción, edificación, manifestación o enclave en el ámbito, o que por sus características resulte representativo del patrimonio arqueológico, arquitectónico, etnográfico, histórico o cultural del conjunto de la Urbanización de Sonnenland y de la costa de San Bartolomé de Tirajana; descartándose toda posible afección en esta variable por parte de los ajustes del planeamiento vigente.

El perímetro de dicho ámbito se encuentra igualmente urbanizado, mediante desarrollos de reciente implantación que ha venido a sustituir de modo integral el precedente uso agrícola constatado en el área de Sonnenland hasta la pasada década de los 80s del siglo XX y sus elementos de representatividad de interés etnográfico.


No existen enclaves considerados como Bien de Interés Cultural, incluidos en el Catálogo Municipal de Protección ni otras figuras de protección derivadas del marco legal afín al patrimonio histórico.

No existen manifestaciones de índole socio-cultural que presenten un especial interés etnográfico. En ningún caso, se prevé impactos de signo negativo como consecuencia del desarrollo de la ordenación prevista en la Modificación o, en su defecto, el mantenimiento de su desarrollo urbanístico actual.

**MARÍA YAZMINA LOZANO MAS**

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural


89

<b>Firmado por:</b>	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 06:57:40	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:20:21	- 90/131 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:26	

**Naturaleza de la incidencia ambiental de la Modificación en la variable del patrimonio cultural. Alternativa 0**

<b>Alteración previsible del patrimonio cultural</b>	<b>Muy baja.</b> Condición de espacio urbanizado destinado en el planeamiento a uso turístico contemporáneo. No se conserva representación alguna del patrimonio cultural de la ciudad en el ámbito ni en sus inmediaciones. <b>Valor 0.</b>
<b>Indicadores de valoración del impacto previsto</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Signo negativo del impacto previsible en su caso.</li> <li>Probabilidad con Impacto probable. <b>Valor 1.</b></li> <li>Duración temporal. <b>Valor 1.</b></li> <li>Frecuencia continua. <b>Valor 2.</b></li> <li>Impacto reversible a medio plazo. <b>Valor 2.</b></li> <li>Impacto de acumulación simple. <b>Valor 1.</b></li> <li>Riesgos ambientales no previstos. Resultado mínimo. Carácter no transfronterizo. <b>Valor 1.</b></li> <li>Magnitud de extensión puntual en el ámbito. <b>Valor 1.</b></li> <li>Vulnerabilidad baja en el área en relación al patrimonio cultural. <b>Valor 4.</b></li> </ul>
<b>Valor del impacto</b>	<b>No significativo y compatible (13).</b>
<b>Situaciones de alteración apreciable del patrimonio cultural</b>	→ No previsibles.
<b>Efectos significativos en el patrimonio cultural</b>	→ No se prevén efectos significativos.

**MARÍA YAZMINA LOZANO MAS**  
Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

<b>Firmado por:</b>	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 06:57:40	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:20:21		- 91/131 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:26

**Naturaleza de la incidencia ambiental de la Modificación en la variable del patrimonio cultural. Alternativa 1**

<b>Alteración previsible del patrimonio cultural</b>	<b>Muy baja.</b> Condición de espacio urbanizado destinado en el planeamiento a uso turístico contemporáneo. No se conserva representación alguna del patrimonio cultural de la ciudad en el ámbito ni en sus inmediaciones. <b>Valor 0.</b>
<b>Indicadores de valoración del impacto previsto</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Signo negativo del impacto previsible en su caso.</li> <li>• Probabilidad con Impacto probable. <b>Valor 1.</b></li> <li>• Duración temporal. <b>Valor 1.</b></li> <li>• Frecuencia continua. <b>Valor 2.</b></li> <li>• Impacto reversible a medio plazo. <b>Valor 2.</b></li> <li>• Impacto de acumulación simple. <b>Valor 1.</b></li> <li>• Riesgos ambientales no previstos. Resultado mínimo. Carácter no transfronterizo. <b>Valor 1.</b></li> <li>• Magnitud de extensión puntual en el ámbito. <b>Valor 1.</b></li> <li>• Vulnerabilidad baja en el área en relación al patrimonio cultural. <b>Valor 4.</b></li> </ul>
<b>Valor del impacto</b>	<b>No significativo y compatible (13).</b>
<b>Situaciones de alteración apreciable del patrimonio cultural</b>	→ No previsibles.
<b>Efectos significativos en el patrimonio cultural</b>	→ No se prevén efectos significativos.

**MARÍA YAZMINA LOZANO MAS**

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

91

<b>Firmado por:</b>	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 06:57:40
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134</a>		
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:20:21	- 92/131 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:26




**Naturaleza de la incidencia ambiental de la Modificación en la variable del patrimonio cultural. Alternativa 2**

<b>Alteración previsible del patrimonio cultural</b>	<b>Muy baja.</b> Condición de espacio urbanizado destinado en el planeamiento a uso turístico contemporáneo. No se conserva representación alguna del patrimonio cultural de la ciudad en el ámbito ni en sus inmediaciones. <b>Valor 0.</b>
<b>Indicadores de valoración del impacto previsto</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Signo negativo del impacto previsible en su caso.</li> <li>• Probabilidad con Impacto probable. <b>Valor 1.</b></li> <li>• Duración temporal. <b>Valor 1.</b></li> <li>• Frecuencia continua. <b>Valor 2.</b></li> <li>• Impacto reversible a medio plazo. <b>Valor 2.</b></li> <li>• Impacto de acumulación simple. <b>Valor 1.</b></li> <li>• Riesgos ambientales no previstos. Resultado mínimo. Carácter no transfronterizo. <b>Valor 1.</b></li> <li>• Magnitud de extensión puntual en el ámbito. <b>Valor 1.</b></li> <li>• Vulnerabilidad baja en el área en relación al patrimonio cultural. <b>Valor 4.</b></li> </ul>
<b>Valor del impacto</b>	<b>No significativo y compatible (13).</b>
<b>Situaciones de alteración apreciable del patrimonio cultural</b>	→ No previsibles.
<b>Efectos significativos en el patrimonio cultural</b>	→ No se prevén efectos significativos.

**MARÍA YAZMINA LOZANO MAS**

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

92

<b>Firmado por:</b>	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 06:57:40	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:20:21		- 93/131 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:26

- **En cuanto a la población, la salud pública y la perspectiva de género.**

En el ámbito de Modificación no existe ninguna zona de uso residencial cuya ordenación urbanística derive en afecciones de signo negativo sobre las características de la población y, en concreto, de la perspectiva de género. Y mucho menos son previsibles efectos significativos.

Sin embargo, junto al perímetro norte de la superficie ordenada sí se desarrolla el núcleo residencial en torno a la calle Miguel de Cervantes y calles aledañas. En el margen sur y a varias manzanas de distancia existe otra formación residencial que se extiende hacia el sur, si bien presenta respecto a nuestro ámbito una manzana intermedia de superficie apreciable destinada a uso turístico.

En dichas zonas, las características de la ordenación no sugieren situaciones o supuestos de afección negativa como consecuencia de la introducción de nuevas unidades de actividad económica en la zona ordenada y la eventual selección de dicho núcleo para la función residencial de empleados y usuarios. Este supuesto no introduce alteraciones relacionadas con la perspectiva de género relacionadas con la configuración y dinamismo del espacio urbano en relación a la situación heredada.

Pueden derivarse ajustes en el parámetro de la tasa de actividad de la población residente en esta zona residencial de Sonnenland como consecuencia de las posibilidades de empleo devenidas de las nuevas actividades, bien asociadas al uso turístico o el uso comercial según la alternativa seleccionada. Dicho factor puede constituir una variable de cohesión social que reduzca los factores negativos asociados a la perspectiva de género.

Las afecciones derivadas de la salud pública como consecuencia de la nueva ordenación no prevén alteraciones reseñables con respecto a la realidad preexistente, en tanto se conserva el uso terciario predominante en la zona, ajustándose según la alternativa el uso característico establecido en el régimen urbanístico previsto: hotelero, comercial y vivienda vacacional o comercial exclusivo.

Desde el punto de vista de la salud pública, la localización del nuevo emplazamiento de actividad económica en el ámbito de Modificación sí se asocia a previsibles efectos de signo negativo en la futura población usuaria. Dicho efecto no sería consecuencia directa del uso ordenado sino de la interacción del mismo con el factor de contaminación acústica

**MARÍA YAZMINA LOZANO MAS**  
Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación  
ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

93

<b>Firmado por:</b>	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 06:57:40
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134</a>		
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:20:21	- 94/131 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:26



derivada del funcionamiento de la cercana Autovía GC-1 tal como ya se produce en los usos preexistentes en las inmediaciones.

El uso hotelero exclusivo de la alternativa "o" de acuerdo a las determinaciones urbanística en vigor presentaría una intensidad de impacto mayor que las restantes variantes, en tanto no se establecen mecanismos disuasorios de la localización de la población usuaria en la franja de influencia de dicho efecto.

Las alternativas 1 y 2 incluyen por el contrario la oportunidad de prever medidas correctoras que palién dicho problema mediante el aislamiento funcional del ámbito respecto de la infraestructura viaria, mediante mecanismo de vegetación arbolada o estructuras físicas disuasorias del ruido.

En este sentido, la Alternativa 2 se asociada a una modalidad de equipamiento comercial con apreciable desarrollo en las piezas introducidas en el espacio turístico canario durante los últimos años, conocida como tipo "Mall". Sin perjuicio de las opciones de diseño arquitectónico final, se basa fundamentalmente en un modelo de localización perimetral del uso comercial en torno a un gran espacio libre central o mediante corredores interiores con localización mixta de piezas propias de estas piezas territoriales.

Esta modalidad reproduce los riesgos previstos en la Alternativa "o" de afección en materia de salud pública de la población usuaria como consecuencia de la contaminación acústica asociada al ruido de la Autovía.

La Alternativa 1 presentaría previsiblemente unas condiciones más adecuadas de adaptación de las determinaciones urbanísticas a esta fenomenología, a través del uso combinado de los parámetros de ocupación, separación al lindero occidental, opciones de arquitectura de aislamiento físico y/o acompañamiento de masa arbolada densa en dicha franja crítica.

**MARÍA YAZMINA LOZANO MAS**  
Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación  
ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

94

<b>Firmado por:</b>	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 06:57:40
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134</a>		
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:20:21	- 95/131 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:26





**Franja crítica de potencial afectación por contaminación acústica. Sentido Norte-Sur**



**Franja crítica de potencial afectación por contaminación acústica. Sentido Sur-Norte**

**MARÍA YAZMINA LOZANO MAS**  
Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

<b>Firmado por:</b>	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 06:57:40
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134</a>		
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:20:21	- 96/131 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:26





**Naturaleza de la incidencia ambiental de la Modificación en la variable de la población, la salud pública y la perspectiva de género. Alternativa 0**

Alteración previsible de la población, la perspectiva de género y la salud pública	<p><b>Moderada.</b> Condición de espacio urbanizado sin edificar que se destina por el planeamiento al uso hotelero. No se introduce nueva población residente fija, aunque sí un apreciable volumen anual de población usuaria, bien como empleados o como visitantes en el funcionamiento del equipamiento. De modo complementario, esta nueva población usuaria se sumaría a la de las inmediaciones en cuanto al efecto en materia de salud pública por la contaminación acústica de la Autovía anexa. <b>Valor 3.</b></p>
--	--


Indicadores de valoración del impacto previsto	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Signo negativo del impacto previsible en su caso.</li> <li>• Probabilidad con Impacto cierto. <b>Valor 2.</b></li> <li>• Duración temporal. <b>Valor 1.</b></li> <li>• Frecuencia continua. <b>Valor 2.</b></li> <li>• Impacto irreversible en tanto se desarrolla la actividad. <b>Valor 6.</b></li> <li>• Impacto de acumulación simple. <b>Valor 1.</b></li> <li>• Riesgos ambientales no previstos. Resultado mínimo. Carácter no transfronterizo. <b>Valor 1.</b></li> <li>• Magnitud de extensión puntual en el ámbito. <b>Valor 1.</b></li> <li>• Vulnerabilidad moderada en el área en relación a la población <b>Valor 8.</b></li> </ul>
--	--

Valor del impacto	<b>No significativo y moderado (25).</b>
-------------------	--

Situaciones de alteración apreciable de la población, la perspectiva de género y la salud pública	→ Coincidencia de alto volumen de población usuaria por atractivo del equipamiento hotelero.
---	--

Efectos significativos en la población, la perspectiva de género y la salud pública	→ Efectos no significativos aunque puntualmente de alta intensidad en población usuaria localizada en la franja de mayor contaminación acústica.
---	--

**MARÍA YAZMINA LOZANO MAS**  
Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

<b>Firmado por:</b>	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 06:57:40	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:20:21	- 97/131 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:26	

**Naturaleza de la incidencia ambiental de la Modificación en la variable de la población, la salud pública y la perspectiva de género. Alternativa 1**

Alteración previsible de la población, la perspectiva de género y la salud pública	<p><b>Baja.</b> Condición de espacio urbanizado sin edificar que se destina por el planeamiento al uso mixto alojamiento y comercial. No se introduce nueva población residente fija, aunque sí un apreciable volumen anual de población usuaria, bien como empleados o como visitantes. De modo complementario, esta nueva población usuaria se sumaría a la de las inmediaciones en cuanto al efecto en materia de salud pública por la contaminación acústica de la Autovía anexa; si bien atendida mediante medidas correctoras. Valor 1.</p>
--	---

Indicadores de valoración del impacto previsto	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Signo negativo del impacto previsible en su caso.</li> <li>• Probabilidad con Impacto probable. Valor 1.</li> <li>• Duración temporal. Valor 1.</li> <li>• Frecuencia continua. Valor 2.</li> <li>• Impacto reversible mediante medidas correctoras durante el diseño constructivo. Valor 2.</li> <li>• Impacto de acumulación simple. Valor 1.</li> <li>• Riesgos ambientales no previstos. Resultado mínimo. Carácter no transfronterizo. Valor 1.</li> <li>• Magnitud de extensión puntual en el ámbito. Valor 1.</li> <li>• Vulnerabilidad moderada en el área en relación a la población Valor 8.</li> </ul>
--	--


Valor del impacto	<b>No significativo y compatible (18).</b>
-------------------	--

Situaciones de alteración apreciable de la población, la perspectiva de género y la salud pública	→ Coincidencia de alto volumen de población usuaria por atractivo del equipamiento hotelero.
---	--

Efectos significativos en la población, la perspectiva de género y la salud pública	→ Efectos no significativos en caso de desarrollo de medidas correctoras.
---	---

**MARÍA YAZMINA LOZANO MAS**

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

<b>Firmado por:</b>	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 06:57:40	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:20:21	- 98/131 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:26	

**Naturaleza de la incidencia ambiental de la Modificación en la variable de la población, la salud pública y la perspectiva de género. Alternativa 2**

<b>Alteración previsible de la población, la perspectiva de género y la salud pública</b>	<b>Moderada.</b> Condición de espacio urbanizado sin edificar que se destina por el planeamiento al uso comercial. No se introduce nueva población residente fija, aunque sí un apreciable volumen anual de población usuaria, bien como empleados o como visitantes en el funcionamiento del equipamiento. De modo complementario, esta nueva población usuaria se sumaría a la de las inmediaciones en cuanto al efecto en materia de salud pública por la contaminación acústica de la Autovía anexa. <b>Valor 3.</b>
---	--


<b>Indicadores de valoración del impacto previsto</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Signo negativo del impacto previsible en su caso.</li> <li>Probabilidad con Impacto probable. <b>Valor 1.</b></li> <li>Duración temporal. <b>Valor 1.</b></li> <li>Frecuencia continua. <b>Valor 2.</b></li> <li>Impacto reversible con medidas correctoras en tanto se desarrolla la actividad. <b>Valor 2.</b></li> <li>Impacto de acumulación simple. <b>Valor 1.</b></li> <li>Riesgos ambientales no previstos. Resultado mínimo. Carácter no transfronterizo. <b>Valor 1.</b></li> <li>Magnitud de extensión puntual en el ámbito. <b>Valor 1.</b></li> <li>Vulnerabilidad moderada en el área en relación a la población <b>Valor 8.</b></li> </ul>
---	--

<b>Valor del impacto</b>	<b>No significativo y moderado (20).</b>
--------------------------	--

<b>Situaciones de alteración apreciable de la población, la perspectiva de género y la salud pública</b>	→ Coincidencia de alto volumen de población usuaria por atractivo del equipamiento hotelero.
--	--

<b>Efectos significativos en la población, la perspectiva de género y la salud pública</b>	→ Efectos no significativos aunque puntualmente de alta intensidad en población usuaria localizada en la franja de mayor contaminación acústica.
--	--

**MARÍA YAZMINA LOZANO MAS**  
Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

<b>Firmado por:</b>	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 06:57:40	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:20:21	- 99/131 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:26	

• **En cuanto a los bienes materiales.**

El carácter limitado de la superficie en el ámbito de Modificación concluye un efecto igualmente restringido sobre los bienes materiales como variable de evaluación ambiental. No existen elementos de interés o relevancia medioambiental que puedan considerarse bienes materiales que deban asociarse a determinaciones de conservación.


En base a ello, no se observa un condicionante relevante en la evaluación específicamente ambiental para las determinaciones diseñadas en esta Modificación. Ni siquiera, se considera cambio alguno en titularidad del suelo como consecuencia de la posible gestión urbanística resultante, y su posible oportunidad en la oferta de la gestión medioambiental o mejora de las condiciones naturales y paisajísticas como espacio público.

La previsión en el planeamiento vigente de un suelo rústico de uso industrial minimiza dicha susceptibilidad, manteniendo la nueva ordenación el régimen de titularidad privada en la propiedad.

**Naturaleza de la incidencia ambiental de la Modificación en la variable de los bienes materiales. Alternativa 0**

<b>Alteración previsible de los bienes materiales</b>	<b>Muy baja.</b> Condición de espacio urbanizado destinado en el planeamiento a uso terciario hotelero. No se alteran las condiciones relacionadas con la titularidad del suelo. <b>Valor 0.</b>
<b>Indicadores de valoración del impacto previsto</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Signo negativo del impacto previsible en su caso.</li> <li>Probabilidad con Impacto probable. <b>Valor 1.</b></li> <li>Duración temporal. <b>Valor 1.</b></li> <li>Frecuencia continua. <b>Valor 2.</b></li> <li>Impacto reversible a medio plazo. <b>Valor 2.</b></li> <li>Impacto de acumulación simple. <b>Valor 1.</b></li> <li>Riesgos ambientales no previstos. Resultado mínimo. Carácter no transfronterizo. <b>Valor 1.</b></li> <li>Magnitud de extensión puntual en el ámbito. <b>Valor 1.</b></li> <li>Vulnerabilidad baja en el área en relación al patrimonio cultural. <b>Valor 4.</b></li> </ul>
<b>Valor del impacto</b>	<b>No significativo y compatible (13).</b>

**MARÍA YAZMINA LOZANO MAS**  
Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

<b>Firmado por:</b>	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 06:57:40	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:20:21	- 100/131 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:26	

Situaciones de alteración apreciable de los bienes materiales	→ No previsibles.
Efectos significativos en los bienes materiales	→ No se prevén efectos significativos.

**MARÍA YAZMINA LOZANO MAS**  
Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

100

<b>Firmado por:</b> YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 06:57:40	
<b>Registrado en:</b> ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134</a>		
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:20:21	- 101/131 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:26

**Naturaleza de la incidencia ambiental de la Modificación en la variable de los bienes materiales. Alternativa 1**

<b>Alteración previsible de los bienes materiales</b>	<b>Muy baja.</b> Condición de espacio urbanizado destinado en la Modificación a uso terciario turístico y comercial. No se alteran las condiciones relacionadas con la titularidad del suelo. <b>Valor 0.</b>
---	---


<b>Indicadores de valoración del impacto previsto</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Signo negativo del impacto previsible en su caso.</li> <li>• Probabilidad con Impacto probable. <b>Valor 1.</b></li> <li>• Duración temporal. <b>Valor 1.</b></li> <li>• Frecuencia continua. <b>Valor 2.</b></li> <li>• Impacto reversible a medio plazo. <b>Valor 2.</b></li> <li>• Impacto de acumulación simple. <b>Valor 1.</b></li> <li>• Riesgos ambientales no previstos. Resultado mínimo. Carácter no transfronterizo. <b>Valor 1.</b></li> <li>• Magnitud de extensión puntual en el ámbito. <b>Valor 1.</b></li> <li>• Vulnerabilidad baja en el área en relación al patrimonio cultural. <b>Valor 4.</b></li> </ul>
---	---

<b>Valor del impacto</b>	<b>No significativo y compatible (13).</b>
--------------------------	--

<b>Situaciones de alteración apreciable de los bienes materiales</b>	→ No previsibles.
--	-------------------

<b>Efectos significativos en los bienes materiales</b>	→ No se prevén efectos significativos.
--	--

**MARÍA YAZMINA LOZANO MAS**  
Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

<b>Firmado por:</b>	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 06:57:40	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:20:21	- 102/131 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:26	


**Naturaleza de la incidencia ambiental de la Modificación en la variable de los bienes materiales. Alternativa 2**

<b>Alteración previsible de los bienes materiales</b>	<b>Muy baja.</b> Condición de espacio urbanizado destinado en la Modificación a uso terciario comercial. No se alteran las condiciones relacionadas con la titularidad del suelo. <b>Valor 0.</b>
<b>Indicadores de valoración del impacto previsto</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Signo negativo del impacto previsible en su caso.</li> <li>• Probabilidad con Impacto probable. <b>Valor 1.</b></li> <li>• Duración temporal. <b>Valor 1.</b></li> <li>• Frecuencia continua. <b>Valor 2.</b></li> <li>• Impacto reversible a medio plazo. <b>Valor 2.</b></li> <li>• Impacto de acumulación simple. <b>Valor 1.</b></li> <li>• Riesgos ambientales no previstos. Resultado mínimo. Carácter no transfronterizo. <b>Valor 1.</b></li> <li>• Magnitud de extensión puntual en el ámbito. <b>Valor 1.</b></li> <li>• Vulnerabilidad baja en el área en relación al patrimonio cultural. <b>Valor 4.</b></li> </ul>
<b>Valor del impacto</b>	<b>No significativo y compatible (13).</b>
<b>Situaciones de alteración apreciable de los bienes materiales</b>	→ No previsibles.
<b>Efectos significativos en los bienes materiales</b>	→ No se prevén efectos significativos.

**MARÍA YAZMINA LOZANO MAS**

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

102

<b>Firmado por:</b>	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 06:57:40	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:20:21		- 103/131 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:26

- **En cuanto a la calidad visual del paisaje.**

El efecto paisajístico de una determinación urbanística abarca teóricamente la totalidad del perímetro del emplazamiento afectado visualmente por la misma, condicionándose a partir de ahí por variables tales como la cercanía, la existencia de obstáculos de observación o la existencia de elementos de singularidad paisajística.

La selección de los enclaves relevantes de visualización responde a dichas variables, tomando como factor estructurante la coincidencia de un volumen representativo de población fija susceptible de verse afectada por el efecto paisajístico.

Estos enclaves conforman los puntos de referencia a partir de los que se valora el efecto de la ordenación sobre el paisaje, atendiendo a la potencial alteración de las líneas de visión o a las perspectivas de las cuencas visuales implicadas.

Se definen los siguientes:

- (A) – **Margen noreste del ámbito.** (Exposición Noreste-Suroeste)
- (B) – **Margen sureste del ámbito.** (Exposición Sureste-Noroeste)
- (C.) – **Parque urbano norte.** (Exposición Norte-Sur)

Una vez definidos, interesa reflejar en su caso los ámbitos o elementos que por su condición de piezas territoriales de valor natural (**relieve, geología, biodiversidad, agua, etc.**), cultural (**patrimonio arqueológico, arquitectónico o etnográfico**) o paisajístico (**ámbitos protegidos, zonas de interés, enclaves de valoración estética o compositiva**) que resulten susceptibles de verse afectados por la alteración al situarse en el tránsito de la respectiva cuenca visual.

No se observa representación significativa de este tipo de ámbitos de singularidad paisajística.

La ordenación urbanística propuesta en esta Modificación conserva el objetivo de urbanización del espacio previsto en las determinaciones del Plan General en vigor, cuyo efecto paisajístico evidente ya se hace por la casi consolidación de la urbanización y el conjunto edificado que se le asocia en los alrededores.

Esta circunstancia interesa en la valoración del impacto en cuanto a que se no se prevé un mayor efecto negativo de la ocupación edificatoria resultante del ajuste propuesto a favor del uso comercial o comercial-turístico según la alternativa seleccionada, frente al uso hotelero en vigor.

**MARÍA YAZMINA LOZANO MAS**  
Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación  
ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

103

<b>Firmado por:</b>	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 06:57:40
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134</a>		
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:20:21	- 104/131 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:26





En la Alternativa "0" la previsión de efectos negativos se corresponde con la reproducción del efecto de los equipamientos hoteleros existentes en las parcelas cercanas o colindantes en sus márgenes Este o Sur, según se formalice la aplicación de las determinaciones urbanísticas previstas.

En la Alternativa "1" se plantea una composición formal basada en una pieza arquitectónica de función mixta (turístico alojativo y comercial) cuyo diseño introduce múltiples variantes formales que expositivamente pueden resultar innovadoras o de perfil vanguardista. La definición de unas medidas ambientales correctoras del factor de contaminación acústica derivada de la Autovía GC-1 añade efecto de mayor conveniencia de localización de la edificación junto a la calle Einstein-Miguel de Cervantes, alineándose en mayor medida con el efecto paisajístico de la fachada urbana a un lado y otro de dicha vía.

En la Alternativa "2" se acerca a los mecanismos de ocupación previstos en la alternativa "0", si bien con una función comercial. En este caso, la arquitectura propia de centros comerciales coexiste con elementos de ajardinamiento y espacios abiertos.

**MARÍA YAZMINA LOZANO MAS**

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

104

<b>Firmado por:</b>	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 06:57:40
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134</a>		
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:20:21	- 105/131 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:26



**Naturaleza de la incidencia ambiental de la Modificación en la variable de la calidad visual del paisaje. Alternativa 0**

<b>Alteración previsible de la calidad visual del paisaje</b>	<b>Moderada.</b> Condición de espacio urbanizado en solar abierto que se destinada a la ocupación edificatoria de función hotelera. Se reproducen efectos similares en parcelas cercanas. No se afecta a puntos o perspectivas de cuenca visual que puedan considerarse de alta calidad expositiva o de interés medioambiental. <b>Valor 3.</b>
---	---


<b>Indicadores de valoración del impacto previsto</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Signo negativo del impacto previsible en su caso.</li> <li>• Probabilidad con Impacto cierto. <b>Valor 2.</b></li> <li>• Duración permanente. <b>Valor 2.</b></li> <li>• Frecuencia continua. <b>Valor 2.</b></li> <li>• Impacto irreversible. <b>Valor 4.</b></li> <li>• Impacto de acumulación simple. <b>Valor 1.</b></li> <li>• Riesgos ambientales no previstos. Resultado mínimo. Carácter no transfronterizo. <b>Valor 1.</b></li> <li>• Magnitud de extensión general en el ámbito. <b>Valor 2.</b></li> <li>• Vulnerabilidad baja del área en cuanto a la calidad visual del entorno. <b>Valor 4.</b></li> </ul>
---	--

<b>Valor del impacto</b>	<b>No significativo y moderado (21).</b>
--------------------------	--

<b>Situaciones de alteración apreciable de la calidad visual del paisaje</b>	→ Ocupación de un solar por nuevas piezas edificatorias con evidente transformación de la configuración paisajística del ámbito de Modificación.
--	--

<b>Efectos significativos en la calidad visual del paisaje</b>	→ No se prevén efectos significativos de signo negativo en razón a la baja calidad visual del paisaje en el ámbito.
--	---

**MARÍA YAZMINA LOZANO MAS**  
Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

<b>Firmado por:</b>	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 06:57:40	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:20:21		- 106/131 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:26

**Naturaleza de la incidencia ambiental de la Modificación en la variable de la calidad visual del paisaje. Alternativa 1**

<b>Alteración previsible de la calidad visual del paisaje</b>	<b>Moderada.</b> Condición de espacio urbanizado en solar abierto que se destinada a la ocupación edificatoria de función hotelera. Se reproducen efectos similares en parcelas cercanas. No se afecta a puntos o perspectivas de cuenca visual que puedan considerarse de alta calidad expositiva o de interés medioambiental. <b>Valor 3.</b>
---	---


<b>Indicadores de valoración del impacto previsto</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Signo negativo del impacto previsible en su caso.</li> <li>Probabilidad con Impacto cierto. <b>Valor 2.</b></li> <li>Duración permanente. <b>Valor 2.</b></li> <li>Frecuencia continua. <b>Valor 2.</b></li> <li>Impacto reversible con medidas ambiental de mimetización o paliado expositivo del efecto. <b>Valor 2.</b></li> <li>Impacto de acumulación simple. <b>Valor 1.</b></li> <li>Riesgos ambientales no previstos. Resultado mínimo. Carácter no transfronterizo. <b>Valor 1.</b></li> <li>Magnitud de extensión general en el ámbito. <b>Valor 2.</b></li> <li>Vulnerabilidad baja del área en cuanto a la calidad visual del entorno. <b>Valor 4.</b></li> </ul>
---	--

<b>Valor del impacto</b>	<b>No significativo y moderado (19).</b>
--------------------------	--

<b>Situaciones de alteración apreciable de la calidad visual del paisaje</b>	→ Ocupación de un solar por nuevas piezas edificatorias con evidente transformación de la configuración paisajística del ámbito de Modificación.
--	--

<b>Efectos significativos en la calidad visual del paisaje</b>	→ No se prevén efectos significativos de signo negativo en razón a la baja calidad visual del paisaje en el ámbito.
--	---

**MARÍA YAZMINA LOZANO MAS**  
Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

<b>Firmado por:</b>	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 06:57:40	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:20:21		- 107/131 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:26

**Naturaleza de la incidencia ambiental de la Modificación en la variable de la calidad visual del paisaje. Alternativa 2**

<b>Alteración previsible de la calidad visual del paisaje</b>	<b>Moderada.</b> Condición de espacio urbanizado en solar abierto que se destinada a la ocupación edificatoria de función comercial. Se reproducen efectos similares en parcelas cercanas. No se afecta a puntos o perspectivas de cuenca visual que puedan considerarse de alta calidad expositiva o de interés medioambiental. <b>Valor 3.</b>
---	--


<b>Indicadores de valoración del impacto previsto</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Signo negativo del impacto previsible en su caso.</li> <li>Probabilidad con Impacto cierto. <b>Valor 2.</b></li> <li>Duración permanente. <b>Valor 2.</b></li> <li>Frecuencia continua. <b>Valor 2.</b></li> <li>Impacto irreversible. <b>Valor 4.</b></li> <li>Impacto de acumulación simple. <b>Valor 1.</b></li> <li>Riesgos ambientales no previstos. Resultado mínimo. Carácter no transfronterizo. <b>Valor 1.</b></li> <li>Magnitud de extensión general en el ámbito. <b>Valor 2.</b></li> <li>Vulnerabilidad baja del área en cuanto a la calidad visual del entorno. <b>Valor 4.</b></li> </ul>
---	--

<b>Valor del impacto</b>	<b>No significativo y moderado (21).</b>
--------------------------	--

<b>Situaciones de alteración apreciable de la calidad visual del paisaje</b>	→ Ocupación de un solar por nuevas piezas edificatorias con evidente transformación de la configuración paisajística del ámbito de Modificación.
--	--

<b>Efectos significativos en la calidad visual del paisaje</b>	→ No se prevén efectos significativos de signo negativo en razón a la baja calidad visual del paisaje en el ámbito.
--	---

**MARÍA YAZMINA LOZANO MAS**  
Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

<b>Firmado por:</b>	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 06:57:40	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:20:21		- 108/131 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:26

## 7. LOS EFECTOS PREVISIBLES POR LA MODIFICACIÓN SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES

La Modificación incide sobre un ámbito puntual y concreto de un Suelo destinado a usos hotelero en Suelo Urbano que se determina en el Plan General de Ordenación en vigor para el ámbito de la Urbanización Sonnenland en que se inserta la parcela.

Este contexto concentra en el esquema estratégico y las determinaciones de ordenación estructural del citado Plan General todo efecto susceptible de definirse desde esta nueva ordenación.

En este sentido, no se prevén efectos reseñables, en tanto se trata de un ajuste de las determinaciones urbanísticas pormenorizadas a los efectos de cumplimiento de una sentencia judicial, una mejor adaptación a la titularidad del suelo y su efecto positivo en la cualificación del paisaje degradado en esa zona.

No existe incidencia alguna sobre las previsiones de planes de espacios naturales protegidos, de otros planes de protección de la biodiversidad, el paisaje natural y otros elementos del patrimonio natural.

No se prevé igualmente efecto sobre las previsiones de otros planes relacionados con las infraestructuras, con el funcionamiento hidrológico, con la costa, con el turismo, con la agricultura u otros elementos estratégicos de la ordenación territorial en el municipio y la Isla.

En esta línea, no se prevé tampoco efectos sobre las determinaciones del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria.

**MARÍA YAZMINA LOZANO MAS**  
Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

108

<b>Firmado por:</b>	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 06:57:40
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134</a>		
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:20:21	- 109/131 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:26



## 8. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL SIMPLIFICADA

### 8.1. JUSTIFICACIÓN DEL SUPUESTO LEGAL

La presente Modificación diseña un ajuste de la ordenación urbanística en vigor relacionada con los parámetros urbanísticos de aplicación a Suelo Urbano en el momento de la entrada en vigor del Plan General.

Dicho ajuste persigue la adaptación del régimen urbanístico a las nuevas oportunidades en la realidad territorial, urbana y de desarrollo económica sobrevenida, afín a las condiciones de Suelo Urbano Consolidado que se vincularía al ámbito de ordenanza susceptible de albergar un uso terciario característico.

Mediante el presente Documento Ambiental Estratégico se acompaña un suficiente contenido de valoración de la situación ambiental y su aplicación sobre las condiciones del entorno, respecto a lo cual se subrayan los siguientes aspectos:

- Es un ámbito de Suelo Urbano con irreversible antropización del espacio como consecuencia del desarrollo turístico y residencial del entorno y la degradación ambiental del ámbito como solar entre piezas edificadas.
- No existen espacios naturales protegidos en el interior del ámbito de Modificación, espacios recogidos en la Red Natura 2000, hábitats de interés comunitario o entornos afines integrados en alguno de los instrumentos legales que regulan la biodiversidad en cuanto a su grado de amenaza o requerimiento de protección.

Sin perjuicio de la concurrencia de los aspectos medioambientales anteriores, es de aplicación en el ámbito los siguientes supuestos:

- Que se entiende aplicable en este caso el supuesto que establezca el uso de una zona de reducida superficie territorial.

**MARÍA YAZMINA LOZANO MAS**

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

109

<b>Firmado por:</b>	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 06:57:40
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134</a>		
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:20:21	- 110/131 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:26



- Que la nueva ordenación tiene por objeto un ajuste de carácter menor regulado a tal efecto en la legislación aplicable y en cuanto a su estructura y modelo de ordenación urbanística, en un escenario de parcelas y conjunto ya antropizado.
- Que el documento de Modificación no cumple ninguno de los requisitos observados legalmente para la evaluación ambiental estratégica ordinaria, a excepción de su condición de marco para la autorización en el futuro de proyectos.
- Que la evaluación ambiental de la Modificación se acomoda a las determinaciones ambientales para el entorno desde Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana y del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria, no suponiendo en ninguna variable o indicador un resultado de mayor grado de impacto o de signo negativo al previsto en su momento.

Dichos supuestos resultan coincidentes con los regulados en el artículo 6 punto 2º de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental* como requisitos para justificar el supuesto legal de la evaluación ambiental estratégica simplificada en el diseño de la Modificación del PGO y su procedimiento administrativo de aprobación.

Se subraya el hecho de que para el conjunto de las actuaciones susceptibles de desarrollarse a partir de la Modificación no se prevén efectos significativos sobre el medio ambiente, de acuerdo a la definición que sobre los mismos se regulan en el artículo 5º de la anterior Ley estatal, proponiéndose la consideración en estos términos en el procedimiento de Informe Ambiental Estratégico.

**MARÍA YAZMINA LOZANO MAS**  
Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación  
ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

110

<b>Firmado por:</b>	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 06:57:40
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134</a>		
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:20:21	- 111/131 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:26



## 8.2 PROPUESTA DE CRITERIOS PARA LA DETERMINACIÓN DEL NO SOMETIMIENTO A LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA ORDINARIA A OBSERVAR EN EL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Atendiendo a los criterios para determinar la posible significación de los efectos sobre el medio ambiente que se regulan en el Anexo V de la *Ley 21/2013, de Evaluación Ambiental*, puede sintetizarse la caracterización de la incidencia ambiental de la Modificación en los siguientes aspectos, a modo de propuesta a valorar para su formalización en el Informe Ambiental Estratégico a formular por el órgano ambiental competente:

- **La medida en que la ordenación urbanística del Plan establece un marco para proyectos y otras actividades.**

La presente Modificación diseña un ajuste de la ordenación urbanística pormenorizada en vigor relacionada con los parámetros urbanísticos de aplicación a unas parcelas destinadas a uso hotelero en el momento de la entrada en vigor del Plan General.

Se conserva plenamente el modelo de ordenación urbanística estructural en cuanto al papel del ámbito en el modelo general de la ciudad turística en la Urbanización Sonnenland y el área costera del municipio de San Bartolomé de Tirajana, no afectando a elemento alguna del sistema general de espacios libres y dotaciones. Sólo se ajusta puntualmente la calificación o uso característico del suelo en virtud de la adaptación jurídica a las condiciones regladas de suelo urbano.

Las nuevas determinaciones adquieren una función normativa o de rango jurídico respecto a la cual debe compatibilizarse o ajustarse los respectivos proyectos de actuación en el ámbito; en el marco de las competencias municipales en ordenación urbanística les sea de aplicación.

De este modo, los proyectos de ejecución destinados a obras de nueva construcción deben ajustarse a dichas determinaciones, de manera que se garantiza un adecuado cumplimiento, entre otros aspectos, de cualificación del paisaje urbano y la no alteración a elementos medioambientales de interés.

**MARÍA YAZMINA LOZANO MAS**

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

111

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 06:57:40
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134</a>		
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:20:21	- 112/131 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:26





- **La medida en que la Modificación influye en otros planes o programas, incluidos los que están jerarquizados.**

Entendiéndose coherente con las determinaciones del planeamiento general y territorial o de los instrumentos legislativos de ámbito competencial supramunicipal en materia de ordenación del territorio y de tratamiento sectorial de los diferentes aspectos medioambientales, la Modificación adquiere carácter de Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana.

Por tanto, toda influencia de estas nuevas determinaciones se limita a ese desarrollo pormenorizado, definiéndose su objeto en un ajuste puntual de la calificación y uso urbanístico del suelo asignado por la norma urbanística en vigor.

- **La pertinencia de la ordenación urbanística para la integración de las consideraciones ambientales.**

En relación al punto anterior y teniendo en cuenta la inexistencia de elementos o entornos de interés natural o de patrimonio cultural dentro de esta superficie concreta, la integración de las consideraciones ambientales constituye uno de los aspectos fundamentales que caracterizan las nuevas determinaciones; advirtiéndose la consideración de la contaminación acústica inducida desde el funcionamiento de la Autovía GC-1 cercana y el paisaje y su calidad visual como únicas variables ambientales de posible relevancia en la evaluación de esta ordenación urbanística.

Por supuesto, la entrada en vigor implicaría el mantenimiento y plasmación espacial de las consideraciones ambientales que para el ámbito y su relación con el entorno se determina en el Plan General de Ordenación.

**MARÍA YAZMINA LOZANO MAS**

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

112

<b>Firmado por:</b>	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 06:57:40
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134</a>		
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:20:21	- 113/131 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:26



- **Los problemas ambientales significativos relacionados con la ordenación.**

El desarrollo de la nueva ordenación urbanística tiene como resultado la inexistencia de previsible impactos significativos de signo negativo sobre el medio ambiente; circunstancia que define la conclusión sobre este apartado.

En este sentido, se atiende al concepto de efecto significativo regulado en la Ley y al potencial desarrollo de uso y edificación de acuerdo a la norma en vigor.


- **La pertinencia de la Modificación para la implantación de la legislación comunitaria y nacional.**

Se concluye la plena coherencia con la legislación nacional en materia de biodiversidad y de patrimonio histórico y con las directrices formuladas desde la Unión Europea en esta temática.

En la medida en que la ordenación no altera dichos planteamientos estructurales, se mantiene plenamente la pertinencia de las nuevas determinaciones para la implantación de la legislación comunitaria y nacional en los aspectos urbanísticos de aplicación.

**MARÍA YAZMINA LOZANO MAS**  
Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación  
ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

113

<b>Firmado por:</b>	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 06:57:40	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:20:21	- 114/131 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:26	

## 9. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS

En la medida en que se define una Modificación del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, la justificación referida a las alternativas se sustenta en la metodología utilizada en el propio sistema de evaluación ambiental estratégica que emana del referido instrumento de planeamiento.

Entonces, el análisis de las alternativas propuestas en esta Modificación ha sido planteado en dos fases fundamentales:

- Una primera fase, en la que se compara la dinámica ambiental de transformación del territorio en el ámbito de ordenación, también conocida como "Alternativa o".
- Una segunda fase representa el proceso de selección de alternativas específicas para el desarrollo y materialización del planeamiento general en vigor, perfilándose una respuesta diferenciada respecto a la formalización urbana del ámbito ordenado en el contexto de su condición de zona hotelera.

Podemos subrayar una serie de criterios que se relacionan con un posible comportamiento del ámbito en el sistema territorial en el municipio de San Bartolomé de Tirajana, adaptable en mayor o menor medida a los aprovechamientos del suelo y elementos espaciales preexistentes.

- **Criterio 1.** Coherencia con el desarrollo de la ordenación urbanística del Plan General en el área urbana y necesaria definición de actuaciones urbanas viables y de coste financiero asumible.
- **Criterio 2.** Previsión de una mayor eficacia del suelo urbanizado preexistente en la satisfacción de necesidades edificatorias, de actividad económica y servicios a corto o medio plazo.
- **Criterio 3.** Equilibrio y sostenibilidad del territorio en la relación entre los distintos usos y actuaciones permitidos en el ámbito y con respecto al área de influencia.
- **Criterio 4.** Prevención de la degradación ambiental mediante la determinación normativa de una estricta justificación en el consumo y uso público del espacio en el suelo urbanizado y de sus valores paisajísticos.

**MARÍA YAZMINA LOZANO MAS**

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

114

<b>Firmado por:</b>	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 06:57:40
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134</a>		
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:20:21	- 115/131 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:26



Las alternativas parten de una base primordial definida en la potencial integración de los usos del suelo a las características locales del entorno, en sus aspectos paisajísticos y naturales, de modo que se persigue la estricta minimización de la alteración de los mismos que puedan derivarse de la gestión urbanística y normativa posterior y de las actuaciones susceptibles de desarrollarse.

Los aspectos anteriores relacionados con los principios básicos de integración ambiental tienen un apartado fundamental en la concepción de los usos del suelo como capítulo fundamental en el desarrollo social y económico del área costera de San Bartolomé de Tirajana con especialización turística y residencial, de modo que se reducen las posibilidades de un ineficaz consumo de espacio.

El análisis de las alternativas desde el punto de vista medioambiental representa la esencia básica del conjunto de la ordenación, de modo que la valoración de la incidencia o impacto de ésta advertida en el Documento Ambiental Estratégico asume cada una de los modelos alternativos como viables técnicamente en un escenario concreto de desarrollo sostenible.


Otra premisa fundamental en el planteamiento de las alternativas tiene que ver con la viabilidad económica de las mismas. En este sentido, las propuestas alternativas expuestas en la Modificación parten del principio general de que tanto el modelo de ordenación como cada una de las actuaciones previstas y reguladas se soportan sobre el concepto de determinaciones con suficiente viabilidad en el potencial ejercicio de inversión privada a la que van destinadas cada una de ellas.

De este modo, los criterios específicos sobre los que se entiende la viabilidad económica de las mismas podemos resaltarlos mediante la siguiente relación:

- Las alternativas procuran el principio de minimización del coste para el erario público mediante la limitación de las actuaciones que requieran expropiación y el diseño de actuaciones públicas que propicien el menor volumen de obra posible.
- El incentivo de la gestión privada en el desarrollo urbano ordinario de la Parcela 33 en la Urbanización Sonnenland, constituye un objetivo fundamental en la previsión del interés general en las determinaciones de las alternativas, estableciendo mecanismos normativos que resulten atractivos para la propiedad privada en la ejecución parcial o completa de las mismas en condiciones de sostenibilidad de los valores de la componente ambiental y el paisaje observadas en el área de influencia y en la propia saludabilidad del entorno urbano que se ordena (respuesta al efecto de la contaminación acústica constatado en las parcelas y márgenes colindantes).

**MARÍA YAZMINA LOZANO MAS**  
Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

115

<b>Firmado por:</b>	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 06:57:40	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827    Código Seguro de Verificación (CSV): 380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:20:21		- 116/131 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:26

- En base al propio funcionamiento del mercado, las alternativas basan su potencial desarrollo funcional en el principio de aprovechamiento progresivo en función de la demanda en la dinamización urbana, social y económica y su entorno turístico y de especialización terciaria, de modo que se optimice el equilibrio entre ésta y la inversión necesaria.

La ordenación que se propone en las distintas alternativas concluye unos valores destacados de sostenibilidad y equilibrio para el desarrollo ambiental, social y económico del ámbito y del municipio de San Bartolomé de Tirajana, así como un impacto ambiental no significativo sobre la situación de los valores preexistentes.

El presente Documento Ambiental Estratégico propone, por ello, concretar como alternativa ambientalmente más adecuada la número "1", al presentar la mejor respuesta a la puesta en valor del paisaje urbano y de potencial respuesta paliativa ante los efectos de la contaminación acústica asociada a la Autovía GC-1, mejorándose el interés general en las expectativas de calidad ambiental del territorio por parte de la sociedad.

En dicha propuesta concurre la plena compatibilidad con las prerrogativas ambientales y paisajísticas que emanan de la estrategia territorial basada en la sostenibilidad del medio ambiente, en la conservación de los valores en presencia y en la ocupación-uso del territorio ordenado y su disfrute por la población.

En este sentido, se remite la definitiva constatación de su procedencia al proceso de participación ciudadana, la consulta interadministrativa y la determinación que al respecto adopte el Pleno del Ayuntamiento sobre la Modificación del PGO.


Por tanto, ahondando en la idoneidad de las propuestas, los criterios de valoración pueden identificarse en función de los siguientes aspectos:

- Las alternativas propuestas se vinculan en todos los casos a un modelo de ordenación para el que se valora una incidencia medioambiental con grado de "no significativo" atendiendo a las características y valores patrimoniales y paisajísticos del ámbito.
- La alternativa propuesta se concluye más adecuada en el equilibrio de la calidad ambiental, el bienestar de la población usuaria y transeúnte de la zona, la impronta paisajística, y la naturaleza productiva del espacio en materia de empleo y desarrollo del tejido empresarial, de modo que responde mejor al objetivo de controlar y diluir los impactos negativos sobre el paisaje y sobre el valor territorial del ámbito. De este modo, se combinan en mayor medida las aspiraciones sociales asociadas al interés público y al privado con las de conservación y mejora de la calidad ambiental del territorio.

**MARÍA YAZMINA LOZANO MAS**

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

116

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 06:57:40	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134</a>			
Fecha de sellado electrónico:	06-10-2023 10:20:21	- 117/131 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:26

- El potencial estratégico de "Sonnenland" como oportunidad en la correcta eficiencia el espacio urbano consolidado en su desarrollo turístico, terciario y residencial en condiciones de atractivo ambiental del entorno, se entiende mejor solventado en la alternativa número 1, en razón al carácter cualificado del espacio a modo de escenario de valorización social del medio ambiente y el paisaje, con sus componentes económicos intrínsecos. El modelo de pieza mixta alojativo turística y comercial propuesta en esta alternativa ofrece mayor capacidad de dinamismo socioeconómico en relación a las pautas actuales del comercio y la oferta de servicios en un contexto económico de crisis en la oferta de empleo y emprendeduría de la población.

**MARÍA YAZMINA LOZANO MAS**

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

117

<b>Firmado por:</b>	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 06:57:40
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134</a>		
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:20:21	- 118/131 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:26



## 10. LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN, TENIENDO EN CUENTA EL CAMBIO CLIMÁTICO

Como ya hemos apuntado el proceso de Evaluación Ambiental tiene como penúltima etapa la consideración de las oportunas medidas ambientales de protección, mimetismo y correctoras que atenúen o eliminen el valor final de los impactos esperados, con los siguientes objetivos fundamentales: corrección de los efectos negativos, incremento de los positivos y el aprovechamiento de las oportunidades que brinda el medio para lograr una correcta integración paisajística de los usos y actuaciones en el ámbito de esta Modificación.

La elección de las distintas medidas se basa en el análisis del entorno y los valores paisajísticos, y en la definición del impacto, que una vez identificado y valorado hace preciso establecer medidas protectoras y correctoras moderadas, a fin de eliminar, reducir o compensar en lo posible los efectos negativos resultantes sobre el medio ambiente.

En general, debido a la ordenación prevista en el ámbito territorial de esta Revisión, se remiten las siguientes medidas ambientales a preverse en el documento justificativo y normativo.

Se define una serie de **Medidas previstas para prevenir, reducir y corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiental con la aplicación de la Modificación, teniendo en cuenta el cambio climático y la perspectiva de género**, que resultan aplicables a:

- La fase de diseño normativo de esta Modificación, a partir de su documento de Aprobación Inicial y posterior trámite, adquiriendo especial relevancia la consulta e información pública que en ese proceso se desarrollen con vistas a validar dicho diseño.
- La fase de obras o actuaciones que en su caso se autoricen, en cuyos proyectos de ejecución se deben implementar las medidas que en su caso les afecten, condicionando al propio procedimiento autorizador. Dichos proyectos pormenorizarán con arreglo a la

**MARÍA YAZMINA LOZANO MAS**

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

118

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 06:57:40
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134</a>		
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:20:21	- 119/131 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:26



especificidad del objetivo de actuación, localización y aplicación del marco normativo territorial, medioambiental y restantes de índole sectorial. Igualmente, los mismos incluirán los mecanismos que procedan para la implementación de las medidas de seguimiento que se exponen en el capítulo posterior y restantes que jurídicamente se establezcan.

- La fase de desarrollo funcional de los usos que en su caso se autoricen, incluyendo los procedimientos de autorización de actividad que procedan y las medidas de índole ambiental que se establezcan por la legislación sectorial, incluyendo el seguimiento expuesto en el apartado posterior. Dichas medidas se definen sin perjuicio de restantes otras que procedan de acuerdo a lo dispuesto en el marco legal y teniendo presente el principio de cautela y adaptación a los descubrimientos o acontecimientos sobrevenidos que no se advirtieran en el análisis ambiental o resultaran de ajustes de las normas de aplicación.

Teniendo en cuenta su carácter de medidas vinculadas a un instrumento de ordenación urbanística y, sin perjuicio de las restantes que procedan según el planeamiento superior, el marco normativo sectorial y medioambiental y las asociadas a los respectivos proyectos de ejecución y actividad, se definen un nivel de prioridad en su implementación. Éste se indica de manera numérica estableciéndose una gradación de mayor a menor entre el 1 y el 3.

#### A. MEDIDAS RELACIONADAS CON EL MEDIO NATURAL. BIODIVERSIDAD, RELIEVE y AGUA.

1. **Regulación normativa de la exclusión en las actuaciones y desarrollo funcional de los usos de toda alteración al relieve, la biodiversidad vegetal, la asociada a la avifauna y la eventual aparición del lagarto de Gran Canaria u otras especies recogidas en los catálogos de protección y de amenaza junto en el entorno cercano al ámbito de Modificación.**

*Medida de prevención no valorable económicamente remitida a la normativa. Orden de prioridad: 1.*


2. **Regulación normativa de la conservación de la vegetación autóctona y protegida en alguno de los instrumentos legales de aplicación en materia de protección y amenaza de la biodiversidad que se ubiquen en el entorno de influencia del ámbito (Se descarta su presencia en el área ordenada. Presencia de Phoenix canariensis y otras especies singulares en los jardines del espacio urbano anexo y en los márgenes de la Autovía GC-1). Remisión en su caso a autorización específica por la administración competente.**

*Medida de prevención no valorable económicamente remitida a la normativa. Orden de prioridad: 1.*

**MARÍA YAZMINA LOZANO MAS**

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

119

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 06:57:40	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:20:21	- 120/131 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:26	



3. **Regulación del espacio ajardinado y los individuos arbóreos, conservando la impronta paisajística de la vegetación en el entorno urbano.** *Medida de integración no valorable económicamente remitida a la normativa. Orden de prioridad: 1.*
4. **Regulación normativa de la exclusión en los espacios libres y ajardinamiento del espacio ordenado del uso de especies incluidas en el Catálogo de especies invasoras aplicable al ámbito, así como aquellas que puedan hibridarse con las especies autóctonas existentes en los espacios libres y jardines del entorno.** *Medida de prevención no valorable económicamente remitida a la normativa. Orden de prioridad: 1.*
5. **Diseño normativo que integre la cautela ante el eventual descubrimiento de elementos de patrimonio cultural o natural no advertidos en el análisis para el Documento Ambiental Estratégico y susceptibles de aplicársele medidas de conservación.** *Medida de prevención. Valoración económica remitida al programa de actuaciones. Orden de prioridad:1*

**B. MEDIDAS RELACIONADAS CON EL PAISAJE, LA FORMA URBANA, LA SALUD PÚBLICA Y LA CALIDAD AMBIENTAL GENERAL.**

6. **Determinar normativamente la adecuación del desarrollo edificatorio de máxima calidad ambiental y de saludabilidad pública, minimizando las emisiones de ruido, olores, vibraciones, emisiones luminosas, etc., durante el funcionamiento territorial de cada ámbito ordenado.** *Medida de integración no valorable económicamente remitida a la normativa Orden de prioridad: 2*
7. **Propiciar la integración de medidas formales y de diseño estructural arquitectónico en las construcciones existentes, teniendo en cuenta que se encuentran en un espacio turístico y comercial demandante de atractivos urbanos.** *Medida de integración no valorable económicamente remitida a la normativa. Orden de prioridad: 3*
8. **Incentivar la minimización del posible impacto del grupo de edificios de uso alojativo turístico y comercial o restantes autorizados mediante el empleo de diferentes gamas cromáticas o composición arquitectónica.** *Medida de integración no valorable económicamente remitida a la normativa) Orden de prioridad: 2*

**MARÍA YAZMINA LOZANO MAS**

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

120

<b>Firmado por:</b>	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 06:57:40
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134</a>		
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:20:21	- 121/131 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:26



9. **Minimización del impacto de las nuevas piezas ordenadas en el entorno mediante la disposición de una zona verde arbolada de alta densidad entre las edificaciones y la Autovía.** *Medida de integración no valorable económicamente remitida a la ordenación de los usos) Orden de prioridad: 1*
10. **Integración de las construcciones en el entorno mediante un adecuado empleo de materiales y gamas cromáticas, evitando materiales y tonos reflectantes o llamativos.** *Medida de integración no valorable económicamente remitida a la normativa. Orden de prioridad: 2*
11. **Regulación y distribución del componente volumétrico de la edificación de modo que se minimice el impacto paisajístico de la nueva pieza urbana, determinándose una altura máxima coherente con el entorno.** *Medida de integración no valorable económicamente remitida a la normativa. Orden de prioridad: 1*
12. **Regulación de la no ocupación fija del espacio público de estancia y tránsito peatonal salvo elementos provisionales asociados a la actividad comercial.** *Medida de integración no valorable económicamente remitida a la normativa. Orden de prioridad: 2.*

**C. MEDIDAS RELACIONADAS CON EL CAMBIO CLIMÁTICO Y LA EFICIENCIA ENERGÉTICA Y AMBIENTAL.**

13. **Diseño arquitectónico que propicie el uso de energías alternativas, en especial aquellas que aprovechen el potencial fotovoltaico, social y eólicos de la zona.** *Medida de corrección. Valoración económica remitida al programa de actuaciones. Orden de prioridad:2.*
14. **Propiciar la integración de las nuevas construcciones en el territorio en que se insertan mediante medidas formales y de diseño estructural arquitectónico, teniendo en cuenta que se encuentran afectadas por el área de afección acústica de la Autovía GC-1.** *Medida de integración no valorable económicamente remitida a la normativa) Orden de prioridad: 1.*
15. **Retranqueo de las edificaciones respecto a la Autovía, de forma que se minimice el impacto de la contaminación.** *Medida de integración no valorable económicamente remitida a la normativa Orden de prioridad: 2*

**MARÍA YAZMINA LOZANO MAS**

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

121

<b>Firmado por:</b>	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 06:57:40
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134</a>		
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:20:21	- 122/131 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:26




16. **Diseño normativo en el que se excluyan usos y dinámicas asociadas (contaminación acústica, alteración de la calidad del aire, consumo hídrico y afines) potencialmente intensificadores de los riesgos de procesos vinculados al cambio climático** (en especial, el acompañamiento de instalaciones asociadas a la eficiencia energética y el uso de fuentes renovables fotovoltaicas o solar en el alumbrado, refrigeración y elementos de actividad y restante suministro eléctrico). *Medida de Medida de prevención. Valoración económica remitida al programa de actuaciones. Orden de prioridad:1*
  
17. **Diseño normativo en el que se excluyan con carácter general usos y dinámicas asociadas a una alteración negativa de las condiciones de salud pública y bienestar de la población usuaria del entorno urbano.** *Medida de Medida de prevención. Valoración económica remitida al programa de actuaciones. Orden de prioridad:1.*
  
18. **Diseño normativo en el que se excluyan usos y dinámicas asociadas, así como a la preferente selección de medidas que propicien la reducción de las emisiones atmosféricas, la huella de carbono y el consumo de recursos naturales (contaminación acústica, alteración de la calidad del aire, consumo hídrico y afines) potencialmente intensificadores de los riesgos de procesos vinculados al cambio climático.** *Medida de Medida de prevención. Valoración económica remitida al programa de actuaciones. Orden de prioridad:1*
  
19. **Diseño normativo en el que se determinen medidas durante el proceso de urbanización y edificación, y durante el desarrollo de los usos autorizados, incluyendo las relacionadas con las condiciones topográfica** (en especial, la restricción de desmontes y terraplenes, ampliación o recuperación del suelo permeable con tierra vegetal y limitación de la proporción del suelo permeable a lo estrictamente indispensable), **con la calidad paisajística y la zona verde** (en especial, medidas incentivos del uso de elementos naturales en la configuración del entorno, uso del ajardinamiento con especies autóctonas en su caso, integración escénica y visual con el borde litoral, etc), **con la eficiencia y reducción del consumo hídrico y de otros recursos naturales.** *Medida de Medida de prevención. Valoración económica remitida al programa de actuaciones. Orden de prioridad: 2.*

**MARÍA YAZMINA LOZANO MAS**

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

122

<b>Firmado por:</b>	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 06:57:40	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:20:21	- 123/131 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:26	

**D. MEDIDAS RELACIONADAS CON LA PERSPECTIVA DE GÉNERO Y LA POBLACIÓN.**

20. **Exclusión de mecanismos o formas en el diseño de los usos y conjunto edificado de la parcela que deriven en situaciones de desigualdad de género en materia funcional y ambiental (accesibilidad, elementos funcionales de aseo, etc).** *Medida de Medida de prevención. Valoración económica remitida al programa de actuaciones. Orden de prioridad:1*
21. **Diseño normativo y de actuaciones que incentiven el confort del espacio público y las edificaciones asociadas a los usos, de modo que se implante un mobiliario inclusivo y adaptado a los distintos perfiles sociales, se restrinja la generación de puntos o enclaves de inseguridad y déficit visual y similares.** *Medida de Medida de prevención. Valoración económica remitida al programa de actuaciones. Orden de prioridad:1*
22. **Diseño normativo que excluya el uso residencial mediante el que se aumente la población residente.** *Medida de Medida de prevención. Valoración económica remitida al programa de actuaciones. Orden de prioridad:1*

Los anteriores capítulos de medidas ambientales presentan un marcado perfil de rehabilitación del entorno y de prevención de efectos relacionados con la contaminación de la Autovía, al mismo tiempo que se pone en valor el paisaje urbano y el entorno saludable como factores de competitividad y atractivo de la zona turística y residencial.

Todos ellos son aspectos que justifican la valoración del desarrollo funcional devenido de la ordenación del Plan desde unos criterios evidentes de sostenibilidad, así como argumentan la compatibilidad del mismo con los principios y determinaciones regulados en la legislación en materia de evaluación ambiental y en la legislación sectorial de las diversas variables del medio ambiente.

**MARÍA YAZMINA LOZANO MAS**

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

123

<b>Firmado por:</b>	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 06:57:40
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134</a>		
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:20:21	- 124/131 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:26



## 11. PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL CON LA DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓN

Las medidas del seguimiento asociadas no son diferentes de las previstas en el Plan General de Ordenación que se modifica en las determinaciones urbanísticas aplicables en un emplazamiento puntual. Entonces, se definen los siguientes aspectos:

- Implementar en los aspectos relacionados con la Modificación y el desarrollo de sus determinaciones, el Programa de Seguimiento Ambiental del planeamiento urbanístico y territorial aplicable en el ámbito.
- Especial vigilancia desde los recursos y herramientas del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana de los efectos previsibles de la ordenación sobre los valores naturales y el paisaje del ámbito.
- Derivar el análisis continuado de la incidencia ambiental en el desarrollo efectivo de los proyectos de ejecución para una adecuada gestión de los riesgos y efectos no previstos.
- Garantizar la identificación y aplicación de las medidas ambientales de corrección a partir de materializarse la ordenación.


De acuerdo a ello se establecen los siguientes indicadores de referencia en el adecuado desarrollo de la Modificación en cuanto a las previsiones de la presente evaluación ambiental y sus medidas:

- Situación de plena capacidad de la infraestructura general de abastecimiento y tratamiento del agua consumida por la población usuaria.
- Situación de restricción de emisiones de sustancias contaminantes y potencialmente alteradoras de la calidad del aire como consecuencia de la intensidad del uso comercial.

**MARÍA YAZMINA LOZANO MAS**

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

124

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 06:57:40	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134</a>			
Fecha de sellado electrónico:	06-10-2023 10:20:21	- 125/131 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:26

- Situación de plena capacidad de la infraestructura general de recogida, gestión y tratamiento de residuos producidos por la población usuaria.
- Situación de plena capacidad de la infraestructura general de abastecimiento de energía eléctrica consumida por la población usuaria.
- Adecuación de los inmuebles para el potencial abastecimiento energético mediante fuentes alternativas y el comportamiento energético sostenible.
- Situación de plena capacidad de la infraestructura viaria interior y principal con respecto a los usos desarrollados.
- Coherencia óptima con la legislación sectorial en materia de patrimonio natural de aplicación al Estado y a Canarias.
- Coherencia óptima con el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria y del Plan Territorial Especial del Paisaje de Gran Canaria.
- Coherencia óptima con el Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana.
- Coherencia óptima con el resto de Normas Urbanísticas (paisaje urbano).

Teniendo en cuenta su vinculación a las determinaciones urbanísticas y sin perjuicio de cualesquiera otras que se deriven de los respectivos proyectos de ejecución y del marco legal sectorial de aplicación, se propone definir las siguientes medidas de seguimiento (salvo indicación en sentido distinto, las medidas se corresponden tanto a la fase de desarrollo de las actuaciones susceptibles de autorizarse como del funcionamiento de los usos asociados:

- **Control de los efectos en el relieve, la biodiversidad y el paisaje**

→ Porcentaje de superficie del ámbito de Modificación con determinaciones ambientales ordenadas a efectos de evitar impactos significativos.

Valor previsto en 2030: 100%.

Mecanismo de valoración: Informe bianual.

**MARÍA YAZMINA LOZANO MAS**  
Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación  
ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

125

<b>Firmado por:</b>	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 06:57:40
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134</a>		
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:20:21	- 126/131 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:26



→ Porcentaje de superficie delimitada como Espacio Natural Protegido o Zona Especial de Conservación o Hábitat de Interés Comunitario alterada de manera negativa como consecuencia del desarrollo y actividad de la ordenación.

Valor previsto en 2030: 0 m<sup>2</sup>.

Mecanismo de valoración: Informe anual a partir del inicio de las obras o actuaciones asociadas y los actos administrativos que se deriven del marco legal sectorial y de conservación del patrimonio natural durante el desarrollo de los usos.

→ Porcentaje de superficie con especies de fauna y vegetación endémica o amenazada en condiciones de degradación similares o inferiores a las actuales.

Valor previsto en 2030: 0%.

Mecanismo de valoración: Informe anual a partir del inicio de las obras o actuaciones asociadas y los actos administrativos que se deriven del marco legal sectorial y de conservación del patrimonio natural durante el desarrollo de los usos.

→ Porcentaje de aumento de la superficie con riesgo de erosión o de desertificación como consecuencia del desarrollo de la Modificación.

Valor previsto en 2030: 0%.

Mecanismo de valoración: Informe anual a partir del inicio de las obras o actuaciones asociadas y los actos administrativos que se deriven del marco legal sectorial y de conservación del patrimonio natural durante el desarrollo de los usos.

Mecanismo de valoración: Informe anual a partir del inicio y duración de las obras o actuaciones asociadas.

**MARÍA YAZMINA LOZANO MAS**

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

126

<b>Firmado por:</b>	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 06:57:40
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134</a>		
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:20:21	- 127/131 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:26



→ Porcentaje de superficie con degradación paisajística urbana que ha sido rehabilitada durante la ejecución de las obras o actuaciones derivadas de la Modificación.

Valor previsto en 2030: 100%.

Mecanismo de valoración: Informe anual a partir del inicio y finalización de las obras o actuaciones asociadas

- **Medio ambiente urbano, atmósfera y cambio climático**

→ Crecimiento de la emisión de gases de efecto invernadero con origen en el ámbito de Modificación y manzanas colindantes respecto al índice 100.

Valor previsto en 2030: Menos de 105.

Mecanismo de valoración: Informe bianual. a partir del inicio de las obras o actuaciones asociadas y los actos administrativos que se deriven del marco legal sectorial y de conservación del patrimonio natural durante el desarrollo de los usos.

→ Proporción de superficie arbolada o zona verde pública alterada como consecuencia de la Modificación

Valor previsto en 2030: 0%.

Mecanismo de valoración: Informe bianual a partir del inicio de las obras o actuaciones y durante el desarrollo de los usos, excepto determinación distinta que se derive de los actos administrativos como consecuencia del marco legal sectorial.

**MARÍA YAZMINA LOZANO MAS**

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

127

<b>Firmado por:</b>	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 06:57:40
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134</a>		
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:20:21	- 128/131 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:26





→ Porcentaje de superficie con situación crítica de contaminación acústica (media diaria de más de 70 dB) generada como consecuencia del desarrollo funcional de los usos resultantes de la Modificación

Valor previsto en 2030: Menos del 10%.

Mecanismo de valoración: Informe bianual a partir del inicio del desarrollo de los usos, excepto determinación distinta que se derive de los actos administrativos como consecuencia del marco legal sectorial.

→ Proporción de consumo energético mediante fuentes renovables

Valor previsto en 2030: Más del 50%.

Mecanismo de valoración: Informe bianual a partir del inicio a partir del inicio de las obras o actuaciones asociadas y durante el desarrollo de los usos, excepto determinación distinta que se derive de los actos administrativos como consecuencia del marco legal sectorial.

→ Focos de vertidos o acumulación de residuos y vertidos en el ámbito de la Modificación.

Valor previsto en 2030: 0.

Mecanismo de valoración: Informe bianual a partir del inicio del desarrollo de los usos, excepto determinación distinta que se derive de los actos administrativos como consecuencia del marco legal sectorial.

**MARÍA YAZMINA LOZANO MAS**  
Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

128

<b>Firmado por:</b>	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 06:57:40
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134</a>		
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:20:21	- 129/131 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:26



→ Proporción de residuos generados en el ámbito de la Modificación con separación según modalidad apta para su reciclaje o reutilización

Valor previsto en 2030: Más del 70%.

Mecanismo de valoración: Informe bianual a partir del inicio del desarrollo de los usos, excepto determinación distinta que se derive de los actos administrativos como consecuencia del marco legal sectorial.

- **Bienestar de la población y perspectiva de género**

→ Población media usuaria del ámbito de Modificación y manzanas colindantes

Valor previsto en 2030: Hasta 2.000 personas/día con presencia fija durante más de 3 horas.

Mecanismo de valoración: Informe a partir de denuncias u observación de alta intensidad de uso, excepto determinación distinta que se derive de los actos administrativos como consecuencia del marco legal sectorial.

→ Media de índice de percepción del bienestar social y calidad de vida derivado de las visitas y estancia en el ámbito de Modificación y manzanas colindantes sobre 10 indicadores sectoriales (valor sobre 10 y más de 150 encuestados)

Valor previsto en 2030: Más de 8.

Mecanismo de valoración: Informe bianual a partir del inicio a partir del inicio del desarrollo de los usos, excepto determinación distinta que se derive de los actos administrativos como consecuencia del marco legal sectorial.

→ Implantación de un sistema de divulgación de los resultados del seguimiento ambiental


Valor previsto en 2030: Existencia de una Web abierta a la consulta pública promovida el promotor o entidad gestora del uso o los usos desarrollados en el ámbito-

Mecanismo de valoración: Web operativa con exposición de la documentación en lenguaje comprensible e inclusivo con firma o aval por técnico o entidad pública competente.

**MARÍA YAZMINA LOZANO MAS**

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

129

<b>Firmado por:</b>	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 06:57:40	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134</a>			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:20:21	- 130/131 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:26	

→ Porcentaje de superficie de impedimento u obstáculo para la accesibilidad universal e inclusiva en las zonas de tránsito y estancia pública en el ámbito de Modificación

Valor previsto en 2030: Menos de 5%.

Mecanismo de valoración: Informe bianual a partir del inicio del desarrollo de los usos, excepto determinación distinta que se derive de los actos administrativos como consecuencia del marco legal sectorial.

→ Porcentaje de superficie con estructura, mobiliario o actividad potencialmente generadores de diferencias de disfrute u obstáculo por razón de género o rasgos socio-culturales en el ámbito de Modificación

Valor previsto en 2030: 0%.

Mecanismo de valoración: Informe bianual a partir del inicio del desarrollo de los usos, excepto determinación distinta que se derive de los actos administrativos como consecuencia del marco legal sectorial.

Es cuanto se expone a los efectos oportunos.

En Las Palmas de Gran Canaria,

LOZANO MAS  
YAZMINA -  
44704544L

Firmado digitalmente por LOZANO  
MAS YAZMINA - 44704544L  
Fecha: 2022.11.14 07:57:40 +01'00'

Fdo.: María Yazmina Lozano Mas

Licenciada-Doctora en Geografía e Historia

Especialista en evaluación ambiental del planeamiento

*Autor del Documento a efectos de art.16 de la Ley21/2013, de evaluación ambiental*

**MARÍA YAZMINA LOZANO MAS**

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

130


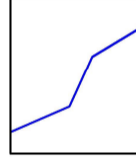
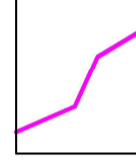
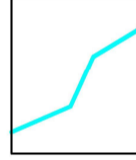
<b>Firmado por:</b>	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 06:57:40
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-021576	Fecha: 18-09-2023 08:28
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380237EB283B3E0F6D6C0C82977F4134</a>		
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:20:21	- 131/131 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:26

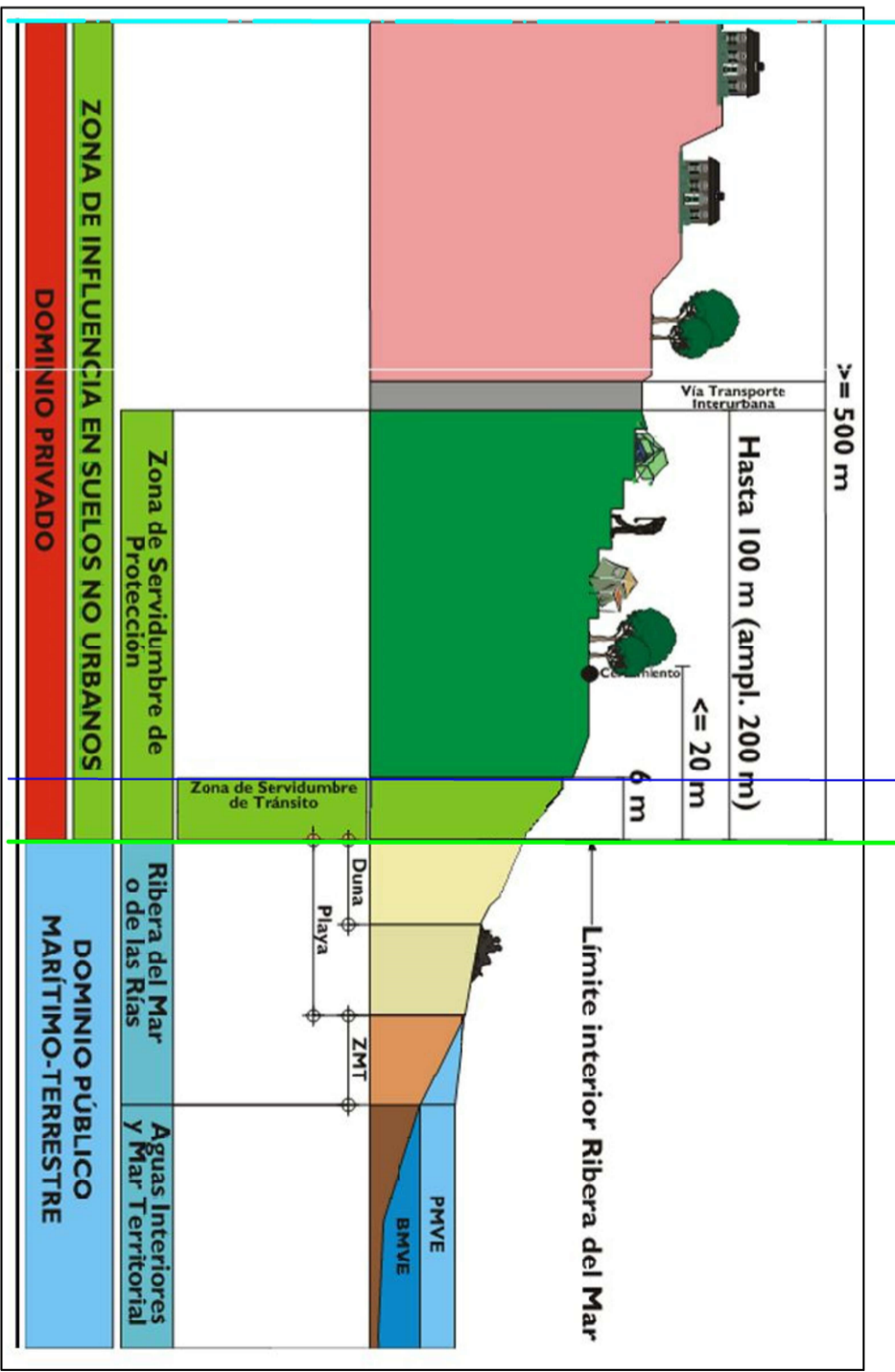




**PROPUESTA DE MODIFICACIÓN MENOR DEL PGOU VIGENTE DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA EN LA PARCELA 33 DE LA URBANIZACIÓN SONNENLAND.**  
trámite: APROBACIÓN DEFINITIVA  
**PROMOTOR: INMUEBLES ELEVACIONES S.L.U.**

REDACCIÓN:  
43241445L  
DOLORES MARIA CARMEN CABRERA  
Firmado digitalmente por DOLORES MARIA CARMEN CABRERA (R: J76308279) Fecha: 2023.09.11 12:06:31 +01'00'  
DOLORES CABRERA LÓPEZ  
arquitecta colegiada nº 755 del COAGranCanaria

-  línea límite del DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE aprobada
-  línea límite de la ZONA DE SERVIDUMBRE DE TRÁNSITO
-  línea límite de la ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN aprobada
-  línea límite de la ZONA DE DE INFLUENCIA EN SUELOS NO URBANOS



PERDOMO OJEDA MARTIN  
Firmado digitalmente por PERDOMO OJEDA MARTIN - 45347280C  
Fecha: 2023.09.11 18:42:13 +01'00'  
MARTÍN PERDOMO OJEDA  
arquitecto colegiado nº 3.748 del COAGranCanaria

DESLINDE DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE. LÍNEA LÍMITE DE LA ZONA DE SERVIDUMBRE DE TRÁNSITO. LÍNEA LÍMITE DE LA ZONA DE PROTECCIÓN. LÍNEA LÍMITE DE LA ZONA DE INFLUENCIA.

PLANO Nº. **2**  
ESCALA. **0/0000**  
FECHA. **agosto 2023**



# MEMORIA INFORMATIVA MODIFICACIÓN MENOR DE LA ORDENACIÓN DE LA PARCELA 33 DE LA URBANIZACIÓN SONNENLAND DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA GRAN CANARIA

QUE PRESENTA

## INMUEBLES ELEVACIONES S.L.U **APROBACIÓN DEFINITIVA**


REDACTORES

---

DOLORES CABRERA LÓPEZ MARTÍN PERDOMO OJEDA  
ARQUITECTOS COLEGIADOS 755 y 3.748 DEL COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRAN CANARIA  
**PADRÓN & CABRERA ASESORES URBANÍSTICAS, S.C.P**  
TRIANA 13, 1º A, CP 35002  
LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

**AGOSTO DE 2023**

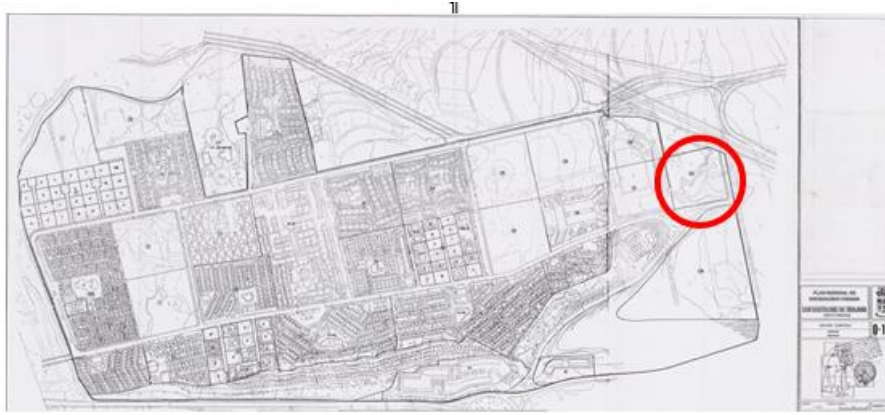
1

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:46:40 Fecha: 06-10-2023 15:47:07 Fecha: 06-10-2023 15:49:09 Fecha: 06-10-2023 15:49:36 Fecha: 06-10-2023 15:50:04 Fecha: 06-10-2023 15:50:33 Fecha: 06-10-2023 15:50:55 Fecha: 09-10-2023 12:26:00 Fecha: 09-10-2023 12:26:24 Fecha: 09-10-2023 12:27:06 Fecha: 09-10-2023 12:27:46 Fecha: 09-10-2023 12:28:26 Fecha: 09-10-2023 12:29:22 Fecha: 09-10-2023 12:30:15	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-023640	Fecha: 09-10-2023 17:24	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5</a>			
Fecha de sellado electrónico: 19-10-2023 12:06:11 <a href="#">Ver sello</a> <span style="margin-left: 200px;">- 1/84 -</span> <span style="float: right;">Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:30</span>			

# MODIFICACIÓN MENOR DE LA PARCELA 33 DE LA URBANIZACIÓN SONNENLAND DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA



## APROBACIÓN DEFINITIVA




**PROMOTOR: INMUEBLES ELEVACIONES S.L.U**

ARQUITECTOS

**DOLORES CABRERA LÓPEZ**


**MARTÍN PERDOMO OJEDA**

**PADRÓN & CABRERA ASESORES URBANÍSTICAS, S.C.P**

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:46:40 Fecha: 06-10-2023 15:47:07 Fecha: 06-10-2023 15:49:09 Fecha: 06-10-2023 15:49:36 Fecha: 06-10-2023 15:50:04 Fecha: 06-10-2023 15:50:33 Fecha: 06-10-2023 15:50:55 Fecha: 09-10-2023 12:26:00 Fecha: 09-10-2023 12:26:24 Fecha: 09-10-2023 12:27:06 Fecha: 09-10-2023 12:27:46 Fecha: 09-10-2023 12:28:26 Fecha: 09-10-2023 12:29:22 Fecha: 09-10-2023 12:30:15	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-023640	Fecha: 09-10-2023 17:24	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5</a>			
Fecha de sellado electrónico: 19-10-2023 12:06:11 - 2/84 - Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:30			

# ÍNDICE


- 1.- ANTECEDENTES. INFORMES TRÁMITE DE CONSULTA
  - 1.1 INTRODUCCIÓN
  - 1.2.- OBJETO GENERAL DE LA MODIFICACIÓN MENOR
  - 1.3.- DATOS DEL PROMOTOR/PROMOTORES. ANEXO 1
  - 1.4.- DATOS CATASTRALES, REGISTRALES Y TOPOGRÁFICOS DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN MENOR
  - 1.5.- DATOS DEL EQUIPO REDACTOR
  - 1.6.- ÁMBITO. ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN MENOR
  - 1.7.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. ANEXO 1
  - 1.8.- REALIDAD FÍSICA Y ECONÓMICA DEL SUELO
- 2.- CONTENIDO DOCUMENTAL DE LA MODIFICACIÓN MENOR-RESUMEN EJECUTIVO
- 3.- VIGENCIA DE LA MODIFICACIÓN MENOR
- 4.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN MENOR
  - 4.1.- OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA
  - 4.2.- INTERESES CONCURRENTES
  - 4.3.- VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
  - 4.4 - NATURALEZA DE LA ACTUACIÓN
- 5 - JUSTIFICACIÓN DEL CAMBIO DE USO DE LA PARCELA 33 DE SONNENLAND
  - 5.1 - JUSTIFICACIÓN RATIO COMERCIAL
  - 5.2 ANÁLISIS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA
- 6.- PROCEDIMIENTO DE MODIFICACIÓN
- 7.- PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL
- 8.- LEGISLACIÓN SECTORIAL
- 9.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA MODIFICACIÓN MENOR
- 10.- DISPOSICIONES DE PLANEAMIENTO QUE AFECTEN A LA MODIFICACIÓN MENOR

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:46:40 Fecha: 06-10-2023 15:47:07 Fecha: 06-10-2023 15:49:09 Fecha: 06-10-2023 15:49:36 Fecha: 06-10-2023 15:50:04 Fecha: 06-10-2023 15:50:33 Fecha: 06-10-2023 15:50:55 Fecha: 09-10-2023 12:26:00 Fecha: 09-10-2023 12:26:24 Fecha: 09-10-2023 12:27:06 Fecha: 09-10-2023 12:27:46 Fecha: 09-10-2023 12:28:26 Fecha: 09-10-2023 12:29:22 Fecha: 09-10-2023 12:30:15	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-023640	Fecha: 09-10-2023 17:24	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5</a>			
Fecha de sellado electrónico: 19-10-2023 12:06:11		- 3/84 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:30

- 10.1. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO INSULAR en adelante PIO'22<sub>GC</sub> DE CARÁCTER VINCULANTE PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN.
- 10.2 PLAN DE MODERNIZACIÓN, MEJORA E INCREMENTO DE LA COMPETITIVIDAD DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA.

- 11.- AFECCIÓN DE CARRETERAS. ESTRUCTURA VIARIA Y DE MOVILIDAD. ANEXO 2
- 12.- DETERMINACIONES DE CARÁCTER VINCULANTE DEL PGOU<sub>SBT</sub> '96 VIGENTE.
- 13.- PROPUESTAS DE ORDENACIÓN
  - 13.1.- ORDENACIÓN VIGENTE
  - 13.2.- PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE ORDENACIÓN
    - 13.2.1- ALTERNATIVA 0
    - 13.2.2- ALTERNATIVA 1
    - 13.2.3- ALTERNATIVA 2
    - 13.2.4- CONCLUSIONES
  - 13.3.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN TRAS LAS CORRECCIONES DERIVADAS DEL TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA DE LA APROBACIÓN INICIAL
  - 13.4.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN EN EL DOCUMENTO PREVISTO PARA SU APROBACIÓN DEFINITIVA
- 14.- NORMATIVA MODIFICADA
- 15. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE LA PROPUESTA
- 16. DEBERES DEL PROMOTOR/ES DE LA PARCELA 33 DE SONNENLAND
- 17. PLANOS

- 1.-SITUACIÓN-Y EMPLAZAMIENTO
- 2.- DESLINDE DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE
  - LÍNEA LÍMITE DE SERVIDUMBRE DE TRÁNSITO
  - LÍNEA LÍMITE DE ZONA DE PROTECCIÓN
  - LÍNEA LÍMITE DE LA ZONA DE INFLUENCIA
- 3.- PLANO DE ORDENACIÓN-URBANA VIGENTE
- 4.- PLANO DE ORDENACIÓN MODIFICADO
- 5.- PLANO 0-19 DE ORDENANZAS DEL P.G.O.U MODIFICADO
- 6.- PLANO A-19 DEL P.G.O.U DE ACTUACIONES MODIFICADO

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:46:40 Fecha: 06-10-2023 15:47:07 Fecha: 06-10-2023 15:49:09 Fecha: 06-10-2023 15:49:36 Fecha: 06-10-2023 15:50:04 Fecha: 06-10-2023 15:50:33 Fecha: 06-10-2023 15:50:55 Fecha: 09-10-2023 12:26:00 Fecha: 09-10-2023 12:26:24 Fecha: 09-10-2023 12:27:06 Fecha: 09-10-2023 12:27:46 Fecha: 09-10-2023 12:28:26 Fecha: 09-10-2023 12:29:22 Fecha: 09-10-2023 12:30:15	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-023640	Fecha: 09-10-2023 17:24	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5</a>			
Fecha de sellado electrónico: 19-10-2023 12:06:11		- 4/84 -	
Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:30			



1.- ANTECEDENTES- INFORMES TRÁMITE DE CONSULTA

El día 5 de mayo de 2022 – R.E. 2022009197 – tuvo entrada en el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, escrito promovido por la Entidad “INMUEBLES ELEVACIONES S.L.U.” solicitando la tramitación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica de la Modificación del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana en el ámbito de la Parcela 33 de la Urbanización Sonnenland y su remisión a la Comisión de Evaluación Ambiental correspondiente. Dicha solicitud se acompañó del Borrador de la Modificación Menor (en adelante MM) y del Documento Ambiental Estratégico en soporte digital.


En sesión ordinaria de 30 de junio de 2022, el Pleno del Ayuntamiento, adoptó el inicio del Procedimiento Ambiental Estratégico de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana de la Parcela 33 de la Urbanización de Sonnenland, y su remisión al órgano ambiental competente a los efectos de la elaboración del informe ambiental estratégico.

Por acuerdo de la Comisión de Evaluación Ambiental de Planes y Proyectos de San Bartolomé de Tirajana, en sesión de 6 de octubre de 2022, se acordó iniciar el Procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica simplificada relativa a la modificación menor del PGOU de San Bartolomé de Tirajana en el ámbito de la parcela 33 de Sonnenland, sometiéndolo a información pública por un plazo de 45 días, publicado en el BOP el 25 de noviembre de 2022, nº 142, acordando requerir al promotor, con carácter previo la subsanación del contenido de la documentación presentada para el trámite de evaluación ambiental, así como para confirmar la viabilidad de las alternativas propuestas en la modificación menor.

El 10 de octubre de 2022 se hizo entrega al Promotor del Informe Ambiental emitido en el Expediente 2021001827 por el geógrafo don Ángel Nicolás García Quintana órgano ambiental en el que se solicitaron subsanaciones.

El 19 de octubre de 2022, se presentó por el Promotor el documento subsanando las cuestiones planteadas y requiriendo que se continuara su tramitación.

Por resolución del Presidente del Órgano Ambiental Municipal de 17 de noviembre de 2022, se acordó someter a consultas de las Administraciones Públicas afectadas y de las personas interesadas, el Documento Ambiental Estratégico y el Documento Borrador Urbanístico de la Modificación Menor del PGOU de San Bartolomé de Tirajana, dar traslado al interesado y ordenar su publicación en el BOP de Las Palmas por un plazo de CUARENTA Y CINCO DÍAS.

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:46:40 Fecha: 06-10-2023 15:47:07 Fecha: 06-10-2023 15:49:09 Fecha: 06-10-2023 15:49:36 Fecha: 06-10-2023 15:50:04 Fecha: 06-10-2023 15:50:33 Fecha: 06-10-2023 15:50:55 Fecha: 09-10-2023 12:26:00 Fecha: 09-10-2023 12:26:24 Fecha: 09-10-2023 12:27:06 Fecha: 09-10-2023 12:27:46 Fecha: 09-10-2023 12:28:26 Fecha: 09-10-2023 12:29:22 Fecha: 09-10-2023 12:30:15	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-023640	Fecha: 09-10-2023 17:24	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5</a>			
Fecha de sellado electrónico: 19-10-2023 12:06:11 - 5/84 - Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:30			

De las Administraciones consultadas y tras la información pública se destaca con informe DESFAVORABLE el de la Dirección General de Infraestructuras Viaria. Consejería de Obras Públicas, Transporte y Vivienda del Gobierno de Canarias que resulta DESFAVORABLE por entender que la zona principal extra hotelera Casas Vacacionales se sitúa por delante de la línea exterior de servidumbre.

Esto llevó a que el promotor el 18 de enero de 2023, presentará manifestaciones donde ponía en conocimiento de la Viceconsejería de Infraestructuras y Transportes del Gobierno de Canarias y del órgano ambiental, que se procedía a la subsanación de las deficiencias indicadas, aportando con ello y en aquel momento, los planos modificados, que son los que se incorporaron al documento en Fase de Aprobación Inicial.


Igualmente, se solicitó al promotor, por parte de la Viceconsejería de Infraestructuras y Transportes del Gobierno de Canarias, la aportación el estudio de movilidad, tráfico y transporte público en los términos que establece el artículo 35 de la Ley 13/2007, de 17 de mayo, de Ordenación del Transporte por Carretera de Canarias (LOTCC) y que en el mismo se justificara la adecuación de la “Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana en el ámbito de la parcela 33 de Sonnenland” a los planes sectoriales incluidos en el PMUS de San Bartolomé de Tirajana.

En relación a esta cuestión, el promotor encargó el informe de movilidad requerido además de decidir no modificar el sentido de la vía de la calle Isaac Peral, quedando el viario como está a día de hoy y a cuyos efectos se acompaña, como anexo a este documento, en fase de aprobación definitiva, el informe requerido efectuado por el Ingeniero de Caminos Canales y Puertos, don Antonio Martín Vélez. **Anexo 2.**

La Comisión de Evaluación Ambiental de Planes y Proyectos del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, en sesión celebrada el 28 de febrero de 2023 adoptó acuerdo para informar que procedía la tramitación de la evaluación ambiental estratégica simplificada de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana en la parcela 33 de Sonnenland.

A la vista de las consultas hechas y contestaciones recibidas, así como de las alegaciones recibidas, la Comisión de Evaluación Ambiental de Planes y Proyectos del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, en sesión celebrada el 8 de marzo de 2023 CONCLUYÓ:

*“que, analizados los criterios del Anexo V de la Ley 21/2013, y a efectos de la aplicación del artículo 31, la Modificación Menor de la Ordenación Específica de la parcela 33 de la Urbanización Sonnenland del*

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:46:40 Fecha: 06-10-2023 15:47:07 Fecha: 06-10-2023 15:49:09 Fecha: 06-10-2023 15:49:36 Fecha: 06-10-2023 15:50:04 Fecha: 06-10-2023 15:50:33 Fecha: 06-10-2023 15:50:55 Fecha: 09-10-2023 12:26:00 Fecha: 09-10-2023 12:26:24 Fecha: 09-10-2023 12:27:06 Fecha: 09-10-2023 12:27:46 Fecha: 09-10-2023 12:28:26 Fecha: 09-10-2023 12:29:22 Fecha: 09-10-2023 12:30:15	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-023640	Fecha: 09-10-2023 17:24	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5</a>			
Fecha de sellado electrónico: 19-10-2023 12:06:11 - 6/84 - Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:30			

*Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre y cuando se cumplan las condiciones y medidas previstas para prevenir, reducir y corregir cualquier efecto negativo relevante sobre el medio ambiente establecidas en el documento ambiental del mismo, así como, las condiciones que establezca el Informe Ambiental Estratégico para la aplicación de las determinaciones propuestas por la Modificación Menor de la Ordenación Específica de la parcela 33 de la Urbanización Sonnenland, del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana”*


El informe ambiental estratégico se publicó en el BOP de 15 de marzo de 2023.

**El documento** promovido por la entidad “Inmuebles Elevaciones, S.L.U, y tramitado bajo el expediente número 1827/2021de Planeamiento, **fue Aprobado Inicialmente en sesión ordinaria celebrada el 27 de abril de 2023.**

En el BOC nº 94, de 16 de mayo de 2023, se publicó el anuncio de 5 de mayo de 2023 por el que se sometía a información pública la aprobación inicial de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana de la parcela 33 de Sonnenland, acordada por el Pleno del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana en sesión de 27 de abril de 2023.

**En el periodo de Información Pública**, al que ha sido sometida la Aprobación Inicial de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana de la parcela 33 de Sonnenland, **se solicitó**, por el Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, **informes en el trámite de consulta interadministrativa** a las siguientes Administraciones:

- Ayuntamiento de Santa Lucia de Tirajana
- Ayuntamiento de Mogán
- Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico
- Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana
- Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital
- Ministerio de Defensa
- Consejería de Turismo, Industria y Comercio. Dirección General de Infraestructura Turística, del Gobierno de Canarias
- Dirección General de Infraestructuras Viaria. Consejería de Obras Públicas, Transporte y Vivienda del Gobierno de Canarias
- Consejería de Obras Públicas e Infraestructuras del Cabildo de Gran Canaria

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:46:40 Fecha: 06-10-2023 15:47:07 Fecha: 06-10-2023 15:49:09 Fecha: 06-10-2023 15:49:36 Fecha: 06-10-2023 15:50:04 Fecha: 06-10-2023 15:50:33 Fecha: 06-10-2023 15:50:55 Fecha: 09-10-2023 12:26:00 Fecha: 09-10-2023 12:26:24 Fecha: 09-10-2023 12:27:06 Fecha: 09-10-2023 12:27:06 Fecha: 09-10-2023 12:27:46 Fecha: 09-10-2023 12:28:26 Fecha: 09-10-2023 12:29:22 Fecha: 09-10-2023 12:30:15	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-023640	Fecha: 09-10-2023 17:24	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5</a>			
Fecha de sellado electrónico: 19-10-2023 12:06:11 - 7/84 - Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:30			

A estos efectos consta la presentación de los siguientes escritos de alegaciones o contestaciones a los informes solicitados:

1.- Dirección General de Infraestructuras Viaria. Consejería de Obras Públicas, Transporte y Vivienda del Gobierno de Canarias emitida el **11 de enero de 2023**, por el servicio de Planificación en la que el Jefe de Servicio de Planificación, en resumen viene a decir

*“desde este Servicio de Planificación y sin perjuicio de lo que pudieran informar otras unidades administrativas de la COPTV, (...), como se indicó antes, la parcela 33 de Sonnenland resulta colindante con la autovía GC-1, carretera de la red de interés regional de la Comunidad Autónoma de Canarias, no existiendo puerto alguno del Sistema Portuario de titularidad autonómica en los alrededores de la parcela objeto de informe. En relación con la GC-1 se asume, desde este Servicio de Planificación que la Dirección General de Infraestructura Viaria (DGIV) dependiente de esta VIT redactará el informe correspondiente.*

2.- Emitido ese informe el 11 de enero de 2023, en sentido DESFAVORABLE, en el que señalaban que no se respetaban las zonas de protección de la autopista GC-1 (parcelación por delante de la línea de servidumbre), se contestó al mismo.


Para subsanar esas cuestiones, **se presentó el 18 de enero de 2023** los planos de este documento en el que se reflejan y se recogen las afecciones referidas y se aportó estudio de movilidad, tráfico y transporte.



Se modificó la parcelación por delante de la línea de edificación, tal como vemos en los planos anteriores

3.- El 7 de febrero de 2023, la Jefa del Servicio Administrativo, Consejería de Obras Públicas e Infraestructuras del Cabildo de Gran Canaria emite Informe Sectorial (Análisis Técnico) sobre la afección a la red de carreteras de dicha modificación. Posteriormente, el 23 de febrero de 2023, la Consejería de Obras Públicas e Infraestructuras, Transporte y Movilidad del Cabildo de Gran Canaria, concluye con INFORME FAVORABLE CONDICIONADO a que se recojan las siguientes determinaciones antes de su aprobación:

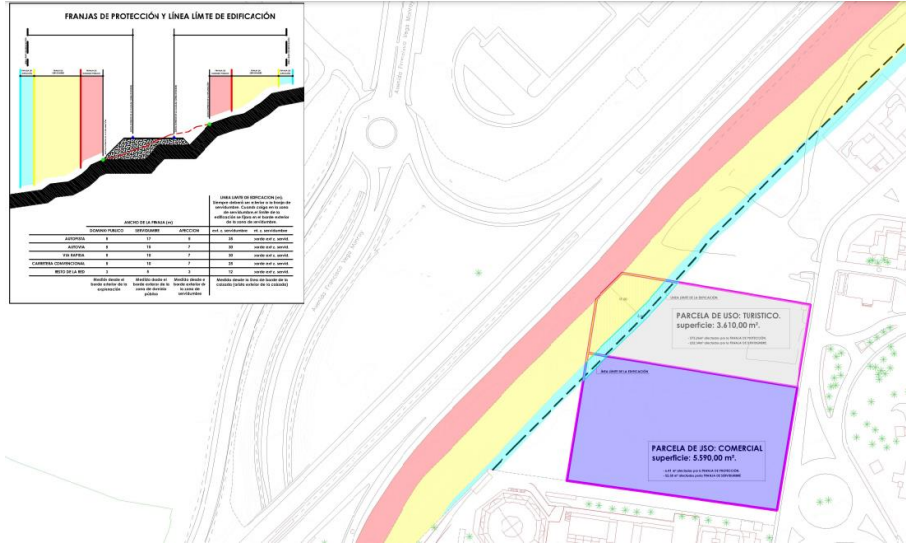
1. La línea Límite de Edificación se establecerá a 35 m como mínimo del borde exterior de la calzada de la GC-1.

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:46:40 Fecha: 06-10-2023 15:47:07 Fecha: 06-10-2023 15:49:09 Fecha: 06-10-2023 15:49:36 Fecha: 06-10-2023 15:50:04 Fecha: 06-10-2023 15:50:33 Fecha: 06-10-2023 15:50:55 Fecha: 09-10-2023 12:26:00 Fecha: 09-10-2023 12:26:24 Fecha: 09-10-2023 12:27:06 Fecha: 09-10-2023 12:27:46 Fecha: 09-10-2023 12:28:26 Fecha: 09-10-2023 12:29:22 Fecha: 09-10-2023 12:30:15	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-023640	Fecha: 09-10-2023 17:24	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5</a>			
Fecha de sellado electrónico: 19-10-2023 12:06:11 - 8/84 - Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:30			

2. El suelo comprendido entre la carretera y la línea de edificación se destinará a espacio libre, zona verde, zona de reserva de vial, y en general, será zona no edificable, con las limitaciones en el uso propias de este suelo.

Sin perjuicio de lo indicado anteriormente, cualquier actuación situada en las franjas de protección de carretera deberá atender a lo establecido en la Ley 9/1991, de 8 de mayo Carreteras de Canarias, así como en el Decreto 131/1995, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias.


A esos efectos, se incorpora en este documento, sometido a trámite de aprobación definitiva, los planos en los que se refleja lo solicitado, señalando las franjas de protección y línea límite de edificación.



4.- Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital, emitida con fecha 11 de mayo de 2023, por don Carlos Villanueva Acosta en ausencia del Gestor del Área de Patrimonio de la Secretaria de Defensa SDO Las Palmas, en la que en sus Conclusiones **emite INFORME FAVORABLE**.

5.- Ayuntamiento de Santa Lucia de Tirajana, emitida por el Alcalde-Presidente, con fecha 15 de mayo de 2023, en la que en resumen vienen a decir que **“no aprecian en el documento determinaciones que afecten en el Planeamiento del municipio de Santa Lucía”**.

6.- Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, emitida con fecha 17 de mayo de 2023, por el Jefe de la Demarcación, en la que en resumen vienen a decir que **“Se solicita**

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:46:40 Fecha: 06-10-2023 15:47:07 Fecha: 06-10-2023 15:49:09 Fecha: 06-10-2023 15:49:36 Fecha: 06-10-2023 15:50:04 Fecha: 06-10-2023 15:50:33 Fecha: 06-10-2023 15:50:55 Fecha: 09-10-2023 12:26:00 Fecha: 09-10-2023 12:26:24 Fecha: 09-10-2023 12:27:06 Fecha: 09-10-2023 12:27:06 Fecha: 09-10-2023 12:28:26 Fecha: 09-10-2023 12:28:26 Fecha: 09-10-2023 12:29:22 Fecha: 09-10-2023 12:30:15	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-023640	Fecha: 09-10-2023 17:24	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5</a>			
Fecha de sellado electrónico: 19-10-2023 12:06:11 - 9/84 - Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:30			

**aclaración respecto al trámite del expediente al tratarse por un lado de un documento de Planeamiento y por otro lado de Evaluación Ambiental”.**

Por ello, entienden que **“el cómputo del plazo para la emisión de informe queda suspendido hasta la remisión de la documentación en forma”.**

7.- Ayuntamiento de Mogán, emitida con fecha 18 de mayo de 2023, por la Jefa del Servicio de Urbanismo, en la que en resumen vienen a decir que **“no se contempla ninguna acción relativa a las competencias propias, por lo que no se realizan observaciones al respecto”.**

8.- Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana, emitida con fecha 19 de mayo de 2023, por la Subdirectora General de Planificación, en la que en resumen vienen a decir que **“El Estado no tiene competencia sobre las carreteras de las Islas Canarias ya que su itinerario se desarrolla íntegramente en el territorio de esa Comunidad Autónoma, por lo que NO procede emitir el informe solicitado al no existir tramos de la Red de Carreteras del Estado afectados por el instrumento referenciado”.**

9.- Ministerio de Defensa, emitida con fecha 19 de mayo de 2023, por don Carlos Villanueva Acosta, en ausencia del GESTOR DEL ÁREA DE PATRIMONIO DE LA SDDL, en la que en resumen vienen a decir **“No se observan afecciones a propiedades del Ministerio de Defensa”**


10.- Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital Defensa, emitida el 1 de agosto de 2023, por el Subdirector General de S.G. de Operadores de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales, en la que en resumen vienen a decir **“el Informe es Favorable”.**

11.- Consejería de Turismo, Industria y Comercio. Dirección General de Infraestructura Turística, del Gobierno de Canarias, emite informe el 2 de junio de 2023, de la Jefa de Servicio de Planificación Territorial Turística, en la que en sus Conclusiones viene a decir lo siguiente:

1.- (...) **Los tipos de establecimientos propuestos** en la *Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana en el ámbito de la parcela 33 de Sonnenland*, **se deberán ajustar a los establecidos en el Decreto 142/2010, de 4 de octubre** por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento.

2.- **No se establecen en el documento Las medidas del nuevo diseño de la calle Isaac Peral que deberá cumplir con los criterios para el diseño de la red viaria interior, red peatonal y aparcamientos que se regulan en los artículos 14, 15 y 16 del Decreto 10/2021, de 22 de enero, por el que se regula los estándares turísticos.**

3.- **Se considera necesario justificar el cumplimiento del artículo 18 del Decreto 10/2021, por el que se regulan los estándares turísticos que determina que los equipamientos comerciales se emplazaran en los lugares**

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:46:40 Fecha: 06-10-2023 15:47:07 Fecha: 06-10-2023 15:49:09 Fecha: 06-10-2023 15:49:36 Fecha: 06-10-2023 15:50:04 Fecha: 06-10-2023 15:50:33 Fecha: 06-10-2023 15:50:55 Fecha: 09-10-2023 12:26:00 Fecha: 09-10-2023 12:26:24 Fecha: 09-10-2023 12:27:06 Fecha: 09-10-2023 12:27:46 Fecha: 09-10-2023 12:28:26 Fecha: 09-10-2023 12:29:22 Fecha: 09-10-2023 12:30:15	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-023640	Fecha: 09-10-2023 17:24	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5</a>			
Fecha de sellado electrónico: 19-10-2023 12:06:11 - 10/84 - Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:30			

donde el impacto de los suministros y manipulación de mercancías, evacuación de residuos y generación de tráfico afectan en menor medida a la calidad de vida de la urbanización turística.

A este respecto y atendiendo a lo expuesto se registró la contestación siguiente:

En relación a la **primera conclusión: Los tipos de establecimientos propuestos** en la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana en el ámbito de la parcela 33 de Sonnenland, **se deberán ajustar a los establecidos en el Decreto 142/2010, de 4 de octubre** por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento.

El objetivo de este documento de Modificación Menor del PGOU<sub>SBT</sub>'96 en lo referente a la ordenanza particular que regula los parámetros urbanísticos de la parcela 33 de la Urbanización Sonnenland, es un **cambio de uso de la misma, manteniendo la tipología edificatoria que será detallada en el momento que se desarrollen los proyectos de ejecución adaptándose a las necesidad comercial y turística del municipio.**

La propuesta consiste en plantear el cambio de uso, y la modificación de los parámetros urbanísticos hoy vigentes en el PGOU<sub>SBT</sub>'96, sin que esto lleve implícito un aumento de edificabilidad, a fin de introducir en la parcela la actividad comercial como complemento a la actividad turística ya prevista manteniendo la tipología edificatoria turística y nos remitamos, al momento de la ejecución de los proyectos que se desarrollen en la parcela, al estudio por el equipo técnico concreto que desarrolle el producto turístico que mejor respuesta y adaptación proporcione a la oferta turístico del municipio.


Pero siempre, como no puede ser de otra manera, dentro de la legislación de aplicación. Tendrá que ajustarse su tipología a lo establecido en el **Decreto 142/2010, de 4 de octubre** por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento.

Los intereses del Promotor de esta modificación menor van encaminados a desarrollar en esa parcela destinada a la modalidad extrahotelera, aquel producto que más se ajuste a la demanda en el momento de la comercialización y será uno de los siguientes tipos de establecimientos: **apartamento, villa o vivienda vacacional.**

La actuación lleva implícita una disminución de la densidad turística prevista en el PGO, concretamente se pasa de 9.200 m<sup>2</sup>, en uso hotelero a solo 3.610 m<sup>2</sup>, de uso turístico, y el resto del suelo a uso comercial, lo que viene a suponer una disminución de la densidad turística significativa.

Por tanto, **en el documento de tramitación en fase de aprobación definitiva se dejará expresamente aclarado que las tipologías edificatorias a desarrollar en esta parcela con uso turístico extrahotelera será una de esas tres o apartamento, o villa o vivienda vacacional.**

En relación a la **segunda conclusión: Las medidas del nuevo diseño de la calle Isaac Peral que deberá cumplir con los criterios para el diseño de la red viaria interior, red peatonal y aparcamientos que se**

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:46:40 Fecha: 06-10-2023 15:47:07 Fecha: 06-10-2023 15:49:09 Fecha: 06-10-2023 15:49:36 Fecha: 06-10-2023 15:50:04 Fecha: 06-10-2023 15:50:33 Fecha: 06-10-2023 15:50:55 Fecha: 09-10-2023 12:26:00 Fecha: 09-10-2023 12:26:24 Fecha: 09-10-2023 12:27:06 Fecha: 09-10-2023 12:27:46 Fecha: 09-10-2023 12:28:26 Fecha: 09-10-2023 12:29:22 Fecha: 09-10-2023 12:30:15	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-023640	Fecha: 09-10-2023 17:24	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5</a>			
Fecha de sellado electrónico: 19-10-2023 12:06:11 - 11/84 - Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:30			

regulan en los artículos 14, 15 y 16 del Decreto 10/2021, de 22 de enero, por el que se regula los estándares turísticos.

En relación a esta cuestión, en la propuesta de la iniciativa que se propone en esta Modificación Menor del PGOUS<sub>SBT</sub> 96 para la parcela 33 de Sonnenland, en la fase inicial de su tramitación, se recogió aquellas cuestiones que fueron advertidas en la fase de Evaluación Ambiental del documento y aquellas cuestiones que se consideró relevantes para su correcta tramitación, entre las que están las referidas al mantenimiento del tráfico en la zona tal y como está a día de hoy, por sugerencia, en esa fase, de la CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, TRANSPORTE Y VIVIENDA DIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURA VIARIA, por lo que se encargó expresamente un “estudio sobre la incidencia del tráfico motorizado en el entorno viario de la parcela identificada como n°33 v, Sonnenland” realizado en febrero de 2023, por el Ingeniero de Caminos Canales y Puertos, don Antonio Martín Vélez.

Por ello, igualmente, en el documento de tramitación en fase de aprobación definitiva, se aportará el estudio referido sobre la incidencia del tráfico, en el que se justifica el cumplimiento de los criterios para el diseño de la red viaria interior, red peatonal y aparcamientos que se regulan en los artículos 14, 15 y 16 del Decreto 10/2021, de 22 de enero, por el que se regula los estándares turísticos.


No obstante, en esta propuesta de modificación menor del Plan General se determinó, que la calle Isaac Peral se queda tal como está sin alterar el diseño de la misma.

En relación a la tercera conclusión: La justificación del cumplimiento del artículo 18 del Decreto 10/2021, por el que se regulan los estándares turísticos que determina que los equipamientos comerciales se emplazaran en los lugares donde el impacto de los suministros y manipulación de mercancías, evacuación de residuos y generación de tráfico afectan en menor medida a la calidad de vida de la urbanización turística.

En relación a esta tercera cuestión, nos remitimos al informe que acompañamos a este documento en el que se hace un estudio minucioso de la incidencia que tendría la implantación en esa parcela de un centro comercial, en el que se estudia el impacto de ese uso en el tráfico de la zona, y donde se analiza la incidencia en la calidad de vida en la urbanización, teniendo en cuenta que, los suministros, manipulación de mercancías, evacuación de residuos, se harán siempre desde los espacios destinados a ello, dentro de la propia parcela, y no fuera de la misma, cuestiones que se resolverán en los proyectos que se desarrollen en su momento.

Se aportó en esa contestación el informe referido.

11.- El 20 de junio de 2023, la Técnico del Servicio Técnico de Planeamiento Urbanístico Oriental, ante la solicitud con número de registro de entrada TELP/8344 de la Comisión Autonómica de Informe Único, en el que se requiere informe sobre las competencias de este Departamento que

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:46:40 Fecha: 06-10-2023 15:47:07 Fecha: 06-10-2023 15:49:09 Fecha: 06-10-2023 15:49:36 Fecha: 06-10-2023 15:50:04 Fecha: 06-10-2023 15:50:33 Fecha: 06-10-2023 15:50:55 Fecha: 09-10-2023 12:26:00 Fecha: 09-10-2023 12:26:24 Fecha: 09-10-2023 12:27:06 Fecha: 09-10-2023 12:27:46 Fecha: 09-10-2023 12:28:26 Fecha: 09-10-2023 12:29:22 Fecha: 09-10-2023 12:30:15	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-023640	Fecha: 09-10-2023 17:24	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5</a>			
Fecha de sellado electrónico: 19-10-2023 12:06:11 - 12/84 - Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:30			



podieran resultar afectadas, en cuanto a la aprobación inicial de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana de la parcela 33 de Sonneland, al objeto de completar el expediente nº 2/2022- 1130124755 y continuar su tramitación, emite INFORME del que se destaca, a los efectos de que se trata, su conclusión:

*En base a todo lo expuesto, y sin perjuicio del informe jurídico, se informa en sentido **CONDICIONADO** la aprobación inicial de la “Modificación Menor del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana de la parcela 33 de Sonneland”, advirtiendo que se deberá justificar, corregir o en su caso, aportar los documentos, sobre las cuestiones subrayadas en el cuerpo del presente informe, en particular:*

*No parece tratarse de una actuación que se enmarque dentro de la LRMTC o de su reglamento.*

*Actualizar la referencia al nuevo PIOGC.*

*Hacer mención en el documento técnico al análisis de integración paisajística.*

*Contar con un resumen ejecutivo en los términos del artículo 25 del TRLSRU.*

*Incorporar un informe de evaluación de impacto de género.*


*Hacer constar en el expediente la identidad de los propietarios del suelo de los últimos 5 años.*

*Aportar los documentos originales y modificados del PGOU de San Bartolomé. En la nueva ficha de la parcela 33, se debe advertir específicamente que la actuación está sujeta a los deberes de los propietarios en las actuaciones de dotación, al igual que definir la tipología de alojamiento turística a implantar.*

En relación a esta conclusión: “No parece tratarse de una actuación que se enmarque dentro de la LRMTC o de su reglamento”, **efectivamente es así**. El Promotor no se ha acogido a incentivo alguno por renovación turística, no se pretende una mayor edificabilidad, ni una modificación de los porcentajes de participación de las plusvalías que se generen por el cambio de uso de parte de la parcela, ni se modifica el estándar de densidad máxima admisible en la parcela destinada a alojamiento turístico.

En relación a las referencias al nuevo PIOGC, se tienen en cuenta ya en este documento.

En relación a hacer mención en el documento técnico al análisis de integración paisajística, se tiene en cuenta en este documento y se incorpora en apartado específico: 5.2 ANÁLISIS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA. No obstante este apartado se desarrollo en el Documento Ambiental Estratégico, redactado por doña Yazmina Lozano Mas, en las páginas 43 y 113 del mismo.

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:46:40 Fecha: 06-10-2023 15:47:07 Fecha: 06-10-2023 15:49:09 Fecha: 06-10-2023 15:49:36 Fecha: 06-10-2023 15:50:04 Fecha: 06-10-2023 15:50:33 Fecha: 06-10-2023 15:50:55 Fecha: 09-10-2023 12:26:00 Fecha: 09-10-2023 12:26:24 Fecha: 09-10-2023 12:27:06 Fecha: 09-10-2023 12:27:46 Fecha: 09-10-2023 12:28:26 Fecha: 09-10-2023 12:29:22 Fecha: 09-10-2023 12:30:15	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-023640	Fecha: 09-10-2023 17:24	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5</a>			
Fecha de sellado electrónico: 19-10-2023 12:06:11 - 13/84 - Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:30			

En relación a la conclusión: *“Incorporar un informe de evaluación de impacto de género”* aclarar que se incluye en el mismo Documento Ambiental Estratégico, en las páginas 50 y 92 del mismo.

En relación a la conclusión: *“Hacer constar en el expediente la identidad de los propietarios del suelo de los últimos 5 años”*, aclarar que se recogen sus titulares a día de hoy en el apartado 1.7 de este documento y así, además, se recoge en el anexo 1 firmado por sus los representantes de sus titulares.

El resto de conclusiones se observan y ya se recogen en este documento de Aprobación Definitiva.


El Sr. Secretario de la Comisión Autonómica de Informe Único, el 5 de julio de 2023, en relación con la solicitud de consulta referida a la incidencia de la actuación que se pretende como consecuencia de la Modificación Menor, concluye de la forma siguiente:

Así las cosas, a la vista de los hechos anteriormente indicados, y en relación con la incidencia de la actuación que se pretende sobre los proyectos y obras actualmente en desarrollo en materia de aguas por parte de esta Dirección General, **se concluye que no consta, a día de la fecha, afectación alguna.**

La Unidad de Apoyo a la Secretaría General Técnica de la Consejería de Hacienda Presupuestos y Asuntos Europeos ante el escrito del Secretario de la Comisión Autonómica de Informe Único (Consejería de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climático y Planificación Territorial) en el Asunto: MODIF. MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA DE LA PARCELA 33 DE SONNENLAND, emite informe firmado por el arquitecto responsable de la Unidad Planificación y Desarrollo de Infraestructuras del que se destaca sus conclusiones.

**PRIMERO.** Que en base a lo dispuesto en el artículo 144.3 L4/2017 (LSENPC), se somete a mejor criterio del órgano solicitante tomar en consideración las advertencias formuladas en el cuerpo del presente en lo referente a:

- (i) la conveniencia de instar en el informe único al seguimiento de las actuaciones que se realicen en ejecución de la nueva ordenación, que deberán cumplir con los condicionantes urbanísticos del PGOU descritos en el documento modificación y las medidas ambientales descritas en el DAE, durante todas las fases de implementación del o de los correspondiente/s proyecto/s y el posterior desarrollo del programa de vigilancia (letras E y F del considerando primero) y
- (ii) que se acredite la identificación de las personas propietarias o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas en los cinco años anteriores a la modificación, como exige, en sus estrictos términos, el apartado 3 del artículo 164 de la LSENPC, cuando, como es el caso, la modificación planteada supone un cambio de uso de la parcela.

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:46:40 Fecha: 06-10-2023 15:47:07 Fecha: 06-10-2023 15:49:09 Fecha: 06-10-2023 15:49:36 Fecha: 06-10-2023 15:50:04 Fecha: 06-10-2023 15:50:33 Fecha: 06-10-2023 15:50:55 Fecha: 09-10-2023 12:26:00 Fecha: 09-10-2023 12:26:24 Fecha: 09-10-2023 12:27:06 Fecha: 09-10-2023 12:27:46 Fecha: 09-10-2023 12:28:26 Fecha: 09-10-2023 12:29:22 Fecha: 09-10-2023 12:30:15	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-023640	Fecha: 09-10-2023 17:24	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5</a>			
Fecha de sellado electrónico: 19-10-2023 12:06:11 - 14/84 - Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:30			

**SEGUNDO.** Que una vez estudiada la documentación del expediente, en los términos que se nos solicitaba, y contrastada con la relación de inmuebles de la Comunidad Autónoma en la isla de Gran Canaria de que dispone la Dirección General de Patrimonio y Contratación, que constan en el listado actualizado a fecha 15 de mayo de 2023 de que, a falta de realizar un catálogo patrimonial, dispone esta Dirección General, **se concluye que existe coincidencia entre el ámbito objeto de la Modificación Menor de la Parcela 33 de Sonnenland en el TM de San Bartolomé de Tirajana, Gran Canaria, y el bien de la Comunidad Autónoma descrito como Carretera Las Palmas-Arguineguin (GC-1).**

A la vista de lo anterior, se comunica que, en esta fase de consulta, **advertimos de la necesaria observancia de los condicionantes establecidos en los informes que, al respecto de esta incidencia sobre la Autovía GC-1 obran en el expediente.** Estos son: (i) el informe de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Vivienda Dirección General de Infraestructura Viaria del Gobierno de Canarias de fecha 11 de enero de 2023, nº registro 230, y (ii) el informe de la Consejería de Obras Públicas, Infraestructuras, Transporte y Movilidad del Cabildo de Gran Canaria de fecha 23 de febrero de 2023, nº registro 5192, que concluye:

*Analizada la documentación aportada, se concluye informar **FAVORABLEMENTE** a la modificación menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, en el ámbito de la parcela 33 de Sonnenland, **CONDICIONADO** a que se recojan las siguientes determinaciones antes de su aprobación:*


*1. La Línea Límite de Edificación se establecerá a 35 m como mínimo del borde exterior de la calzada de la GC-1 (Disposición Transitoria Segunda del Decreto 131/1995, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias).*

*2. El suelo comprendido entre la carretera y la línea límite de edificación se destinará a espacio libre, zona verde, zona de reserva vial, y en general, será zona no edificable, con las limitaciones en el uso propias de este suelo (Art. 66.2 del Decreto 131/1995, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias).*

*Sin perjuicio de lo indicado anteriormente, cualquier actuación situada en las franjas de protección de la carretera deberá atender a lo establecido en la Ley 9/1991, de 8 de mayo Carreteras de Canarias, así como en el Decreto 131/1995, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias, en los artículos que sean de aplicación a la actuación propuesta. En su caso, previo al inicio de las obras deberá solicitarse a esta Consejería autorización o informe preceptivo, según el caso.*


**Todo lo cual debe ser necesariamente observado en el desarrollo de la presente modificación y asimismo ser objeto de seguimiento por las administraciones competentes.**

Las cuestiones relacionadas con los titulares de otros derechos reales que pudiesen verse afectados por el cambio de uso, decir que los colindantes son PARCELA CATASTRAL 0811503DS4701S, con uso hotelero y la parcela 0513910DS4701S0000JA con uso residencial permanente con tipología de viviendas aisladas de dos plantas, no parece que, por el cambio de uso de una parte de la parcela de uso apartahotel a uso comercial afecte ni al propietario del hotel existente en la primera finca catastral, todo lo contrario ya que tendrá menos competencia en el negocio que desarrolla percibiendo los frutos de ese bien sin más limitaciones que las establecidas por la Ley y en relación a la parcela catastral segunda, creemos que con el cambio de parte de la parcela con uso apartahotel a uso comercial se le da un plus a sus propiedades, seguirán usando sus inmuebles como hasta el día de hoy y tendrán un centro comercial cerca lo que evitará tener que desplazarse con coche para realizar sus compras básicas diarias.

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:46:40 Fecha: 06-10-2023 15:47:07 Fecha: 06-10-2023 15:49:09 Fecha: 06-10-2023 15:49:36 Fecha: 06-10-2023 15:50:04 Fecha: 06-10-2023 15:50:33 Fecha: 06-10-2023 15:50:55 Fecha: 09-10-2023 12:26:00 Fecha: 09-10-2023 12:26:24 Fecha: 09-10-2023 12:27:06 Fecha: 09-10-2023 12:27:46 Fecha: 09-10-2023 12:28:26 Fecha: 09-10-2023 12:29:22 Fecha: 09-10-2023 12:30:15	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-023640	Fecha: 09-10-2023 17:24	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5</a>			
Fecha de sellado electrónico: 19-10-2023 12:06:11 - 15/84 - Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:30			

Las cuestiones relacionadas en la conclusión segunda ya han sido resueltas y recogidas en el documento desde la fase de aprobación inicial y se ha hecho mención a las mismas en las páginas 8 y ss. de este documento.

Los cambios que se han introducido en el documento de Aprobación Definitiva, respecto del aprobado inicialmente, se recogen en el apartado 13.3 de esta Memoria Justificativa en el que se analizan y justifican los cambios que se producen, y se procede a su volcado con la nueva redacción del documento, agrupándose en función del origen del cambio (si obedece a estimación de alegaciones o si es derivado de informes de otras Administraciones), realizando para ello una comparativa entre lo recogido en el documento inicialmente aprobado y la actual redacción del documento que se va a someter en esta fase a su aprobación definitiva.

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:46:40 Fecha: 06-10-2023 15:47:07 Fecha: 06-10-2023 15:49:09 Fecha: 06-10-2023 15:49:36 Fecha: 06-10-2023 15:50:04 Fecha: 06-10-2023 15:50:33 Fecha: 06-10-2023 15:50:55 Fecha: 09-10-2023 12:26:00 Fecha: 09-10-2023 12:26:24 Fecha: 09-10-2023 12:27:06 Fecha: 09-10-2023 12:27:46 Fecha: 09-10-2023 12:28:26 Fecha: 09-10-2023 12:29:22 Fecha: 09-10-2023 12:30:15	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-023640	Fecha: 09-10-2023 17:24	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5</a>			
Fecha de sellado electrónico: 19-10-2023 12:06:11 - 16/84 - Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:30			


### 1.1 INTRODUCCIÓN

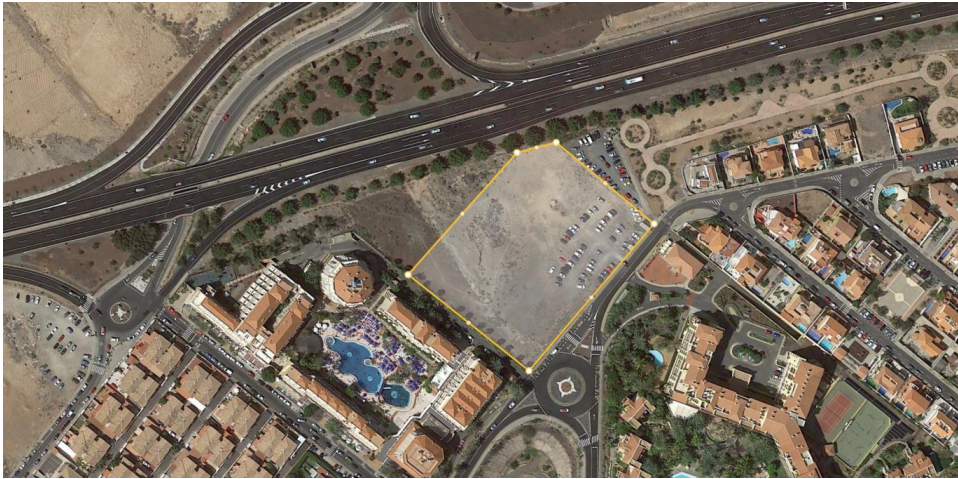
El suelo objeto de la Modificación Menor se corresponde con la denominada como la parcela 33 dentro de la Urbanización de Sonnenland, del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, (PGOU<sub>SBT</sub>'96) que se corresponde con una superficie de 9.500,00 m<sup>2</sup>, según los datos registrales, clasificada como suelo urbano consolidado, y según las ordenanzas reguladoras el uso principal para la misma es el Hotel, Aparthotel.



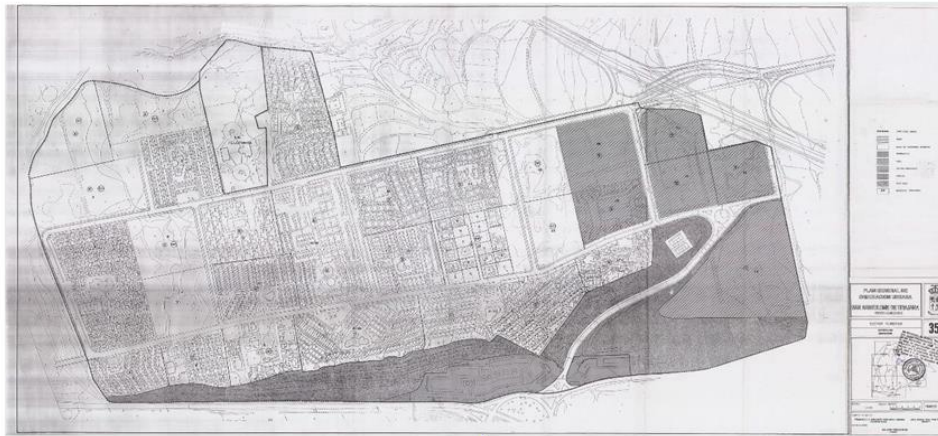
Ubicación de la parcela 33 de la Urbanización Sonnenland




<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:46:40	
	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:47:07	
DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:49:09		
DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:49:36		
DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:50:04		
DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:50:33		
DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:50:55		
MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 09-10-2023 12:26:00		
MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 09-10-2023 12:26:24		
MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 09-10-2023 12:27:06		
MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 09-10-2023 12:27:46		
MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 09-10-2023 12:28:26		
MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 09-10-2023 12:29:22		
MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 09-10-2023 12:30:15		
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-023640	Fecha: 09-10-2023 17:24	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5</a>			
Fecha de sellado electrónico: 19-10-2023 12:06:11 - 17/84 - Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:30			



**En la aprobación definitiva del vigente PGOU<sub>SBT</sub>'96**, llevada a cabo por acuerdos de 9 de mayo y de 1 de octubre de 1996 de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente y publicados en los Boletines Oficiales de Canarias nº 68, de 5 de junio de 1996 y en el número 144, de 15 de noviembre de 1996, cuya normativa urbanística parcial –Normas 1 y Normas 2, fue también publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de 6 de diciembre de 1996 y, posteriormente en el BOP de 11 de mayo de 2012, **se recoge el régimen urbanístico de este suelo y las condiciones comunes de edificación uso y volumen para el mismo, con las ordenanzas particulares de cada parcela de la Urbanización Sonnenland y el cuadro de superficies de cada una de ellas.**



<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:46:40 Fecha: 06-10-2023 15:47:07 Fecha: 06-10-2023 15:49:09 Fecha: 06-10-2023 15:49:36 Fecha: 06-10-2023 15:50:04 Fecha: 06-10-2023 15:50:33 Fecha: 06-10-2023 15:50:55 Fecha: 09-10-2023 12:26:00 Fecha: 09-10-2023 12:26:24 Fecha: 09-10-2023 12:27:06 Fecha: 09-10-2023 12:27:46 Fecha: 09-10-2023 12:28:26 Fecha: 09-10-2023 12:29:22 Fecha: 09-10-2023 12:30:15	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-023640	Fecha: 09-10-2023 17:24	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5</a>			
Fecha de sellado electrónico: 19-10-2023 12:06:11 - 18/84 - Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:30			

La delimitación territorial de la Modificación Menor de la parcela nº 33 de Sonnenland, viene señalada en el plano 35, SECTOR TURÍSTICO, del PGOU<sub>SBT</sub> '96. Los parámetros urbanísticos vienen establecidos en las Ordenanzas Reguladores en Zona Turística Litoral, de la que destacamos tanto la superficie que le asigna, como el uso principal:

**URBANIZACION SONNENLAND**

**CUADRO DE SUPERFICIES**

Parcela 1	15.800,00 m <sup>2</sup>
* 2	18.810,00 m <sup>2</sup> . Ver parcelación en cuadro adjunto.
* 3	14.600,00 m <sup>2</sup>
* 4	13.360,00 m <sup>2</sup>
* 5	8.360,00 m <sup>2</sup>
* 6	9.157,50 m <sup>2</sup> (*)
* 7	11.760,00 m <sup>2</sup>
* 8	11.760,00 m <sup>2</sup>
* 9	14.884,00 m <sup>2</sup>
* 10	20.280,00 m <sup>2</sup>
* 11	13.125,00 m <sup>2</sup>
* 12	13.875,00 m <sup>2</sup>
* 13	11.782,50 m <sup>2</sup> . Ver parcelación en cuadro adjunto.
* 14	9.900,00 m <sup>2</sup>
* 15	13.875,00 m <sup>2</sup>
* 16	13.125,00 m <sup>2</sup>
* 17	23.960,00 m <sup>2</sup>
* 18	14.375,00 m <sup>2</sup>
* 19	13.200,00 m <sup>2</sup>
* 20	9.900,00 m <sup>2</sup>
* 21	8.800,00 m <sup>2</sup>
* 22	17.389,00 m <sup>2</sup>
* 23	13.800,00 m <sup>2</sup> . Ver parcelación en cuadro adjunto.
* 24	13.800,00 m <sup>2</sup>
* 25	12.240,00 m <sup>2</sup>
* 26	12.240,00 m <sup>2</sup>
* 27	7.951,00 m <sup>2</sup>
* 28	10.620,00 m <sup>2</sup>
* 29	12.980,00 m <sup>2</sup>
* 30	7.130,00 m <sup>2</sup>
* 31	9.500,00 m <sup>2</sup>
* 33	9.200,00 m <sup>2</sup>
* 34	33.995,00 m <sup>2</sup>
* 35	13.407,00 m <sup>2</sup>

**PARCELAS: 30 y 33 (P.G.O.U.)**

SUPERFICIE (M <sup>2</sup> )	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> )	VOLUMEN (M <sup>3</sup> /M <sup>2</sup> )	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
_____	Hotel, Aparthotel	_____	30	1,00	2,80	5 Plantas	≥ Altura Mínimo 3,00 mts.

- Reparcelación mínima: 2.000,00 m<sup>2</sup>.



GOBIERNO DE CANARIAS

## BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE LAS PALMAS

Año LXXXVII


Viernes, 11 de Mayo de 2012

FASCÍCULO I. Número 61

BOP de 11 de mayo de 2012, número 61, en el que se detalla las determinaciones de este suelo

SUPERFICIE (M <sup>2</sup> )	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD (M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> )	VOLUMEN (M <sup>3</sup> /M <sup>2</sup> )	ALTURA	SEPARACIÓN LINDEROS
_____	Hotel, Aparthotel	_____	30	1,00	2,80	5 Plantas	≥ Altura Mínimo 3,00 mts.

- Reparcelación mínima: 2.000,00 m<sup>2</sup>.

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:46:40 Fecha: 06-10-2023 15:47:07 Fecha: 06-10-2023 15:49:09 Fecha: 06-10-2023 15:49:36 Fecha: 06-10-2023 15:50:04 Fecha: 06-10-2023 15:50:33 Fecha: 06-10-2023 15:50:55 Fecha: 09-10-2023 12:26:00 Fecha: 09-10-2023 12:26:24 Fecha: 09-10-2023 12:27:06 Fecha: 09-10-2023 12:27:46 Fecha: 09-10-2023 12:28:26 Fecha: 09-10-2023 12:29:22 Fecha: 09-10-2023 12:30:15	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-023640	Fecha: 09-10-2023 17:24	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5</a>			
Fecha de sellado electrónico: 19-10-2023 12:06:11 - 19/84 - Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:30			

1.2 OBJETO DE LA MODIFICACIÓN MENOR

El objeto principal de la iniciativa que se propone en esta Modificación Menor del PGOU<sub>SBT</sub>´96 para la parcela 33 ya quedó especificada en el documento presentado por el Promotor en junio de 2021, documento redactado por ROMERA ARQUITECTOS S.L.P. arquitecto colegiado con el N° 10.280 del colegio oficial de arquitectos de Gran Canaria, que fue posteriormente SUSTITUIDO por otro documento de abril de 2022, en el que se mantiene el mismo objeto.

Ese nuevo documento que se presentó en marzo de 2023 para la tramitación de la modificación menor de la parcela 33 de Sonnenland **en la fase de Aprobación Inicial SUSTITUYÓ** a los que se habían presentado anteriormente y **solo se modificaron aquellas cuestiones que habían sido advertidas en la fase de Evaluación Ambiental del documento y aquellas cuestiones que se consideraron necesarias para su correcta tramitación.**


En este momento se presenta este documento en su fase de tramitación de aprobación definitiva que **tiene por objeto** la Modificación Menor del PGOU<sub>SBT</sub>´96 **en lo referente a la ordenanza particular que regula los parámetros urbanísticos de la parcela 33 de la Urbanización Sonnenland,** proponiendo un **cambio de uso de la misma, manteniendo la tipología edificatoria** que será detallada en el momento que se desarrollen los proyectos de ejecución adaptándose a las necesidad comercial y turística del municipio, cumpliendo la legislación de aplicación.

Para alcanzar el objetivo planteado, se ha propuesto en las distintas fases de la tramitación de este documento, plantear el cambio de uso, y la modificación de los parámetros urbanísticos hoy vigentes en el PGOU<sub>SBT</sub>´96, sin que esto lleve implícito un aumento de edificabilidad, a fin de introducir en la parcela la actividad comercial como complemento a la actividad turística ya prevista manteniendo la tipología edificatoria turística.

El incluir el uso comercial en una urbanización con uso exclusivamente turístico, ayuda a posicionar la zona en el mercado internacional turístico, con las cotas de calidad demandadas, pero también con una mayor capacidad de adaptación a nuevos productos o estrategias de comercialización, que a su vez sirve para impulsar la renovación y modernización de urbanizaciones como esta. El mantener parte del mismo con uso turístico tiene su justificación en estos momentos posteriores a la pandemia.

Sonnenland es una parte relevante del municipio de San Bartolomé de Tirajana, encajada entre la GC-1 y Maspalomas, con gran parte de su suelo ocupado complejos de apartamentos de dos plantas, villas y hoteles, donde no hay apenas oferta comercial.

Esto nos llevó a plantear, desde el documento en fase de Borrador, la modificación menor del PGOU<sub>SBT</sub>´96, con este cambio de uso para incorporar en parte de la misma el uso comercial, y el resto

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:46:40 Fecha: 06-10-2023 15:47:07 Fecha: 06-10-2023 15:49:09 Fecha: 06-10-2023 15:49:36 Fecha: 06-10-2023 15:50:04 Fecha: 06-10-2023 15:50:33 Fecha: 06-10-2023 15:50:55 Fecha: 09-10-2023 12:26:00 Fecha: 09-10-2023 12:26:24 Fecha: 09-10-2023 12:27:06 Fecha: 09-10-2023 12:27:46 Fecha: 09-10-2023 12:28:26 Fecha: 09-10-2023 12:29:22 Fecha: 09-10-2023 12:30:15	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - N°: 2023-023640	Fecha: 09-10-2023 17:24	
N° expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5</a>			
Fecha de sellado electrónico: 19-10-2023 12:06:11 - 20/84 - Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:30			



con el uso turístico aplazando al momento de la ejecución de los proyectos que se desarrollen en la parcela el estudio del producto turístico que mejor respuesta y adaptación proporcione a la oferta turística del municipio, que deberá ser en una de las tipologías previstas: **apartamento**, o **villa** o **vivienda vacacional**. Renovando el espacio turístico se incrementa la calidad de las plazas alojativas, que es lo que está demandando actualmente el mercado.

### 1.3 DATOS DEL PROMOTOR/PROMOTORES

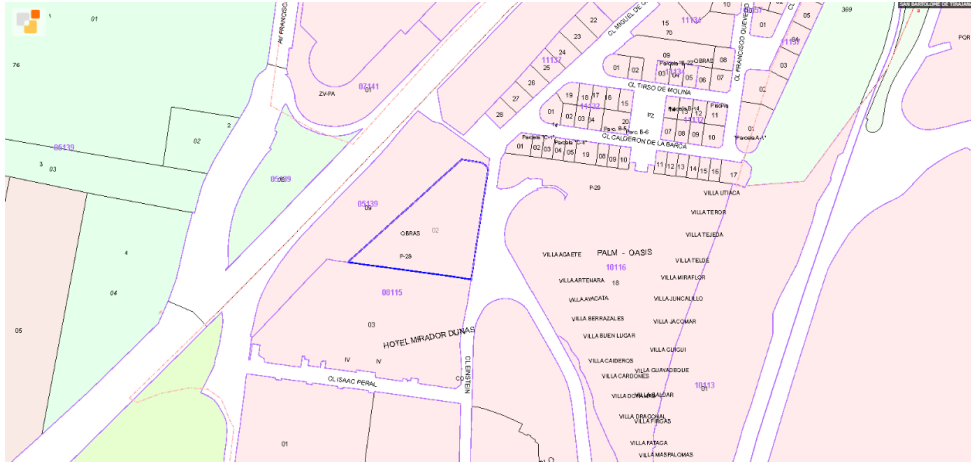
El promotor de la iniciativa de la presente Modificación Menor del PGOU<sub>SBT</sub>'96, es la Sociedad Mercantil INMUEBLES ELEVACIONES S.L.U., con CIF B- 05443494. Siendo su administrador único, don José Pedro Cabrera Vega, con DNI 43.276.765-B, con domicilio en la calle Camilo José Cela, nº 1, 3ª planta, 35250.


Dicha representación queda debidamente acreditada en escritura que se anexa al presente documento. La propuesta de Modificación Menor se presenta actuando en ejercicio del derecho a promover este tipo de iniciativas recogido en el art.165.2 de la Ley 4/2017 de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias. [En adelante Ley 4/2017].



### 1.4 INFORMACIÓN CATASTRAL. REGISTRAL. TOPOGRÁFICA

La finca se corresponde con la suma de dos **parcelas catastrales**.

Con la totalidad de la catastral 0811502DS4701S0001GS, con **7.269,00 m<sup>2</sup>**, y con parte de la catastral 0513909DS4701S0000SA con **10.598,00 m<sup>2</sup>**.






<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:46:40 Fecha: 06-10-2023 15:47:07 Fecha: 06-10-2023 15:49:09 Fecha: 06-10-2023 15:49:36 Fecha: 06-10-2023 15:50:04 Fecha: 06-10-2023 15:50:33 Fecha: 06-10-2023 15:50:55 Fecha: 09-10-2023 12:26:00 Fecha: 09-10-2023 12:26:24 Fecha: 09-10-2023 12:27:06 Fecha: 09-10-2023 12:27:46 Fecha: 09-10-2023 12:28:26 Fecha: 09-10-2023 12:29:22 Fecha: 09-10-2023 12:30:15	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-023640	Fecha: 09-10-2023 17:24	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5</a>			
Fecha de sellado electrónico: 19-10-2023 12:06:11 - 21/84 - Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:30			

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE	
Referencia catastral	0513909DS4701S0000SA  
Localización	CL TABLERO BET. 4 Suelo 35100 SAN BARTOLOME DE TIRAJANA (LAS PALMAS)
Clase	Urbano
Uso principal	Suelo sin edif.

PARCELA CATASTRAL	
	Localización CL TABLERO BET. 4 SAN BARTOLOME DE TIRAJANA (LAS PALMAS)
	Superficie gráfica 10.598 m <sup>2</sup>

Parte de esta parcela catastral con referencia 0513909DS4701S0000SA

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE	
Referencia catastral	0811502DS4701S0001GS  
Localización	CL MIGUEL DE CERVANTES Suelo 35100 SAN BARTOLOME DE TIRAJANA (LAS PALMAS)
Clase	Urbano
Uso principal	Suelo sin edif.


PARCELA CATASTRAL	
	Localización CL MIGUEL DE CERVANTES SAN BARTOLOME DE TIRAJANA (LAS PALMAS)
	Superficie gráfica 7.269 m <sup>2</sup>

La totalidad de la parcela catastral con referencia 0811502DS4701S0001GS

Sin embargo, según los datos que se recogen en la nota simple del Registro de la Propiedad de San Bartolomé de Tirajana nº uno, la parcela Sonnenland 33, tiene una superficie de nueve mil quinientos metros cuadrados. **(9.500,00 m<sup>2</sup>)**.

La descripción registral de la finca es la siguiente:

*Parcela de terreno señalada con el número TREINTA Y TRES del Plan de Ordenación "URBANIZACIÓN SONNENLAND", sita donde dicen El Tablero, término municipal de San Bartolomé de Tirajana. Mide nueve mil quinientos metros cuadrados. Linda: Norte, calle "G"; Sur, parcela treinta y uno; Naciente, calle "B"; y Poniente, parcela treinta y dos.*

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:46:40	
	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:47:07	
Registrado en:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:49:09	
	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:49:36	
	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:50:04	
	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:50:33	
	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:50:55	
	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 09-10-2023 12:26:00	
	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 09-10-2023 12:26:24	
	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 09-10-2023 12:27:06	
	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 09-10-2023 12:27:46	
	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 09-10-2023 12:28:26	
	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 09-10-2023 12:29:22	
	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 09-10-2023 12:30:15	
	ENTRADA - Nº: 2023-023640	Fecha: 09-10-2023 17:24	
	Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5</a>		
Fecha de sellado electrónico: 19-10-2023 12:06:11	- 22/84 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:30	




Pero por el contrario, de los datos que figuran en el cuadro de superficies que hemos insertado de las Ordenanzas Reguladores en Zona Turística Litoral, **la parcela 33 figura con solo 9.200,00 m<sup>2</sup>.**

Por tanto, a pesar de que por los datos de las superficies catastral y registral parezca que la superficie de la parcela es mayor, mientras no tengamos un levantamiento topográfico que deduzca la superficie real, consideraremos la que está recogida en el PGOU<sub>SBT</sub> '96 vigente, de 9.200,00 m<sup>2</sup>, a todos los efectos.

### 1.5 DATOS DEL EQUIPO REDACTOR

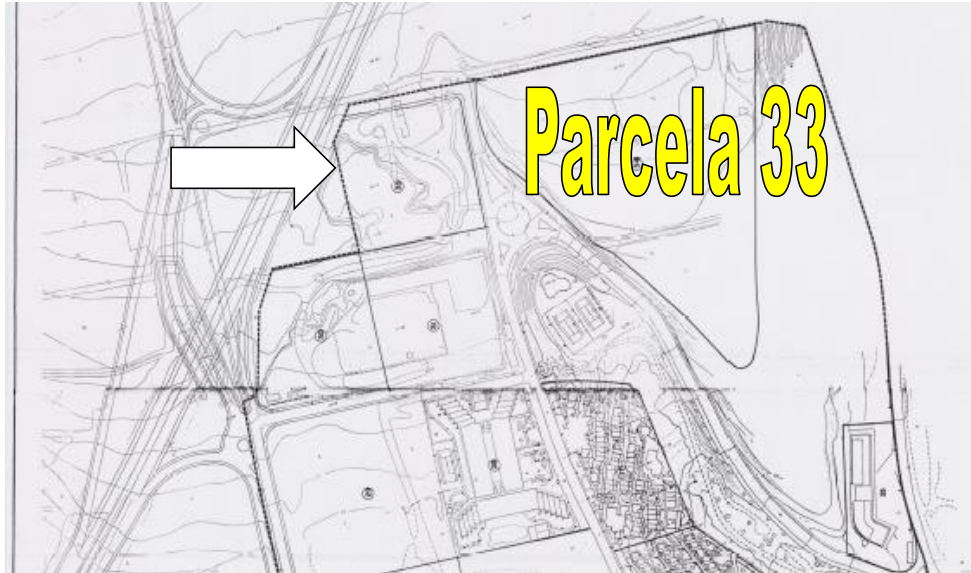
El equipo redactor de esta Modificación Menor está formado por los arquitectos, abogados y geógrafos del despacho profesional Padrón & Cabrera Asesores Urbanistas SCP, sociedad colegiada con el número 162 en el Ilustre Colegio de Abogados de Las Palmas:

- Dolores Cabrera López, Arquitecto, colegiada nº 755
- Jorge Cabrera Manrique de Lara, Abogado, colegiado nº 4144
- Tazirga Padrón Ruiz, Abogada y Geógrafa, colegiado nº 4798 y 1676 respectivamente
- Miriam Cabrera Díaz, Abogada colegiado nº 5840
- María Jesús Padrón Ruiz, Abogada colegiado nº 2490
- Además, forman parte del equipo redactor:
- Martín Perdomo Ojeda, Arquitecto, colegiado nº 3.748
- Yazmina Lozano Mas, Geógrafa.

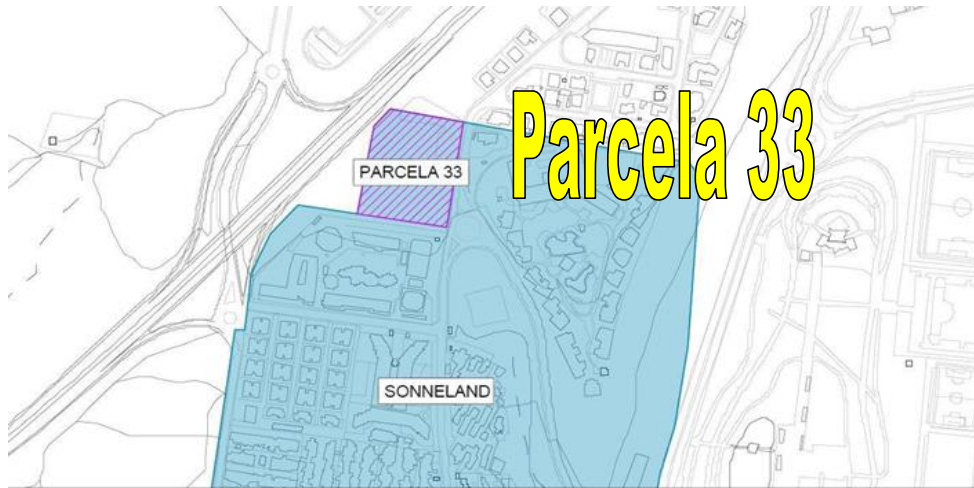
<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:46:40 Fecha: 06-10-2023 15:47:07 Fecha: 06-10-2023 15:49:09 Fecha: 06-10-2023 15:49:36 Fecha: 06-10-2023 15:50:04 Fecha: 06-10-2023 15:50:33 Fecha: 06-10-2023 15:50:55 Fecha: 09-10-2023 12:26:00 Fecha: 09-10-2023 12:26:24 Fecha: 09-10-2023 12:27:06 Fecha: 09-10-2023 12:27:46 Fecha: 09-10-2023 12:28:26 Fecha: 09-10-2023 12:29:22 Fecha: 09-10-2023 12:30:15	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-023640	Fecha: 09-10-2023 17:24	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5</a>			
Fecha de sellado electrónico: 19-10-2023 12:06:11 - 23/84 - Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:30			


### 1.6 ÁMBITO. ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN MENOR

Como ya señalamos al comienzo de este documento, el suelo objeto de la Modificación Menor es la parcela 33 dentro de la Urbanización de Sonnenland, del PGOU<sub>SBT</sub>'96, clasificada como suelo urbano consolidado destinada según las ordenanzas reguladoras con uso principal Hotel, Aparthotel, que queda definida en el Plano 0-19 del PGOU<sub>SBT</sub>'96, parte del cual insertamos y ampliamos a continuación para destacar la parcela 33.



Plano 0-19 del PGOU<sub>SBT</sub>'96, vigente



<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:46:40	
	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:47:07	
DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:49:09		
DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:49:36		
DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:50:04		
DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:50:33		
DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:50:55		
MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 09-10-2023 12:26:00		
MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 09-10-2023 12:26:24		
MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 09-10-2023 12:27:06		
MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 09-10-2023 12:27:46		
MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 09-10-2023 12:28:26		
MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 09-10-2023 12:29:22		
MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 09-10-2023 12:30:15		
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-023640	Fecha: 09-10-2023 17:24	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5</a>			
Fecha de sellado electrónico: 19-10-2023 12:06:11 - 24/84 - Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:30			

1.7.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Tal como señala el apartado 3 del artículo 164 de la Ley 4/2017, “cuando una *Modificación Menor de la ordenación urbanística incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todas las personas propietarias o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación”.*


Ello en relación con lo dispuesto en la disposición adicional novena, de la Ley de Suelo de 2015, aprobada por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por la que se modifican artículos de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del Régimen Local, concretamente, la adición de un nuevo artículo 70 ter., del que se destaca, a estos efectos, su apartado 3:

«3. Cuando una alteración de la ordenación urbanística, que no se efectúe en el marco de un ejercicio pleno de la potestad de ordenación, incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados de conformidad con la legislación en la materia.».

Según los datos registrales, los titulares de pleno dominio de la totalidad de la parcela 33 conformada por la totalidad de la finca catastrales 0811502DS4701S0001GS y con parte de la finca catastral 0513909DS4701S0000SA, son los siguientes:

- Dña. Francisca Sofía Bonny Miranda con D.N.I 42705741P
- Dña. María Dolores Bonny Miranda con D.N.I 42729647V
- Dña. María Rosa Bonny Miranda con D.N.I 42737363M
- Doña Sofía Bonny Miranda con D.N.I 42757375F
- Doña.Cayetana Bonny Miranda con D.N.I 42761850C
- D. Antonio Bonny Miranda con D.N.I 42771980F
- Dña. María Carmen Bonny Miranda con D.N.I 42796168E
- Mondragón S.A.con C.I.F A35032481
- Tabuco S.A. con C.I.F. A35032499
- Cardonal S.A. con C.I.F. A35032473

Todos ellos, autorizan a Inmuebles Elevaciones, SLU, con CIF B05443494, a presentar ante el Ilustre Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana la Modificación Menor de la parcela 33. Documento que se acompaña en **anexo 1**.

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:46:40 Fecha: 06-10-2023 15:47:07 Fecha: 06-10-2023 15:49:09 Fecha: 06-10-2023 15:49:36 Fecha: 06-10-2023 15:50:04 Fecha: 06-10-2023 15:50:33 Fecha: 06-10-2023 15:50:55 Fecha: 09-10-2023 12:26:00 Fecha: 09-10-2023 12:26:24 Fecha: 09-10-2023 12:27:06 Fecha: 09-10-2023 12:27:46 Fecha: 09-10-2023 12:28:26 Fecha: 09-10-2023 12:29:22 Fecha: 09-10-2023 12:30:15	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-023640	Fecha: 09-10-2023 17:24	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5</a>			
Fecha de sellado electrónico: 19-10-2023 12:06:11 - 25/84 - Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:30			

En páginas anteriores, ya señalábamos que los colindantes con la parcela 33 son la PARCELA CATASTRAL 0811503DS4701S, con uso hotelero y la parcela 0513910DS4701S0000JA con uso residencial permanente con tipología de viviendas aisladas de dos plantas, y que por el cambio de uso de una parte de la parcela de uso apartahotel a uso comercial no solo no se aprecia afección ni al propietario del hotel existente en la primera finca catastral ni al de la parcela catastral segunda.

Por el contrario, creemos que con el cambio de parte de la parcela con uso apartahotel a uso comercial se le da un plus a sus propiedades, seguirán usando sus inmuebles como hasta el día de hoy y tendrán un centro comercial cerca lo que evitará tener que desplazarse con coche para realizar sus compras básicas diarias.

### 1.8.- REALIDAD FISICA DE LA PARCELA 33 DE SONNENLAND

La parcela 33 está situada al norte de la Urbanización Sonnenland, formando parte de la última manzana al norte de esta urbanización. La manzana conformada entre las calles Isaac Peral, la calle Einstein, y el acceso a la GC-1. Al sur de esta manzana se encuentra construido el Hotel Mirador Maspalomas. El resto viene a ser la parcela 33. Por el naciente se encuentra el Hotel Palm Oasis. Al norte y oeste de la parcela se encuentra el viario GC-1.




La parcela vista desde la calle Einstein



La parcela vista desde la calle Einstein



La parcela vista desde la calle Einstein

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:46:40	
	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:47:07	
DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:49:09		
DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:49:36		
DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:50:04		
DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:50:33		
DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:50:55		
MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 09-10-2023 12:26:00		
MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 09-10-2023 12:26:24		
MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 09-10-2023 12:27:06		
MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 09-10-2023 12:27:46		
MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 09-10-2023 12:28:26		
MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 09-10-2023 12:29:22		
MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 09-10-2023 12:30:15		
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-023640	Fecha: 09-10-2023 17:24	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5</a>			
Fecha de sellado electrónico: 19-10-2023 12:06:11 - 26/84 - Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:30			



Vista desde el lindero de la GC-1 hacia el mar



La parcela vista desde la GC-1, lindero a poniente


## 2.- CONTENIDO DOCUMENTAL DE LA MODIFICACIÓN MENOR

La Modificación Menor, en base a lo previsto en el artículo 140 de la Ley 4/2017, consta de los siguientes documentos:

- Documentación de la Modificación Menor
  - Documentación Informativa
  - Documentación de ordenación
    - Planeamiento – Normativa vigente
    - Alternativas de ordenación en trámites anteriores - Alternativa elegida
    - Conclusiones
  - Propuesta de ordenación – Normativa.
- Documento Ambiental
- Estudio Económico Financiero
- Resumen Ejecutivo

## 3.- VIGENCIA DE LA MODIFICACIÓN MENOR

La vigencia de esta Modificación Menor, en base a lo previsto en el artículo 162 y siguientes de la Ley 4/2017, es indefinida, en la medida que la Modificación Menor pretende integrarse plenamente en los contenidos y determinaciones del PGOU<sub>SBT</sub> '96 vigente hasta el momento en que se produzca una nueva alteración que modifique sus determinaciones, o hasta el momento en que se apruebe definitivamente, y entre en vigor, el Plan General de Ordenación Supletorio de San Bartolomé, aún en tramitación, asumiendo la misma.

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:46:40 Fecha: 06-10-2023 15:47:07 Fecha: 06-10-2023 15:49:09 Fecha: 06-10-2023 15:49:36 Fecha: 06-10-2023 15:50:04 Fecha: 06-10-2023 15:50:33 Fecha: 06-10-2023 15:50:55 Fecha: 09-10-2023 12:26:00 Fecha: 09-10-2023 12:26:24 Fecha: 09-10-2023 12:27:06 Fecha: 09-10-2023 12:27:46 Fecha: 09-10-2023 12:28:26 Fecha: 09-10-2023 12:29:22 Fecha: 09-10-2023 12:30:15	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-023640	Fecha: 09-10-2023 17:24	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5</a>			
Fecha de sellado electrónico: 19-10-2023 12:06:11 - 27/84 - Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:30			

#### 4.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN MENOR

La Modificación propuesta en el trámite de aprobación definitiva, tiene la consideración de Modificación Menor ya que lo que se pretende modificar del PGOU<sub>SBT</sub>'96 vigente no tiene la consideración de sustancial, con arreglo a lo que dispone los artículos 163 y 164 de la Ley 4/2017.

Lo que se pretende modificar con la tramitación de este documento se entiende que no produce la reconsideración integral del modelo de ordenación establecido, ni se modifican las características básicas de la ordenación, ni de la superficie de suelo urbano del municipio, ni aparece en sus determinaciones nuevos sistemas generales o equipamientos estructurante.


La Modificación Menor de ordenación urbanística desde la reconsideración de un ámbito concreto del suelo urbano del municipio pretende el cambio de uso de parte de la misma y mantener la tipología edificatoria de la parcela 33, que permita la introducción del uso comercial en la misma, dejando al momento de la ejecución de los proyectos la tipología turística a implantar, con el fin de responder a las necesidades de adaptación y modernización del núcleo turístico de Sonnenland.

##### 4.1 - JUSTIFICACIÓN DE SU OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA

El documento de ordenación en vigor en el municipio de San Bartolomé de Tirajana es el PGOU<sub>SBT</sub>'96. Actualmente, se redacta un nuevo Plan General de Ordenación Supletorio, que cuenta con Aprobación inicial según Orden núm. 226/2015, de 22 de mayo. El modelo turístico que plantea el PGO supletorio se orienta fundamentalmente hacia la rehabilitación y regeneración del espacio turístico consolidado y la renovación de la planta alojativa. Para eso se delimitan como áreas de renovación turística los núcleos de San Agustín, Playa del Inglés y Maspalomas, abarcando toda la ciudad turística desde Bahía Feliz hasta Meloneras.

El objetivo es la renovación y mejora de la oferta turística existente y el incremento de la competitividad del destino mediante el aumento de la calidad y la diversificación de sus productos, impulsando actuaciones en el espacio privado que ayuden a la renovación y mejora de la oferta turística para reactivar la actividad económica con actuaciones de transformación urbanística y actuaciones edificatorias, al tiempo que se plantean para todo el área turística incentivos para la renovación como el cambio de uso.

El nuevo Plan General de Ordenación (PGO supletorio), con aprobación inicial en el año 2015, aún no se ha aprobado definitivamente debido a que la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, ha impedido resolver muchas de las alegaciones presentadas en la fase de Aprobación Inicial, más de 7.000.

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:46:40 Fecha: 06-10-2023 15:47:07 Fecha: 06-10-2023 15:49:09 Fecha: 06-10-2023 15:49:36 Fecha: 06-10-2023 15:50:04 Fecha: 06-10-2023 15:50:33 Fecha: 06-10-2023 15:50:55 Fecha: 09-10-2023 12:26:00 Fecha: 09-10-2023 12:26:24 Fecha: 09-10-2023 12:27:06 Fecha: 09-10-2023 12:27:46 Fecha: 09-10-2023 12:28:26 Fecha: 09-10-2023 12:29:22 Fecha: 09-10-2023 12:30:15	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-023640	Fecha: 09-10-2023 17:24	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5</a>			
Fecha de sellado electrónico: 19-10-2023 12:06:11 - 28/84 - Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:30			



La adaptación del nuevo PGO supletorio a la nueva ley del suelo, además de la necesidad, en aras de la necesaria seguridad jurídica, de resolver todas las alegaciones anteriores propiciará que probablemente ese documento se somete a un nuevo proceso de exposición pública que retrasará aún más la normativa, y con ella los incentivos, para la consecución de los objetivos de mejora de la oferta turística existente.

De este modo, la Modificación menor de la normativa específica de la parcela 33 se muestra, actualmente y a corto plazo, como el instrumento con mayor garantía jurídica, urbanística y territorial en la actualidad para propiciar el cambio de normativa que permita alcanzar el objetivo anteriormente citado.


En conclusión, la Modificación Menor del PGOU<sub>SBT</sub> '96 que se plantea, busca el cambio de uso de parte de la misma y mantener la tipología edificatoria en la parte con uso turístico con una de las tipologías previstas: **apartamento**, o **villa** o **vivienda vacacional**, que posibilite una mayor adecuación a los requerimientos hoy existentes.

También se busca un estímulo para los propietarios de ese suelo, en un momento en el que, después de la pandemia del COVID que se inicio durante el año 2020 y que sus consecuencias han sido catastróficas para el sector turístico, nos encontramos en el verano de 2023 con la incertidumbre generada por la invasión de Ucrania que desde hace más de un año genera inquietud en todos los sectores económicos y sin duda en el sector turístico.

El permitir un cambio de uso en la parcela 33 de Sonnenland, sin modificar los parámetros urbanísticos de edificabilidad, es una oportunidad para que los propietarios se impliquen en la inversión económica, que en estos complejos momentos requiere el desarrollo de la misma, por tanto, se considera conveniente su tramitación.

La actuación que se plantea en esta modificación lleva implícita una disminución de la densidad turística en la parcela destinada a alojamiento turístico prevista en el Plan General vigente. El estándar mínimo de metros cuadrados de solar por plaza de alojamiento, con arreglo al artículo 12 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, se establece en 60 m<sup>2</sup>.

Dado que la propuesta que se va a plantear supone un cambio del uso turístico hotelero en tipología apartotel, que es lo que está previsto en el plan general vigente, en toda la parcela, pasando parte de sus aprovechamientos al uso comercial, se analizará en el momento de la presentación de los proyectos de ejecución y solicitud de licencia, la capacidad de alojamiento que se sustituye por el uso comercial que pudiera ser trasladada por los propietarios del suelo total o parcialmente a otra parcela distinta, a cuyos efectos se deberá aplicar las

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:46:40 Fecha: 06-10-2023 15:47:07 Fecha: 06-10-2023 15:49:09 Fecha: 06-10-2023 15:49:36 Fecha: 06-10-2023 15:50:04 Fecha: 06-10-2023 15:50:33 Fecha: 06-10-2023 15:50:55 Fecha: 09-10-2023 12:26:00 Fecha: 09-10-2023 12:26:24 Fecha: 09-10-2023 12:27:06 Fecha: 09-10-2023 12:27:46 Fecha: 09-10-2023 12:28:26 Fecha: 09-10-2023 12:29:22 Fecha: 09-10-2023 12:30:15	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-023640	Fecha: 09-10-2023 17:24	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5</a>			
Fecha de sellado electrónico: 19-10-2023 12:06:11 - 29/84 - Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:30			

determinaciones previstas en el capítulo III de la Ley 2/2013, suscribiendo los convenios de sustitución de usos que fueran necesarios.

#### 4.2 - JUSTIFICACIÓN DE LOS INTERESES CONCURRENTES


La Modificación Menor ha de cumplir con lo previsto a estos efectos en la Ley 4/2017, justificando la conveniencia en relación a los intereses concurrentes. Siendo la Modificación Menor un instrumento de ordenación que conjuntamente al marco normativo vigente, permite el cambio de uso y de tipología edificatoria en esta parcela 33 de Sonnenland, se debe tener la garantía de que el interés general se vea beneficiado de ello. Es decir, el cambio de uso y los nuevos aprovechamientos que resultan, si fuera el caso, tiene que revertir en el bienestar social y en la mejora del municipio.

No es incompatible el que concurra la rentabilidad de los promotores del suelo con la sostenibilidad económica de los mismos. El llevar a cabo intervenciones de este tipo, planteando un cambio de uso de la parcela 33 de Sonnenland, impulsará la actividad económica de la zona, potencia los servicios, pone en el mercado un uso nuevo y, en consecuencia, hace frente a determinadas demandas de la población de los núcleos turísticos, todo ello sin necesidad de consumir nuevo suelo y, por tanto, sin afectar al modelo de ordenación ni a parámetros ambientales, sintonizando con el interés general ya que sin duda generará empleo, al tiempo que favorece las respuestas a las demandas de servicios que la expansión poblacional de estos núcleos requiere y teniendo en cuenta las herramientas previstas en la Ley 4/2017, que simplifican el proceso de desarrollo de este tipo de intervenciones, todo ello hace que se considere suficientemente justificada la Modificación Menor que se pretende.

#### 4.3 - JUSTIFICACIÓN DE LA VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

La Modificación Menor que se propone en la parcela 33 de Sonnenland, como actuación sobre el medio urbano, y en cumplimiento del artículo 305 de la Ley 4/2017, incorpora un apartado-memoria que asegura la viabilidad económica de la propuesta, con el contenido que se establece la legislación estatal, concretamente en los apartados 4 y 5 del artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, en los que se dispone:

*4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las*

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:46:40 Fecha: 06-10-2023 15:47:07 Fecha: 06-10-2023 15:49:09 Fecha: 06-10-2023 15:49:36 Fecha: 06-10-2023 15:50:04 Fecha: 06-10-2023 15:50:33 Fecha: 06-10-2023 15:50:55 Fecha: 09-10-2023 12:26:00 Fecha: 09-10-2023 12:26:24 Fecha: 09-10-2023 12:27:06 Fecha: 09-10-2023 12:27:46 Fecha: 09-10-2023 12:28:26 Fecha: 09-10-2023 12:28:22 Fecha: 09-10-2023 12:30:15	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-023640	Fecha: 09-10-2023 17:24	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5</a>			
Fecha de sellado electrónico: 19-10-2023 12:06:11 - 30/84 - Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:30			

infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:  
(...)

Destacar que por sentencia 143/2017, de 14 de diciembre de 2017, del Tribunal Constitucional, se declaró la inconstitucionalidad y la nulidad de las letras a, b, c, d y e, de este apartado 5 del artículo 22, por lo que entendemos que el contenido mínimo será el genérico detallado en el mismo, asegurar el equilibrio entre los beneficios y las cargas que supone, a cuyos efectos se presenta un Informe de Sostenibilidad Económica de la propuesta de Modificación Menor.

4.4 - JUSTIFICACIÓN DE LA NATURALEZA DE LA ACTUACIÓN

Las actuaciones que requiere la Modificación Menor de ordenación urbanística, que se pretende, se enmarcan dentro de las actuaciones de transformación urbanística y actuaciones edificatorias, previstas en el apartado 1 b) del artículo 7 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

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


En este caso, dado que lo que busca con la Modificación Menor es el introducir un cambio de uso en la parcela 33 de Sonnenland, en un suelo urbano, sus propietarios tendrán que cumplir con lo establecido en el artículo 54 de la Ley 4/2017.

Artículo 54. Deberes de las personas propietarias en actuaciones de dotación.

1. Las personas propietarias de suelo urbano incluido en actuaciones de dotación tendrán los deberes que recaen sobre los propietarios de suelo urbano no consolidado, si bien siempre en proporción y de acuerdo con el contenido y alcance de esa actuación.

2. En concreto, de acuerdo con la legislación estatal de suelo, el alcance de los siguientes deberes se acota en los siguientes términos:

a) En relación con la cesión obligatoria y gratuita del suelo destinado a dotaciones públicas necesario para reajustar su proporción, su contenido se calculará de conformidad con las dotaciones existentes en el momento de aprobación de la actuación, en tanto que índice de calidad de vida que no puede empeorar.

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:46:40 Fecha: 06-10-2023 15:47:07 Fecha: 06-10-2023 15:49:09 Fecha: 06-10-2023 15:49:36 Fecha: 06-10-2023 15:50:04 Fecha: 06-10-2023 15:50:33 Fecha: 06-10-2023 15:50:55 Fecha: 09-10-2023 12:26:00 Fecha: 09-10-2023 12:26:24 Fecha: 09-10-2023 12:27:06 Fecha: 09-10-2023 12:27:46 Fecha: 09-10-2023 12:28:26 Fecha: 09-10-2023 12:29:22 Fecha: 09-10-2023 12:30:15	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-023640	Fecha: 09-10-2023 17:24	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5</a>			
Fecha de sellado electrónico: 19-10-2023 12:06:11 - 31/84 - Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:30			

b) En relación con la cesión obligatoria y gratuita de suelo en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, el porcentaje sobre el incremento adicional de aprovechamiento que resulte de la actuación será del 5% para cualquier actuación de rehabilitación urbana que, implicando nuevos usos o destinos más valiosos, no implique incremento de edificabilidad; o del 15% en aquellas actuaciones de dotación con incremento de edificabilidad.

3. A los efectos de estas cesiones, el incremento adicional de aprovechamiento se calculará en relación con aquel que haya sido legalmente materializado por las personas propietarias incluidas en la actuación.

4. El deber de cesión para dotaciones públicas podrá ser cumplido mediante su sustitución por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa en un complejo inmobiliario situado dentro del ámbito correspondiente, o bien por cualquiera de las formas a que se refiere el apartado siguiente.

5. El deber de cesión en concepto de participación de la comunidad en la plusvalía podrá ser cumplido mediante su sustitución por su valor en metálico, debiendo emplearse, en este caso, con la finalidad de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista, o bien integrarse en el patrimonio público de suelo con destino preferente a actuaciones de rehabilitación urbana.

6. El cumplimiento efectivo de los anteriores deberes de cesión se materializará en el momento de otorgamiento de las licencias para las construcciones que se beneficien del incremento de edificabilidad.


## 5 - JUSTIFICACIÓN DEL CAMBIO DE USO DE LA PARCELA 33 DE SONNENLAND

La presente Modificación Menor viene desarrollada por la posibilidad de implantar el uso comercial en esta parcela manteniendo la tipología edificatoria del uso turístico dentro de las previstas descritas a lo largo de este documento.

Teniendo en cuenta lo que dispone el artículo 16 de la Ley, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias, en las urbanizaciones turísticas donde un promotor prevea la disminución de la densidad turística a efectos de aumentar equipamientos, se podrá suscribir convenios entre sus promotores y la administración.

Por tanto, lo que se pretende en esta modificación menor exige la firma de un convenio urbanístico donde se valore por un lado el uso existente y por el otro el uso que se pretende, a efectos de que las plusvalías, si las hubiera, queden establecidas en el mismo como un deber del promotor.

Al convertirse en una Actuación de Dotación, dado que estamos hablando de un suelo urbano consolidado donde se modifica el uso existente para introducir un uso nuevo, pero donde no hay

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:46:40 Fecha: 06-10-2023 15:47:07 Fecha: 06-10-2023 15:49:09 Fecha: 06-10-2023 15:49:36 Fecha: 06-10-2023 15:50:04 Fecha: 06-10-2023 15:50:33 Fecha: 06-10-2023 15:50:55 Fecha: 09-10-2023 12:26:00 Fecha: 09-10-2023 12:26:24 Fecha: 09-10-2023 12:27:06 Fecha: 09-10-2023 12:27:46 Fecha: 09-10-2023 12:28:26 Fecha: 09-10-2023 12:29:22 Fecha: 09-10-2023 12:30:15	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-023640	Fecha: 09-10-2023 17:24	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5</a>			
Fecha de sellado electrónico: 19-10-2023 12:06:11 - 32/84 - Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:30			

un aumento de edificabilidad, **el promotor con arreglo a la legislación vigente, deberá abonar el 5% de las plusvalías del suelo**, si se produjeran.

El aprovechamiento urbanístico se calculará en el momento de la presentación de los proyectos de ejecución de las parcelas y se comprobará, tal como se establece en el artículo 15 del Decreto 85/2015, de 14 de mayo, por el que se aprueba el reglamento de la Ley de Renovación y Modernización Turística de Canarias, por los servicios técnicos municipales su valor en metálico en el momento de la solicitud de la licencia para la ejecución del proyecto, mediante comunicación previa al inicio de las obras, que en ningún caso será inferior al valor de mercado.

La valoración se notificará en el plazo máximo de veinte días, junto con la liquidación, en su caso, de la tasa por licencia urbanística e Impuesto sobre Edificaciones, Instalaciones y Obras que fuere exigible. Dicha resolución será recurrible por los medios admisibles en derecho, pero **la obra no podrá comenzar hasta que se efectúe la cesión por el valor asignado, sin perjuicio de su posterior revisión, si procediere**.


El introducir el uso comercial en esta zona se justifica por la evolución con el paso del tiempo en la que aparecen, por una parte, nuevos operadores especializados sobre todo en alimentación, ropa, electrónica electrodomésticos, que tienen su propio modelo e imagen de establecimiento e implantan éste en edificaciones de uso exclusivo comercial y, por otra, surgen actividades vinculadas con la restauración y el ocio cada día con mayor diversificación tanto en empresas como en propuestas para la población demandante.

El principal consumidor de este tipo de establecimientos se encuentra en la población residente, que demanda diversidad de servicios tanto de índole comercial como de ocio, asistencial, deportivo, cultural e incluso administrativos como gestorías, agencias de viajes, etc.

El actual PGOU<sub>SBT</sub>'96 vigente, no prevé la posibilidad de destinar a uso terciario la parcela 33 de Sonnenland, impidiendo de este modo dar cabida a estas nuevas actividades que son demandadas en la actualidad. Es por ello, que la obsolescencia del mismo en relación a este tipo de respuestas, demanda medidas como la vinculada con la presente iniciativa en aras a ofrecer soluciones a las demandas existentes.

Como ya anunciábamos en el apartado 4.1, la actuación lleva implícita una disminución de la densidad turística prevista, concretamente se pasa de 9.200 m<sup>2</sup>, en uso hotelero a solo 3.610 m<sup>2</sup>, de uso turístico, y el resto del suelo a uso comercial.

Esto supone una disminución de la densidad turística significativa, se destina 5.590 m<sup>2</sup>, a equipamiento comercial, lo que se traduce en 93 plazas de alojamiento que podrán ser trasladadas a otro suelo turístico de la propiedad dentro de la isla, a cuyos efectos y en aplicación de las

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:46:40 Fecha: 06-10-2023 15:47:07 Fecha: 06-10-2023 15:49:09 Fecha: 06-10-2023 15:49:36 Fecha: 06-10-2023 15:50:04 Fecha: 06-10-2023 15:50:33 Fecha: 06-10-2023 15:50:55 Fecha: 09-10-2023 12:26:00 Fecha: 09-10-2023 12:26:24 Fecha: 09-10-2023 12:27:06 Fecha: 09-10-2023 12:27:46 Fecha: 09-10-2023 12:28:26 Fecha: 09-10-2023 12:29:22 Fecha: 09-10-2023 12:30:15	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-023640	Fecha: 09-10-2023 17:24	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5</a>			
Fecha de sellado electrónico: 19-10-2023 12:06:11 - 33/84 - Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:30			

determinaciones previstas en el capítulo III de la Ley 2/2013, se deberá suscribir convenio de sustitución de uso.

### 5.1 - JUSTIFICACIÓN RATIO COMERCIAL

El sector servicios es la actividad con mayor repercusión dentro de la economía del término municipal, por lo que mejorar la dotación de infraestructuras terciarias resulta esencial para proporcionar al turista y al residente una mejora de la oferta complementaria.


Hoy en día existe un gran incremento en la demanda de la actividad terciaria por parte de la población permanente vinculada con los cambios en las pautas, comportamientos y actitudes de la misma, la cual prefiere mayoritariamente que sus demandas de tipo comercial y de ocio se satisfagan de forma concentrada, ya sea en ámbitos urbanos –las denominadas actualmente, zonas comerciales abiertas- o en establecimientos especializados que concentran una gran cantidad de usos terciarios y son demandados por la población tanto residente como vacacional.

La creciente demanda de servicios vinculados con el sector terciario ha contado con una respuesta en sintonía con la disposición del poblamiento, tanto residencial como vacacional. La disposición de la actividad terciaria concentrada en establecimientos y, por tanto, al margen de las denominadas zonas comerciales abiertas de los ámbitos urbanos, se ha ido concentrando en los enclaves cercanos a los grandes crecimientos de población.

En el caso de Gran Canaria, en Las Palmas de Gran Canaria y Telde por el Noreste y en Santa Lucía de Tirajana –concretamente en Vecindario- y San Bartolomé de Tirajana por el Sureste. Canarias se encuentra dentro del conjunto de Comunidades Autónomas por debajo de la media del Estado en relación tanto a la media de superficie comercial como en densidad comercial por habitante, según los datos reflejados en el estudio sobre los “Centros Comerciales en España. Situación, evolución e interpretación empírica”, elaborado por Sara Marín de la Cruz - Innova-TSN- y por Víctor J. Martín Cerdeño, Universidad Complutense de Madrid.

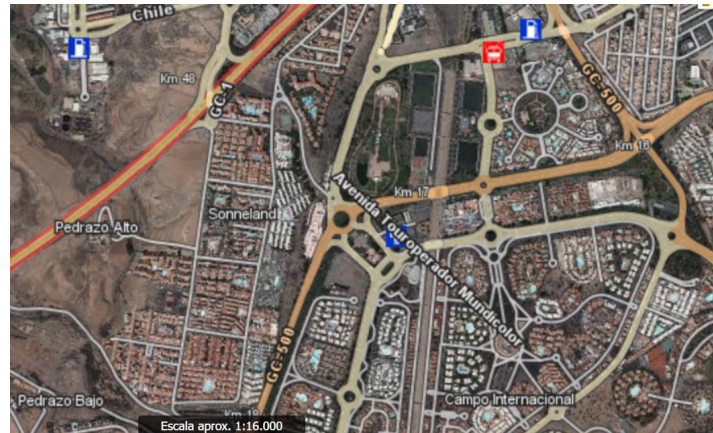
El Municipio de San Bartolomé de Tirajana, con una población censada de 54.932 habitantes y una capacidad alojativa de 101.664 plazas, según los datos del Plan General Supletorio de San Bartolomé de Tirajana en tramitación, cuenta con una superficie construida en centros comerciales de 89.049 m<sup>2</sup>, de lo que se obtiene como resultante una ratio de usos terciarios de 0,57 metros cuadrados por habitante.

Si hacemos una comparación con otras localidades con población –residente y vacacional- equivalente, este municipio se encuentra por debajo de esta ratio.

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:46:40 Fecha: 06-10-2023 15:47:07 Fecha: 06-10-2023 15:49:09 Fecha: 06-10-2023 15:49:36 Fecha: 06-10-2023 15:50:04 Fecha: 06-10-2023 15:50:33 Fecha: 06-10-2023 15:50:55 Fecha: 09-10-2023 12:26:00 Fecha: 09-10-2023 12:26:24 Fecha: 09-10-2023 12:27:06 Fecha: 09-10-2023 12:27:46 Fecha: 09-10-2023 12:28:26 Fecha: 09-10-2023 12:29:22 Fecha: 09-10-2023 12:30:15	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-023640	Fecha: 09-10-2023 17:24	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5</a>			
Fecha de sellado electrónico: 19-10-2023 12:06:11 - 34/84 - Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:30			

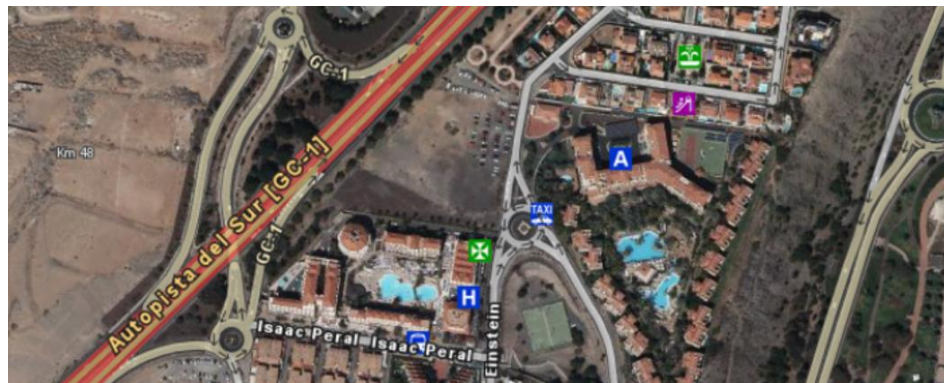
## 5.2 ANÁLISIS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

La parcela de que se trata está en el extremo norte de Sonnenland encajonada entre lo ya construido y la GC-1, está libre de vegetación y fauna, encontrándose, a día de hoy, degradada por el uso que se da en la misma.




El paisaje de esta zona, a la vista de este vacío abandonado, tiene incidencia en el entorno tal como hemos detallado en el apartado 1.8.- REALIDAD FISICA DE LA PARCELA 33 DE SONNENLAND.

Hoy en día esta parcela está siendo utilizada como aparcamiento al aire libre y como zona de recogida de basuras del entorno.



El PGOU<sub>SBT</sub> '96 cuando estableció la ordenación en esta zona, con suelo urbano consolidado, entendemos que tuvo en cuenta la incidencia de la actuación en el paisaje contemplando los hitos geográficos y las características del territorio como referentes del paisaje.

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:46:40 Fecha: 06-10-2023 15:47:07 Fecha: 06-10-2023 15:49:09 Fecha: 06-10-2023 15:49:36 Fecha: 06-10-2023 15:50:04 Fecha: 06-10-2023 15:50:33 Fecha: 06-10-2023 15:50:55 Fecha: 09-10-2023 12:26:00 Fecha: 09-10-2023 12:26:24 Fecha: 09-10-2023 12:27:06 Fecha: 09-10-2023 12:27:46 Fecha: 09-10-2023 12:28:26 Fecha: 09-10-2023 12:29:22 Fecha: 09-10-2023 12:30:15	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-023640	Fecha: 09-10-2023 17:24	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5</a>			
Fecha de sellado electrónico: 19-10-2023 12:06:11 - 35/84 - Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:30			

Desde el propio PGOU<sub>SBT</sub>'96 se fomenta que se tengan en cuenta las demandas existentes de uso del suelo, ya sea para usos y actividades residenciales, dotacionales o productivas, preservando aquellos elementos ambientales y paisajísticos del territorio, a fin de mejorar la calidad de vida de los ciudadanos de la zona, persiguiendo un desarrollo en equilibrio.


Parece lógico que los objetivos de calidad paisajística se formulen por medio de los instrumentos de paisaje, la planificación territorial y urbanística, especialmente en los nuevos crecimientos urbanos, en la gestión y conservación de espacios naturales, la conservación y puesta en valor de espacios culturales, así como las actuaciones de mejora de imagen urbana y regeneración de espacios degradados.

El caso que nos ocupa no coincide con ninguno de estos supuestos. Sin embargo, dado que la parcela colinda con la GC-1, se ve afectada por las zonas de protección de la autopista GC-1, y teniendo en cuenta que hasta la línea límite de edificación queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, se queda toda esa franja con el borde verde hoy existente, infraestructura verde que fue prevista desde el propio planeamiento.

La actuación que se pretende, que consiste en un cambio de uso en una de las dos parcelas que resultan, es una actuación que no afecta negativamente al carácter de la zona ni impide percibir los recursos paisajísticos, ya que las edificaciones se tendrán que desarrollar adecuándose a la topografía, a la vegetación existente en la zona de protección, y a cualquier elemento significativo que pudiera ser un condicionante de los proyectos, sin tener incidencia en el campo visual que desfiguren las perspectivas del entorno.

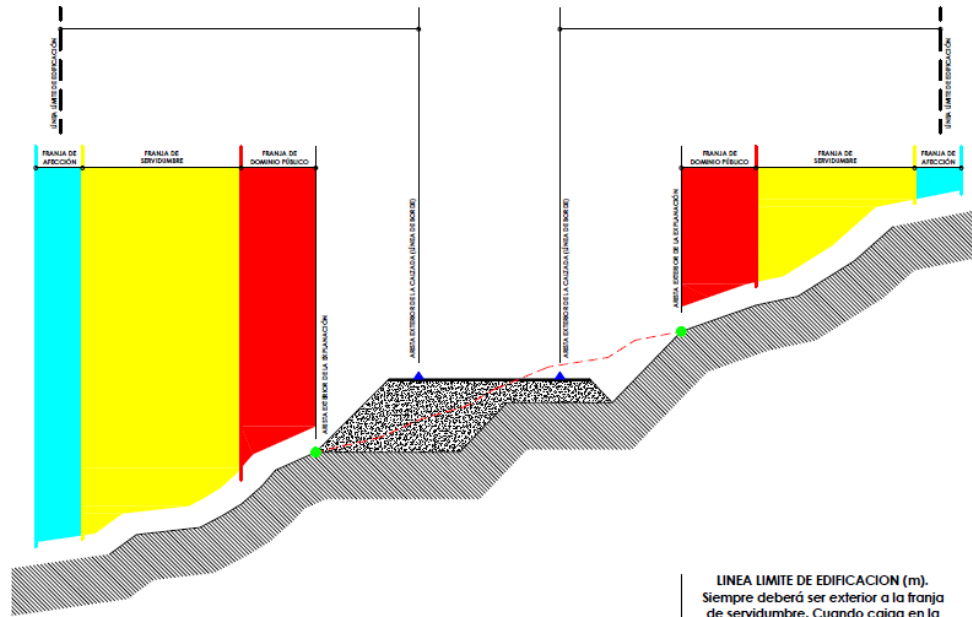
En cualquier caso, se hará un estudio de integración paisajística expreso en los proyectos de las actuaciones a desarrollar en las dos parcelas, en el que se incluyan plantas, alzados y secciones a escala adecuadas para su correcta interpretación, identificando las fases de la actuación, describiendo y detallando las instalaciones y elementos que se perciban desde el exterior y que puedan repercutir en el paisaje, accesos, infraestructuras, etc., de los que se indicarán sus materiales, acabados, colores y texturas.

No obstante, en el documento de Evaluación ambiental, documento que formó parte del Borrador, redactado por doña Yazmina Lozano Mas, se detalló con precisión las afecciones medioambientales de las tres alternativas, que se plantearon para su evaluación, que se consideraron nulas debido a la ausencia de valores ambientales, paisajísticos y culturales en presencia en la parcela 33 de Sonnenland que pudieran verse afectados, páginas 43 y 113 del mismo.

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:46:40 Fecha: 06-10-2023 15:47:07 Fecha: 06-10-2023 15:49:09 Fecha: 06-10-2023 15:49:36 Fecha: 06-10-2023 15:50:04 Fecha: 06-10-2023 15:50:33 Fecha: 06-10-2023 15:50:55 Fecha: 09-10-2023 12:26:00 Fecha: 09-10-2023 12:26:24 Fecha: 09-10-2023 12:27:06 Fecha: 09-10-2023 12:27:46 Fecha: 09-10-2023 12:28:26 Fecha: 09-10-2023 12:29:22 Fecha: 09-10-2023 12:30:15	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-023640	Fecha: 09-10-2023 17:24	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5</a>			
Fecha de sellado electrónico: 19-10-2023 12:06:11 - 36/84 - Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:30			



## FRANJAS DE PROTECCIÓN Y LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN



	ANCHO DE LA FRANJA (m)			LINEA LIMITE DE EDIFICACION (m).	
	DOMINIO PUBLICO	SERVIDUMBRE	AFECCION	ext. z. servidumbre	int. z. servidumbre
AUTOPISTA	8	17	5	35	borde ext z. servid.
AUTOVIA	8	15	7	30	borde ext z. servid.
VIA RAPIDA	8	10	7	30	borde ext z. servid.
CARRETERA CONVENCIONAL	8	10	7	25	borde ext z. servid.
RESTO DE LA RED	3	5	3	12	borde ext z. servid.
	Medido desde el borde exterior de la explanación	Medido desde el borde exterior de la zona de dominio público	Medido desde el borde exterior de la zona de servidumbre	Medido desde la línea de borde de la calzada (arista exterior de la calzada)	

### 6.- PROCEDIMIENTO DE MODIFICACIÓN

El procedimiento de modificación se establece en el artículo 165 de la Ley 4/2017, del que se destaca:

1. La modificación de los instrumentos de ordenación se llevará a cabo por el mismo procedimiento establecido para su aprobación, en los plazos y por las causas establecidas en la presente ley o en los propios instrumentos.

(...)

2. La Modificación Menor no requiere, en ningún caso, la elaboración y tramitación previa del documento de avance. En el caso del planeamiento urbanístico, la iniciativa podrá ser elaborada y propuesta por cualquier sujeto público o privado.

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:46:40 Fecha: 06-10-2023 15:47:07 Fecha: 06-10-2023 15:49:09 Fecha: 06-10-2023 15:49:36 Fecha: 06-10-2023 15:50:04 Fecha: 06-10-2023 15:50:33 Fecha: 06-10-2023 15:50:55 Fecha: 09-10-2023 12:26:00 Fecha: 09-10-2023 12:26:24 Fecha: 09-10-2023 12:27:06 Fecha: 09-10-2023 12:27:46 Fecha: 09-10-2023 12:28:26 Fecha: 09-10-2023 12:29:22 Fecha: 09-10-2023 12:30:15	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-023640	Fecha: 09-10-2023 17:24	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5</a>			
Fecha de sellado electrónico: 19-10-2023 12:06:11 - 37/84 - Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:30			

3. Las modificaciones menores se someterán al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica, a efectos de que por parte del órgano ambiental se determine si tiene efectos significativos sobre el medioambiente. Cuando el órgano ambiental determine que no es necesaria la evaluación ambiental estratégica, los plazos de información pública y de consulta institucional serán de un mes.

7.- PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL


El procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada se establece en la sección 2ª del capítulo I de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, en sus artículos 29 al 32. En resumen, el procedimiento consiste en las fases y plazos siguientes:

**Solicitud de inicio:** El promotor presenta ante el Ayuntamiento la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada del documento Borrador y de un documento ambiental estratégico, documentación que será comprobada por el Ayuntamiento, y en el caso de que no se incluyera la totalidad de lo exigido se requerirá al promotor para que, en un plazo de diez días hábiles, los aportase, con los efectos previstos en el artículo 71 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

**Consulta y remisión de documentación:** El órgano Ambiental sustantivo comprobará que la documentación presentada de conformidad con la legislación sectorial cumple los requisitos en ella exigidos, remitiendo en ese caso al órgano ambiental la solicitud de inicio y los documentos que la deben acompañar.

**Plazo de admisión:** El órgano Ambiental podrá resolver en el plazo de veinte días desde su recepción su inadmisión, por algunas de las razones previstas en la legislación, dando audiencia al Promotor.

**Consultas a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas:** El órgano ambiental consultará a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, poniendo a su disposición el documento ambiental estratégico y el Borrador del plan o programa, que deberán pronunciarse en el plazo máximo de veinte días hábiles desde la recepción de la solicitud de informe. Pasado este plazo el procedimiento continuará si el órgano ambiental cuenta con elementos de juicio suficientes para formular el informe ambiental estratégico.

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:46:40 Fecha: 06-10-2023 15:47:07 Fecha: 06-10-2023 15:49:09 Fecha: 06-10-2023 15:49:36 Fecha: 06-10-2023 15:50:04 Fecha: 06-10-2023 15:50:33 Fecha: 06-10-2023 15:50:55 Fecha: 09-10-2023 12:26:00 Fecha: 09-10-2023 12:26:24 Fecha: 09-10-2023 12:27:06 Fecha: 09-10-2023 12:27:46 Fecha: 09-10-2023 12:28:26 Fecha: 09-10-2023 12:29:22 Fecha: 09-10-2023 12:30:15	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-023640	Fecha: 09-10-2023 17:24	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5</a>			
Fecha de sellado electrónico: 19-10-2023 12:06:11 - 38/84 - Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:30			

**Elaboración del Informe ambiental Estratégico:** que podrá determinar qué:

La Modificación Menor debe someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria porque puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente, a cuyos efectos se elaborará el documento de alcance del estudio ambiental estratégico, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas de acuerdo con lo establecido en el artículo 30, y no será preciso realizar las consultas reguladas en el artículo 19. Esta decisión se notificará al promotor junto con el documento de alcance y el resultado de las consultas realizadas para que elabore el estudio ambiental estratégico y continúe con la tramitación prevista en los artículos 21 y siguientes.

El plazo previsto para estas cuatro primeras fases, es de cuatro meses, una vez efectuada la solicitud de inicio de evaluación ambiental.


**Publicación del Informe ambiental Estratégico:**

Se publicará en el «Boletín Oficial del Estado» o diario oficial correspondiente, en el plazo de los diez días hábiles siguientes a partir de su formulación, sin perjuicio de su publicación en la sede electrónica del órgano ambiental.

**Publicación de la aprobación de la Modificación Menor.**

El órgano sustantivo remitirá para su publicación en el «Boletín Oficial del Estado» o diario oficial correspondiente la resolución por la que se adopta o aprueba la Modificación Menor y una referencia a la dirección electrónica en la que el órgano sustantivo pondrá a disposición del público con el contenido íntegro de la misma, con referencia al “Boletín Oficial del Estado” o diario oficial correspondiente en el que se ha publicado el informe ambiental estratégico.

Como señalábamos en los antecedentes de este documento de aprobación definitiva, la Comisión de Evaluación Ambiental de Planes y Proyectos del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, en sesión celebrada el 28 de febrero de 2023, adoptó acuerdo para informar que procedía la tramitación de la evaluación ambiental estratégica simplificada de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana en la parcela 33 de Sonnenland, y a la vista de las consultas hechas y recibidas, la Comisión de Evaluación Ambiental de Planes y Proyectos del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, en sesión celebrada el 8 de marzo de 2023 CONCLUYÓ:

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:46:40 Fecha: 06-10-2023 15:47:07 Fecha: 06-10-2023 15:49:09 Fecha: 06-10-2023 15:49:36 Fecha: 06-10-2023 15:50:04 Fecha: 06-10-2023 15:50:33 Fecha: 06-10-2023 15:50:55 Fecha: 09-10-2023 12:26:00 Fecha: 09-10-2023 12:26:24 Fecha: 09-10-2023 12:27:06 Fecha: 09-10-2023 12:27:46 Fecha: 09-10-2023 12:28:26 Fecha: 09-10-2023 12:29:22 Fecha: 09-10-2023 12:30:15	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-023640	Fecha: 09-10-2023 17:24	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5</a>			
Fecha de sellado electrónico: 19-10-2023 12:06:11 - 39/84 - Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:30			

“que, analizados los criterios del Anexo V de la Ley 21/2013, y a efectos de la aplicación del artículo 31, la Modificación Menor de la Ordenación Específica de la parcela 33 de la Urbanización Sonnenland del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana **no tiene efectos significativos** sobre el medio ambiente, siempre y cuando se cumplan las condiciones y medidas previstas para prevenir, reducir y corregir cualquier efecto negativo relevante sobre el medio ambiente establecidas en el documento ambiental del mismo, así como, las condiciones que establezca el Informe Ambiental Estratégico para la aplicación de las determinaciones propuestas por la Modificación Menor de la Ordenación Específica de la parcela 33 de la Urbanización Sonnenland, del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana”

El informe ambiental estratégico se publicó en el BOP de 15 de marzo de 2023.

Por tanto, en la tramitación de esta Modificación Menor, se ha cumplido rigurosamente con el Procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

### 8.- LEGISLACIÓN SECTORIAL

A la presente Modificación Menor del vigente PGOUSBT'96 le es de aplicación el siguiente marco legal:

De carácter sustantivo:

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.


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

Ley 21/2013, de 9 de la Ley 9/2006 sobre evaluación de los efectos de determinados planes y proyectos en el medio ambiente.

Decreto 183/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba EL REGLAMENTO DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO DE CANARIAS.

Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE CANARIAS.

Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo Y Ordenación Urbana, que registrá supletoriamente.

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:46:40 Fecha: 06-10-2023 15:47:07 Fecha: 06-10-2023 15:49:09 Fecha: 06-10-2023 15:49:36 Fecha: 06-10-2023 15:50:04 Fecha: 06-10-2023 15:50:33 Fecha: 06-10-2023 15:50:55 Fecha: 09-10-2023 12:26:00 Fecha: 09-10-2023 12:26:24 Fecha: 09-10-2023 12:27:06 Fecha: 09-10-2023 12:27:06 Fecha: 09-10-2023 12:28:26 Fecha: 09-10-2023 12:28:26 Fecha: 09-10-2023 12:29:22 Fecha: 09-10-2023 12:30:15	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-023640	Fecha: 09-10-2023 17:24	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5</a>			
Fecha de sellado electrónico: 19-10-2023 12:06:11 - 40/84 - Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:30			

Decreto Legislativo 1/2012, de 21 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias y reguladora de la licencia comercial.

Ley 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias. BOC nº 63 de 15 de mayo de 1991, BOE nº 151 de 25 de junio de 1991. Vigencia desde el 4 de junio de 2021. Revisión vigente desde 28 de diciembre de 20121.

Decreto 131/1995, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias. BOC nº 109, de 21 de agosto de 1995.


Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias. BOC nº 103, de 31 de mayo de 2013, BOE nº 145, de 18 de junio de 2013.

Decreto 85/2015, de 14 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley Renovación y Modernización Turística de Canarias. BOC nº 98, de 25 de mayo de 2015.

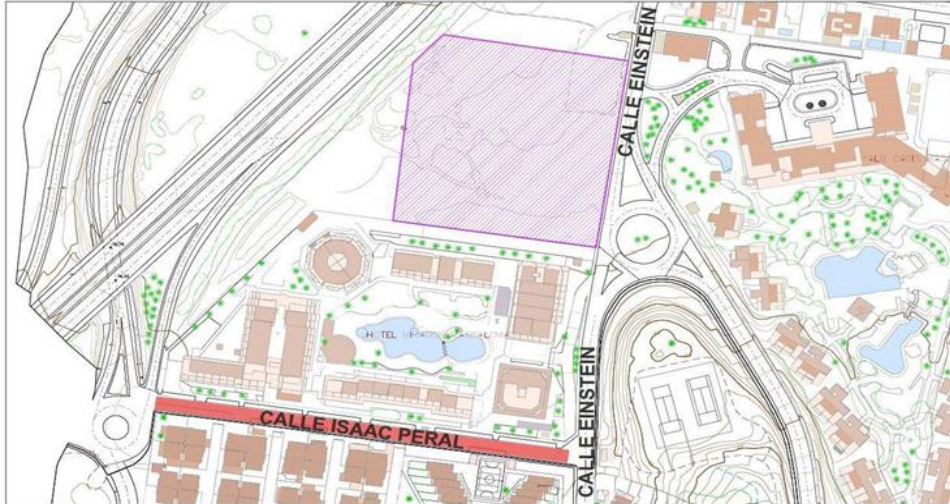
9.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA MODIFICACIÓN MENOR

La presente Modificación Menor mantiene las líneas trazadas de objetivos generales planteados en el modelo de ordenación del PGOU<sub>SBT</sub> '96 vigente y afronta especialmente aquellos vinculados con la aportación de servicios tanto a la población permanente del municipio como a la flotante, los turistas, entre los que se destaca:

- Clasificar los núcleos de población y prestar especial atención a su desarrollo.
- Respecto al suelo urbano de los núcleos de población, es objetivo básico, complementarlos, dentro de lo que constituye como casco urbano, corrigiendo la falta de consolidación visual de algunos de ellos.
- Dotar al municipio del equipamiento acorde con el grado de desarrollo que se ha obtenido y que garantice la imagen que debe tener como zona turística excelente.
- Reforzar la concentración y eficiencia de los núcleos como áreas urbanas de servicio a la población permanente, prestando atención a su correcto desarrollo, limitando el consumo de suelo en la línea de preservar éste como recurso estratégico.
- Potenciar la condición de centros de servicio para la vida cotidiana de la ~~zona~~ zona incidiendo en el refuerzo de la actividad terciaria, especialmente comercial, a los efectos de cumplir con las demandas poblacionales y el fomento de la economía y la generación de empleo.

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:46:40 Fecha: 06-10-2023 15:47:07 Fecha: 06-10-2023 15:49:09 Fecha: 06-10-2023 15:49:36 Fecha: 06-10-2023 15:50:04 Fecha: 06-10-2023 15:50:33 Fecha: 06-10-2023 15:50:55 Fecha: 09-10-2023 12:26:00 Fecha: 09-10-2023 12:26:24 Fecha: 09-10-2023 12:27:06 Fecha: 09-10-2023 12:27:46 Fecha: 09-10-2023 12:28:26 Fecha: 09-10-2023 12:29:22 Fecha: 09-10-2023 12:30:15	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-023640	Fecha: 09-10-2023 17:24	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5</a>			
Fecha de sellado electrónico: 19-10-2023 12:06:11 - 41/84 - Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:30			

- En este documento que se presenta en la Fase de Aprobación Definitiva **SE ELIMINA** la propuesta de la modificación de una de las vías cercanas a la parcela, la vía Isaac Peral.
- Con la inclusión del nuevo uso comercial y con el objeto de no generar afecciones en la vía facilitando la movilidad y acceso a la parcela se había propuesto la modificación que afectaba al tránsito rodado en la calle Isaac Peral que ahora, en este documento sometido a aprobación definitiva, **se abandona esta propuesta y se deja el viario tal como está a día de hoy renunciando a la modificación del viario.**




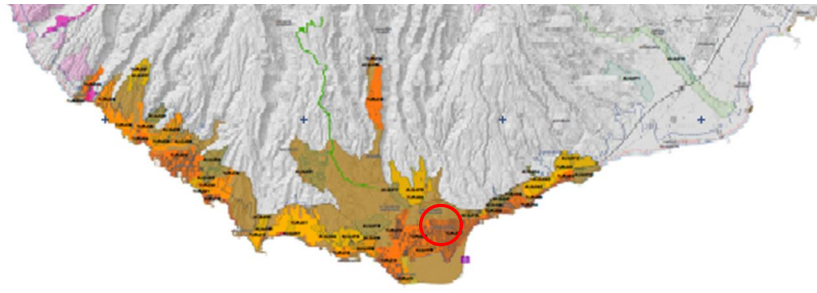
### 10.- PLANEAMIENTO INSULAR Y PLANEAMIENTO LOCAL

Adecuación de la Modificación Menor a las disposiciones del planeamiento insular [recientemente aprobado] en adelante [PIO'22<sub>GC</sub>], de esta modificación y al planeamiento local.

#### 10.1. Determinaciones del PIO'22<sub>GC</sub> de carácter vinculante para la ordenación del ámbito de actuación:

Analizamos los planos propositivos, según el Plano PC-02-05 del volumen V, Tomo 2, Estrategia de Ordenación Turística, **dentro de Planos de Ordenación, Ordenación Turística,** como **Zona Turística Litoral del Sur.**

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:46:40 Fecha: 06-10-2023 15:47:07 Fecha: 06-10-2023 15:49:09 Fecha: 06-10-2023 15:49:36 Fecha: 06-10-2023 15:50:04 Fecha: 06-10-2023 15:50:33 Fecha: 06-10-2023 15:50:55 Fecha: 09-10-2023 12:26:00 Fecha: 09-10-2023 12:26:24 Fecha: 09-10-2023 12:27:06 Fecha: 09-10-2023 12:27:46 Fecha: 09-10-2023 12:28:26 Fecha: 09-10-2023 12:29:22 Fecha: 09-10-2023 12:30:15	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-023640	Fecha: 09-10-2023 17:24	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5</a>			
Fecha de sellado electrónico: 19-10-2023 12:06:11 - 42/84 - Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:30			



## ORDENACION TURÍSTICA

**Zona Turística Litoral**

- Zona turística litoral norte
- Zona turística litoral sur

**Tejido Turístico**

- Pieza turística nueva
- Pieza turística en proceso de consolidación
- Pieza turística consolidada

**Áreas Libres con Equipamiento**

- Área libre con equipamiento

Estrategia de Ordenación Turística

Planos Propositivos

TOMO	2
VOLUMEN	V

Planos de Ordenación

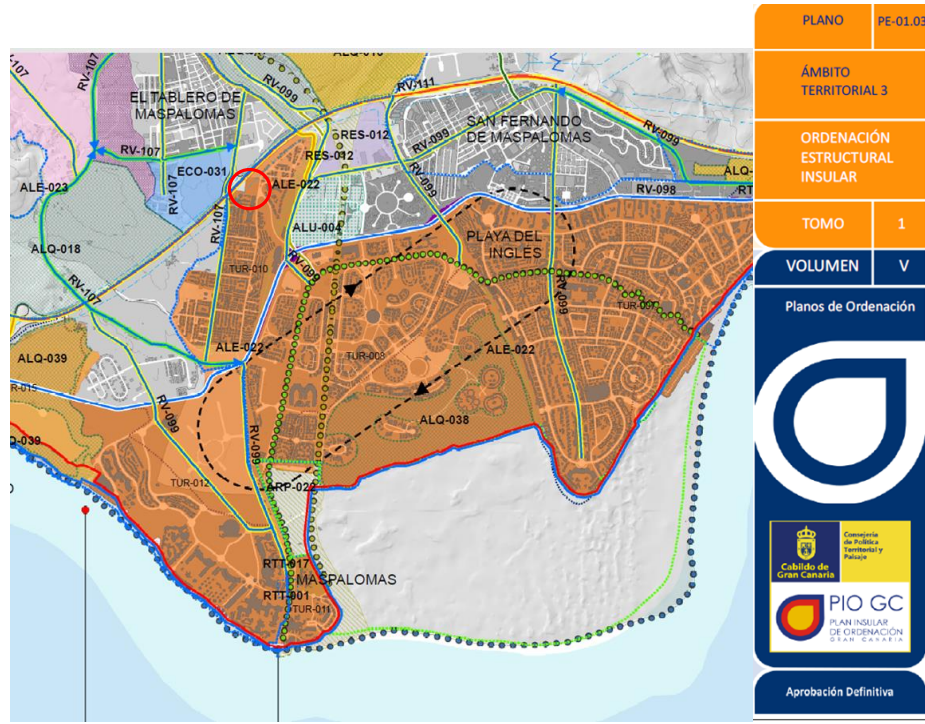
D

Aprobación Definitiva

En el PIO 22<sub>GC</sub> viene definido el modelo turístico en la Sección 34, artículos 432-460, estableciendo los criterios específicos para la delimitación de Piezas Territoriales Turísticas, los criterios y condiciones de ordenación, en los artículos 452-454, en función del grado de consolidación del uso turístico de las mismas

La parcela de que se trata está situada en el Ámbito Territorial 3, plano PE-01-03, Ordenación Estructural Insular, Tomo 1, Volumen V, dentro de las **Actuaciones Estructurantes del Plan**, dentro del Sistema Urbano, como Tejido Turístico, **pieza turística consolidada. (PTTC-10 Sonnenland)**.

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:46:40 Fecha: 06-10-2023 15:47:07 Fecha: 06-10-2023 15:49:09 Fecha: 06-10-2023 15:49:36 Fecha: 06-10-2023 15:50:04 Fecha: 06-10-2023 15:50:33 Fecha: 06-10-2023 15:50:55 Fecha: 09-10-2023 12:26:00 Fecha: 09-10-2023 12:26:24 Fecha: 09-10-2023 12:27:06 Fecha: 09-10-2023 12:27:46 Fecha: 09-10-2023 12:28:26 Fecha: 09-10-2023 12:29:22 Fecha: 09-10-2023 12:30:15	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-023640	Fecha: 09-10-2023 17:24	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5</a>			
Fecha de sellado electrónico: 19-10-2023 12:06:11 <span style="margin-left: 200px;">- 43/84 -</span> <span style="float: right;">Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:30</span>			



**ACTUACIONES ESTRUCTURANTES DEL PLAN**

SISTEMA URBANO	Tejido Residencial	Tejido Turístico
<b>Tejido Productivo</b> Tejido Primario Pieza agrícola pura Pieza agrícola mixta  Tejido Económico Renovación de pieza económica Especialización de pieza económica Extensión de pieza económica Pieza económica nueva	<b>Crecimiento Endógeno</b> Borde de contención de crecimiento Reurbanización de fachada marítima Áreas de refuerzo o especialización Áreas de renovación  <b>Crecimiento Exógeno</b> Áreas de crecimiento abierto o progresivo Áreas de crecimiento cerrado o limitado Concentración de Equipamientos	Pieza turística nueva Pieza turística en proceso de consolidación Pieza turística consolidada

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:46:40 Fecha: 06-10-2023 15:47:07 Fecha: 06-10-2023 15:49:09 Fecha: 06-10-2023 15:49:36 Fecha: 06-10-2023 15:50:04 Fecha: 06-10-2023 15:50:33 Fecha: 06-10-2023 15:50:55 Fecha: 09-10-2023 12:26:00 Fecha: 09-10-2023 12:26:24 Fecha: 09-10-2023 12:27:06 Fecha: 09-10-2023 12:27:46 Fecha: 09-10-2023 12:28:26 Fecha: 09-10-2023 12:29:22 Fecha: 09-10-2023 12:30:15	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-023640	Fecha: 09-10-2023 17:24	



La parcela se encuentra dentro del Espacio de Actividad Turística de Playa del Inglés – Maspalomas, denominado AOE-22, en el que se establece como Áreas Libres Estructurantes, el ALE-022, **las Laderas de Sonnenland**.

El PIO´22<sub>GC</sub> establece que el área que conforma esas laderas *ha de permanecer libre de urbanización y, en función de sus características naturales o usos actuales, podrá excepcionalmente albergar actuaciones de espacio libre ligeramente equipado, siempre que no se alteren los valores ambientales o paisajísticos propios de los morros y laderas de contacto entre Sonnenland y la urbanización de Campo Internacional en Maspalomas.*


En su ordenación el planeamiento establecerá las medidas oportunas para:

- Vincular el ajardinamiento del espacio libre al uso de especies autóctonas propias de la zona.
- Aprovechar las estructuras agrarias primigenias y los caminos y senderos existentes para la configuración del ajardinamiento y de los recorridos peatonales del espacio libre.
- Implantar equipamientos y dotaciones de pequeña escala, baja densidad y alta calidad, perfectamente integrado en el paisaje y dando preferencia a su localización en las zonas ya transformadas o más degradadas.

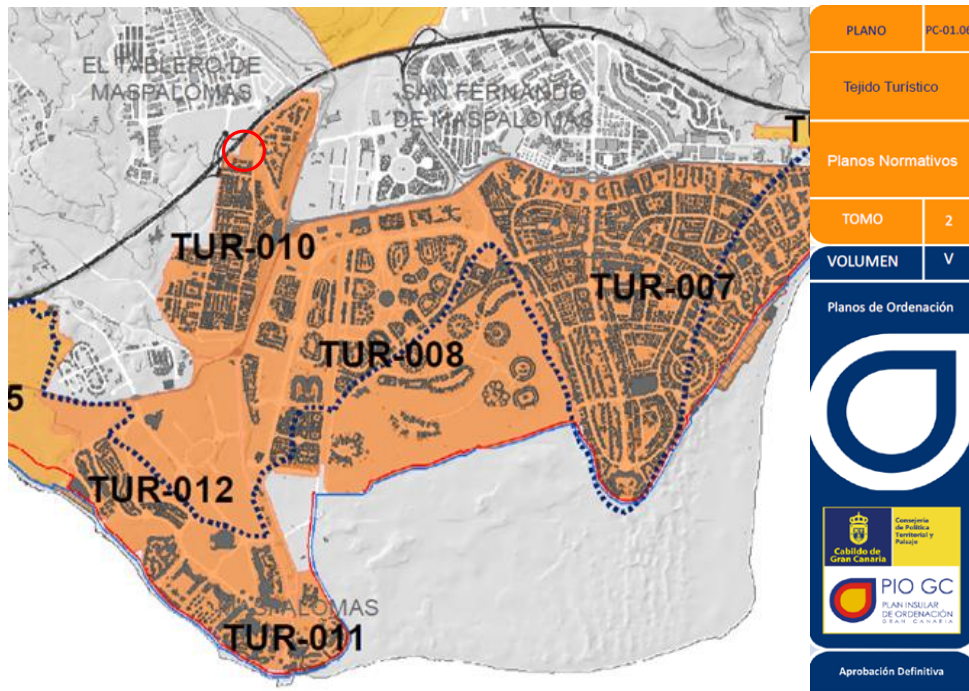
La delimitación de este ámbito de ordenación estratégica incorpora el ámbito de gestión territorial del PTP-8 Regeneración y Estructuración del Espacio Consolidado de Playa del Inglés, debiendo prever la integración del sistema de transporte colectivo de plataforma exclusiva concretado por el PTE-2 de Las Palmas de Gran Canaria hasta Maspalomas.


Igualmente en el PIO´22<sub>GC</sub>, esta parcela se encuentra, dentro del Tejido Turístico, como una pieza turística consolidada como vemos en el PC-01-06, Ordenación Estructural Insular, Tomo 2, Volumen V. Concretamente como **Pieza Territorial Turística Consolidada de Sonnenland TUR-010**.

*La ordenación urbanística de esta pieza turística se ajustará a los criterios y objetivos que se exponen en la citada normativa de aplicación, correspondiendo al planeamiento fijar la capacidad alojativa máxima autorizable en cada área turística en que, en su caso, se pueda subdividir la pieza turística. Asimismo, se atenderá a las siguientes determinaciones territoriales:*

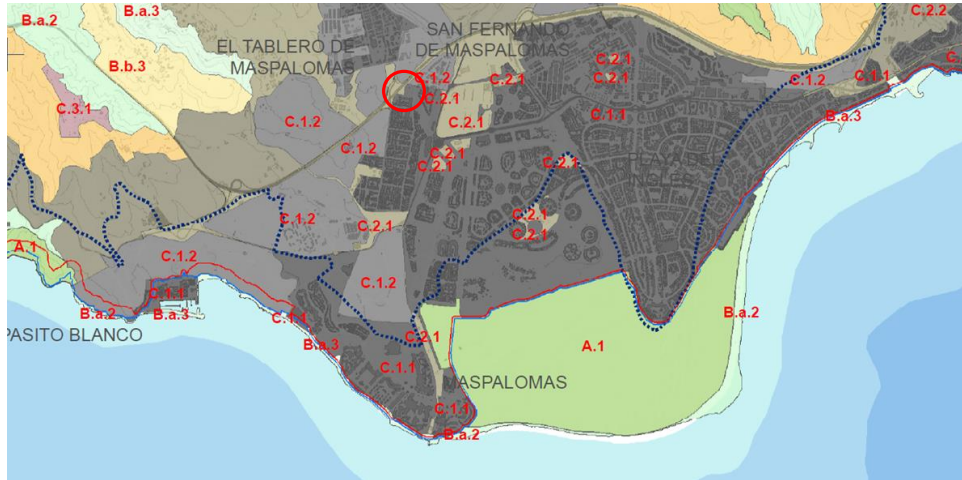
<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:46:40 Fecha: 06-10-2023 15:47:07 Fecha: 06-10-2023 15:49:09 Fecha: 06-10-2023 15:49:36 Fecha: 06-10-2023 15:50:04 Fecha: 06-10-2023 15:50:33 Fecha: 06-10-2023 15:50:55 Fecha: 09-10-2023 12:26:00 Fecha: 09-10-2023 12:26:24 Fecha: 09-10-2023 12:27:06 Fecha: 09-10-2023 12:27:46 Fecha: 09-10-2023 12:28:26 Fecha: 09-10-2023 12:29:22 Fecha: 09-10-2023 12:30:15	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-023640	Fecha: 09-10-2023 17:24	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5</a>			
Fecha de sellado electrónico: 19-10-2023 12:06:11 - 45/84 - Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:30			

- Definir acciones encaminadas a la mejora y puesta en valor de su oferta alojativa, en general conformada por pequeños productos de alto valor cualitativo, y a controlar la progresiva residencialización de los establecimientos alojativos.
- Mejora y adecuación del paisaje urbano del espacio turístico y de la calidad de la edificación alojativa y de la oferta complementaria, dando un adecuado tratamiento paisajístico a las laderas hacia Las Longueras y el cauce del Barranco de Las Tabaqueras.
- Tratamiento de la C/. Agustín Millares Carló como vía local estructurante de los desarrollos turísticos consolidados a ambos márgenes de la carretera, incluyendo la mejora de los accesos a la urbanización, en especial, en dirección norte- sur, y el tratamiento de sus márgenes.
- Mejorar cualitativamente los establecimientos alojativos, en especial, aquéllos que presentan un peor estado de conservación y deterioro, debido principalmente a las escasas reformas y obras de mantenimiento en ellos realizadas que, junto al deterioro del espacio urbanizado, dan como resultado una imagen de espacio turístico degradado y de baja calidad de los productos turísticos ofertados.



<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:46:40 Fecha: 06-10-2023 15:47:07 Fecha: 06-10-2023 15:49:09 Fecha: 06-10-2023 15:49:36 Fecha: 06-10-2023 15:50:04 Fecha: 06-10-2023 15:50:33 Fecha: 06-10-2023 15:50:55 Fecha: 09-10-2023 12:26:00 Fecha: 09-10-2023 12:26:24 Fecha: 09-10-2023 12:27:06 Fecha: 09-10-2023 12:27:46 Fecha: 09-10-2023 12:28:26 Fecha: 09-10-2023 12:29:22 Fecha: 09-10-2023 12:30:15	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-023640	Fecha: 09-10-2023 17:24	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5</a>			
Fecha de sellado electrónico: 19-10-2023 12:06:11	- 46/84 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:30	

Por último en relación a la zonificación prevista en el el PIO'22<sub>GC</sub> el suelo se encuentra dentro del plano PZ-01.00, de los Planos de Zonificación, Tomo 1, Volumen V, con la denominación de zona C.2.1, de suelos urbanos. Zona de Valor Estructurante, de aptitud de crecimiento regular en entornos periurbanos.



Denominación del suelo **Zona C.2.1**, de suelos urbanos

### ZONAS DE APTITUD ESTRUCTURANTE

**Zonas clasificadas para crecimiento regular**

- C.1.1 De suelos urbanos
- C.1.2 De suelos urbanizables
- C.1.3 De suelos urbanizables sujetos al supuesto de desclasificación regulado en el Artículo 107.5.B
- C.1.4 De suelos rústicos de asentamiento rural

**Zonas de valor estructurante**

- C.2.1 De aptitud de crecimiento regular en entornos periurbanos
- C.2.2 De aptitud para equipamientos singulares en zonas turísticas

**Zonas para actuaciones de interés insular**

- C.3.1 De dotaciones, equipamientos e instalaciones estructurantes
- C.3.2 De aptitud para equipamientos singulares en entornos periurbanos

PLANO	PZ-01.00
Zonificación	
Planos Zonificación	
TOMO	1
VOLUMEN	V
Planos de Ordenación	
D	
 Cabildo de Gran Canaria Consejería de Política Territorial y Urbanismo	
 PIO GC PLAN ISLAR DE ORDENACIÓN	
Aprobación Definitiva	

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:46:40 Fecha: 06-10-2023 15:47:07 Fecha: 06-10-2023 15:49:09 Fecha: 06-10-2023 15:49:36 Fecha: 06-10-2023 15:50:04 Fecha: 06-10-2023 15:50:33 Fecha: 06-10-2023 15:50:55 Fecha: 09-10-2023 12:26:00 Fecha: 09-10-2023 12:26:24 Fecha: 09-10-2023 12:27:06 Fecha: 09-10-2023 12:27:46 Fecha: 09-10-2023 12:28:26 Fecha: 09-10-2023 12:29:22 Fecha: 09-10-2023 12:30:15	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-023640	Fecha: 09-10-2023 17:24	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5</a>			
Fecha de sellado electrónico: 19-10-2023 12:06:11 <span style="margin-left: 200px;">- 47/84 -</span> <span style="float: right;">Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:30</span>			

Cabe destacar que el PIO´22<sub>GC</sub> fomenta el desarrollo controlado de las zonas turísticas localizando áreas, una de ellas es la Zona Turística Litoral del Sur -ZTLS- donde se ubica el ámbito de estudio de la presente Modificación Menor. Esta Zona Turística comprende la plataforma costera de San Bartolomé de Tirajana y los Barrancos Litorales del Suroeste, donde se ordena y desarrolla el producto turístico organizado y masivo de carácter más tradicional.

En conclusión, las alteraciones que se derivan de la presente Modificación Menor, en la medida en la que inciden en el suelo urbano del ámbito de actuación **no suponen variación de la clasificación ni categorización de suelo** dentro del ámbito de éste y **no tienen ningún condicionante derivado de la aplicación del referido PIO´22<sub>GC</sub>**


En cualquier caso, el planteamiento de ordenación que se hace con la Modificación Menor en este documento tiene en cuenta, en las determinaciones previstas para su actuación, las estrategias de intervención territorial diseñadas por los Planes Territoriales de Ordenación que pudieran incidir, si las hubiera, en su defecto se aplican las determinaciones previstas en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de Los Espacios Naturales Protegidos de Canarias la cual acotó aún más el ámbito competencial de los planes territoriales, y en particular suprimió la facultad del planeamiento insular para remitir el desarrollo de planificación sectorial a planes territoriales especiales, a excepción, de los supuestos dispuestos en los artículos 97.3 y 98.2, referidos a materias de especial importancia y complejidad o a la ordenación destinada a la prevención de riesgos sísmicos, geológicos, meteorológicos u otros, incluyendo los incendios forestales.

Por otro lado, se confirma que en la zona donde se ubica el suelo que se ordena con la Modificación Menor, no se dispone ningún equipamiento estructurante desde este instrumento de ordenación.


**10.2 Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de San Bartolomé de Tirajana:**

El Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad, declaró Área de Rehabilitación Integral a Playa del Inglés incluyendo el ámbito que comprende la presente propuesta Modificación Menor.

Este Plan, legitima los actos y usos del suelo de estas áreas consolidadas sin uso turístico específico, conforme al modelo insular y territorial que, aun no encontrándose adaptado (el PIO nunca se adaptó a las Directrices), permite las actuaciones de renovación previstas en el Plan de Modernización.

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:46:40 Fecha: 06-10-2023 15:47:07 Fecha: 06-10-2023 15:49:09 Fecha: 06-10-2023 15:49:36 Fecha: 06-10-2023 15:50:04 Fecha: 06-10-2023 15:50:33 Fecha: 06-10-2023 15:50:55 Fecha: 09-10-2023 12:26:00 Fecha: 09-10-2023 12:26:24 Fecha: 09-10-2023 12:27:06 Fecha: 09-10-2023 12:27:46 Fecha: 09-10-2023 12:28:26 Fecha: 09-10-2023 12:29:22 Fecha: 09-10-2023 12:30:15	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-023640	Fecha: 09-10-2023 17:24	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5</a>			
Fecha de sellado electrónico: 19-10-2023 12:06:11 - 48/84 - Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:30			

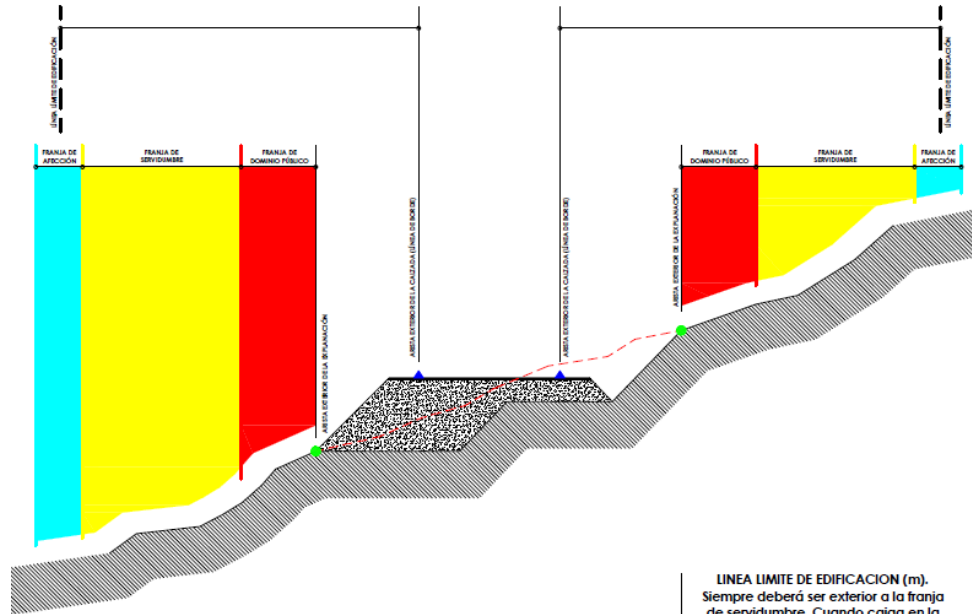
Sin embargo, según Resolución de 15 de febrero de 2021, se hizo público la Sentencia de 4 de mayo de 2018, dictada por la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso-Administrativo, del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, por la que se declaró nulo el Plan de Modernización Mejora e Incremento de la Competitividad del Sector Turístico de San Bartolomé.

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:46:40 Fecha: 06-10-2023 15:47:07 Fecha: 06-10-2023 15:49:09 Fecha: 06-10-2023 15:49:36 Fecha: 06-10-2023 15:50:04 Fecha: 06-10-2023 15:50:33 Fecha: 06-10-2023 15:50:55 Fecha: 09-10-2023 12:26:00 Fecha: 09-10-2023 12:26:24 Fecha: 09-10-2023 12:27:06 Fecha: 09-10-2023 12:27:06 Fecha: 09-10-2023 12:27:46 Fecha: 09-10-2023 12:28:26 Fecha: 09-10-2023 12:29:22 Fecha: 09-10-2023 12:30:15	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-023640	Fecha: 09-10-2023 17:24	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5</a>			
Fecha de sellado electrónico: 19-10-2023 12:06:11 - 49/84 - Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:30			

### 11.- AFECCIÓN DE CARRETERAS.

La parcela 33 se ve afectada por la autopista GC-1 Las Palmas –Mogán, de manera que la línea de edificación está condicionada a la aplicación de las correspondientes franjas de protección y línea límite de edificación en la red regional de carreteras en la que se podrán materializar los aprovechamientos urbanísticos en la misma.

#### FRANJAS DE PROTECCIÓN Y LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN



	ANCHO DE LA FRANJA (m)			LINEA LIMITE DE EDIFICACION (m).	
	DOMINIO PUBLICO	SERVIDUMBRE	AFECCION	ext. z. servidumbre	int. z. servidumbre
AUTOPISTA	8	17	5	35	borde ext z. servid.
AUTOVIA	8	15	7	30	borde ext z. servid.
VIA RAPIDA	8	10	7	30	borde ext z. servid.
CARRETERA CONVENCIONAL	8	10	7	25	borde ext z. servid.
RESTO DE LA RED	3	5	3	12	borde ext z. servid.

Medido desde el borde exterior de la explanación      Medido desde el borde exterior de la zona de dominio público      Medido desde el borde exterior de la zona de servidumbre      Medido desde la línea de borde de la calzada (arista exterior de la calzada)

La autorización de las obras que afecten a las Zonas de Protección de la Autopista GC-1 (Dominio Público, Servidumbre y Afección), así como la Línea Límite de la Edificación de la misma, deberá solicitarse al Cabildo de Gran Canaria, conforme a lo establecido en el artículo 2º del Decreto 112/2002, de 9 de agosto, de traspasos de funciones de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias a los Cabildos Insulares, en materia de explotación, uso y defensa y régimen sancionador de las Carreteras de Interés Regional.

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:46:40 Fecha: 06-10-2023 15:47:07 Fecha: 06-10-2023 15:49:09 Fecha: 06-10-2023 15:49:36 Fecha: 06-10-2023 15:50:04 Fecha: 06-10-2023 15:50:33 Fecha: 06-10-2023 15:50:55 Fecha: 09-10-2023 12:26:00 Fecha: 09-10-2023 12:26:24 Fecha: 09-10-2023 12:27:06 Fecha: 09-10-2023 12:27:46 Fecha: 09-10-2023 12:28:26 Fecha: 09-10-2023 12:29:22 Fecha: 09-10-2023 12:30:15	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-023640	Fecha: 09-10-2023 17:24	
Nº expediente administrativo: 2021-001827    Código Seguro de Verificación (CSV): 2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5</a>			
Fecha de sellado electrónico: 19-10-2023 12:06:11      - 50/84 -      Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:30			

Hacemos remisión, en este apartado, a la contestación a los informes solicitados a estos efectos que se incorporan en el apartado 1 de este documento:

1.- Dirección General de Infraestructuras Viaria. Consejería de Obras Públicas, Transporte y Vivienda del Gobierno de Canarias emitida el **11 de enero de 2023**, por el servicio de Planificación en la que el Jefe de Servicio de Planificación, en resumen viene a decir

*“desde este Servicio de Planificación y sin perjuicio de lo que pudieran informar otras unidades administrativas de la COPTV, (...), como se indicó antes, la parcela 33 de Sonnenland resulta colindante con la autovía GC-1, carretera de la red de interés regional de la Comunidad Autónoma de Canarias, no existiendo puerto alguno del Sistema Portuario de titularidad autonómica en los alrededores de la parcela objeto de informe. En relación con la GC-1 se asume, desde este Servicio de Planificación que la Dirección General de Infraestructura Viaria (DGIV) dependiente de esta VIT redactará el informe correspondiente.*

2.-Emitido ese informe el 11 de enero de 2023, en sentido DESFAVORABLE, en el que señalaban que no se respetaban las zonas de protección de la autopista GC-1 (parcelación por delante de la línea de servidumbre), se contestó al mismo.


Para subsanar esas cuestiones, **se presentó el 18 de enero de 2023** los planos de este documento en el que se reflejan y se recogen las afecciones referidas y se aportó estudio de movilidad, tráfico y transporte.



Se modificó la parcelación por delante de la línea de edificación tal como vemos en los planos anteriores

3.- El 7 de febrero de 2023, la Jefa del Servicio Administrativo, Consejería de Obras Públicas e Infraestructuras del Cabildo de Gran Canaria emite Informe Sectorial (Análisis Técnico) sobre la afección a la red de carreteras de dicha modificación. Posteriormente, el 23 de febrero de 2023, la Consejería de Obras Públicas e Infraestructuras, Transporte y Movilidad del Cabildo de Gran Canaria, concluye con INFORME FAVORABLE CONDICIONADO a que se recojan las siguientes determinaciones antes de su aprobación:

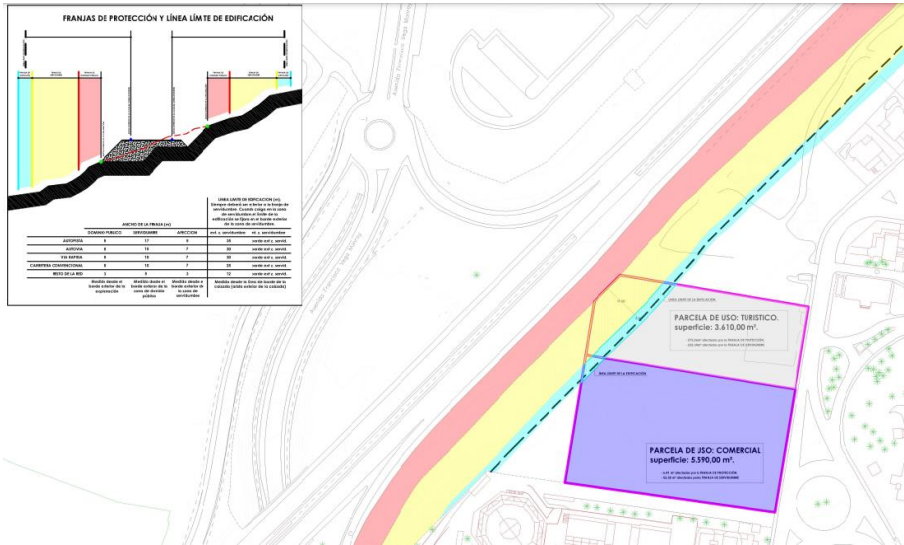
1. La línea Límite de Edificación se establecerá a 35 m como mínimo del borde exterior de la calzada de la GC-1.

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:46:40 Fecha: 06-10-2023 15:47:07 Fecha: 06-10-2023 15:49:09 Fecha: 06-10-2023 15:49:36 Fecha: 06-10-2023 15:50:04 Fecha: 06-10-2023 15:50:33 Fecha: 06-10-2023 15:50:55 Fecha: 09-10-2023 12:26:00 Fecha: 09-10-2023 12:26:24 Fecha: 09-10-2023 12:27:06 Fecha: 09-10-2023 12:27:46 Fecha: 09-10-2023 12:28:26 Fecha: 09-10-2023 12:29:22 Fecha: 09-10-2023 12:30:15	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-023640	Fecha: 09-10-2023 17:24	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5</a>			
Fecha de sellado electrónico: 19-10-2023 12:06:11 - 51/84 - Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:30			

2. El suelo comprendido entre la carretera y la línea de edificación se destinará a espacio libre, zona verde, zona de reserva de vial, y en general, será zona no edificable, con las limitaciones en el uso propias de este suelo.

Sin perjuicio de lo indicado anteriormente, cualquier actuación situada en las franjas de protección de carretera deberá atender a lo establecido en la Ley 9/1991, de 8 de mayo Carreteras de Canarias, así como en el Decreto 131/1995, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias.

A esos efectos, se incorpora en este documento, sometido a trámite de aprobación definitiva, los planos en los que se refleja lo solicitado.



<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:46:40	
	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:47:07	
DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:49:09		
DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:49:36		
DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:50:04		
DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:50:33		
DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:50:55		
MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 09-10-2023 12:26:00		
MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 09-10-2023 12:26:24		
MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 09-10-2023 12:27:06		
MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 09-10-2023 12:27:46		
MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 09-10-2023 12:28:26		
MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 09-10-2023 12:29:22		
MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 09-10-2023 12:30:15		
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-023640	Fecha: 09-10-2023 17:24	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5</a>			
Fecha de sellado electrónico: 19-10-2023 12:06:11		- 52/84 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:30



**12.- DETERMINACIONES DE CARÁCTER VINCULANTE DEL PGOUSBT'96 VIGENTE PARA LA ORDENACIÓN DE LA MODIFICACIÓN MENOR PROPUESTA:**

En los criterios de aplicación general del PGOUSBT'96, Capítulo 2 de la Normativa, artículo 6.2 se recoge lo siguiente.

*2.- Modificaciones puntuales*

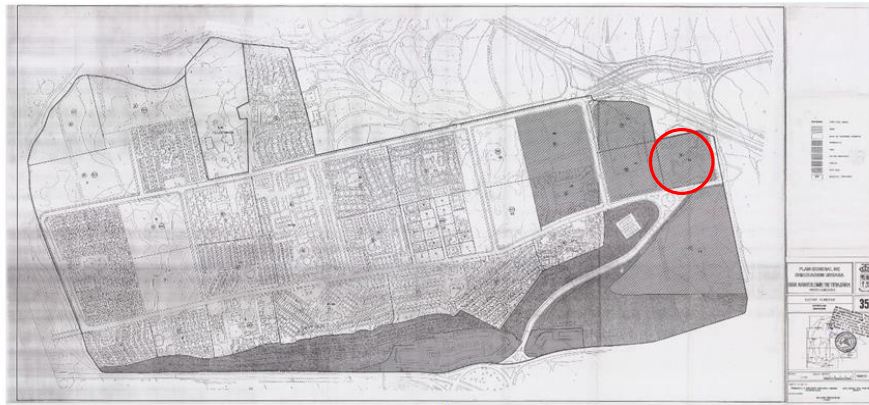
*Se considerarán modificaciones puntuales las variaciones o alteraciones de alguno o algunos de los elementos o determinaciones del Plan que no afecten a la estructura general del territorio municipal ni a los elementos o determinaciones estructurante. Deberán promoverse ineludiblemente por iniciativa de la Administración urbanística actuante, sin perjuicio de que responda a peticiones de iniciativa particular.*


*3.- Procedimiento de revisión y modificación*

*En cualquier caso, para proceder a la revisión o a la modificación del Plan, será imprescindible que se acuerde expresamente por mayoría absoluta del Pleno Municipal siguiendo los trámites procedimentales establecidos en el TRLS y en su normativa complementaria.*

Como hemos señalado a lo largo del documento y comprobado con los instrumentos consultados, la Modificación Menor planteada no afecta a la estructura general del territorio municipal ni a los elementos o determinaciones estructurante, ni a sistemas generales, equipamientos o dotaciones o viario estructurante, por tanto, entra dentro de lo previsto en el artículo 6.2 de la normativa de aplicación.

**El régimen urbanístico de este suelo y las condiciones comunes de edificación uso y volumen para el mismo, lo adelantábamos en la introducción de este documento.**



<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:46:40 Fecha: 06-10-2023 15:47:07 Fecha: 06-10-2023 15:49:09 Fecha: 06-10-2023 15:49:36 Fecha: 06-10-2023 15:50:04 Fecha: 06-10-2023 15:50:33 Fecha: 06-10-2023 15:50:55 Fecha: 09-10-2023 12:26:00 Fecha: 09-10-2023 12:26:24 Fecha: 09-10-2023 12:27:06 Fecha: 09-10-2023 12:27:46 Fecha: 09-10-2023 12:28:26 Fecha: 09-10-2023 12:29:22 Fecha: 09-10-2023 12:30:15	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-023640	Fecha: 09-10-2023 17:24	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5</a>			
Fecha de sellado electrónico: 19-10-2023 12:06:11 - 53/84 - Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:30			

La superficie que se le asigna a la parcela 33 y su uso principal son los siguientes:

**URBANIZACION SONNENLAND**

**CUADRO DE SUPERFICIES**

Parcela 1	15.800,00 m <sup>2</sup>
* 2	18.810,00 m <sup>2</sup> Ver parcelación en cuadro adjunto.
* 3	14.600,00 m <sup>2</sup>
* 4	13.360,00 m <sup>2</sup>
* 5	8.360,00 m <sup>2</sup>
* 6	9.157,50 m <sup>2</sup> (*)
* 7	11.760,00 m <sup>2</sup>
* 8	11.760,00 m <sup>2</sup>
* 9	14.884,00 m <sup>2</sup>
* 10	20.280,00 m <sup>2</sup>
* 11	13.125,00 m <sup>2</sup>
* 12	13.875,00 m <sup>2</sup>
* 13	11.782,50 m <sup>2</sup> Ver parcelación en cuadro adjunto.
* 14	9.900,00 m <sup>2</sup>
* 15	13.875,00 m <sup>2</sup>
* 16	13.125,00 m <sup>2</sup>
* 17	23.960,00 m <sup>2</sup>
* 18	14.375,00 m <sup>2</sup>
* 19	13.200,00 m <sup>2</sup>
* 20	9.900,00 m <sup>2</sup>
* 21	8.800,00 m <sup>2</sup>
* 22	17.389,00 m <sup>2</sup>
* 23	13.900,00 m <sup>2</sup> Ver parcelación en cuadro adjunto.
* 24	13.800,00 m <sup>2</sup>
* 25	12.240,00 m <sup>2</sup>
* 26	12.240,00 m <sup>2</sup>
* 27	7.951,00 m <sup>2</sup>
* 28	10.620,00 m <sup>2</sup>
* 29	12.980,00 m <sup>2</sup>
* 30	7.130,00 m <sup>2</sup>
* 31	9.400,00 m <sup>2</sup>
* 33	9.200,00 m <sup>2</sup>
* 34	33.995,00 m <sup>2</sup>
* 35	13.407,00 m <sup>2</sup>

PARCELAS: 30 y 33 (P.G.O.U.)							
SUPERFICIE (M <sup>2</sup> )	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> )	VOLUMEN (M <sup>3</sup> /M <sup>2</sup> )	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
	Hotel, Aparthotel		30	1,00	2,80	5 Plantas	≥ Altura Mínimo 3,00 mts.

- Reparcelación mínima: 2.000,00 m<sup>2</sup>.


BOP de 11 de mayo de 2012, número 61, en el que se detalla las determinaciones de este suelo

SUPERFICIE (M <sup>2</sup> )	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD (M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> )	VOLUMEN (M <sup>3</sup> /M <sup>2</sup> )	ALTURA	SEPARACIÓN LINDEROS
	Hotel, Aparthotel		30	1,00	2,80	5 Plantas	≥ Altura Mínimo 3,00 mts.

- Reparcelación mínima: 2.000,00 m<sup>2</sup>.

### 13.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN

La presente Modificación Menor del PGOU<sub>SBT</sub>'96 se centra exclusivamente en la parcela 33 de Sonnenland, y tiene por objetivo, el **introducir el uso comercial sin modificar los parámetros urbanísticos vigentes**, cambios necesarios para dar viabilidad jurídica a sus propietarios y hacer viable económicamente el desarrollo de esa parcela.

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:46:40 Fecha: 06-10-2023 15:47:07 Fecha: 06-10-2023 15:49:09 Fecha: 06-10-2023 15:49:36 Fecha: 06-10-2023 15:50:04 Fecha: 06-10-2023 15:50:33 Fecha: 06-10-2023 15:50:55 Fecha: 09-10-2023 12:26:00 Fecha: 09-10-2023 12:26:24 Fecha: 09-10-2023 12:27:06 Fecha: 09-10-2023 12:27:46 Fecha: 09-10-2023 12:28:26 Fecha: 09-10-2023 12:29:22 Fecha: 09-10-2023 12:30:15	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-023640	Fecha: 09-10-2023 17:24	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5</a>			
Fecha de sellado electrónico: 19-10-2023 12:06:11 <span style="margin-left: 200px;">- 54/84 -</span> <span style="float: right;">Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:30</span>			

A estos efectos, se propone **dividir la parcela existente de 9.200 m<sup>2</sup> de superficie en dos parcelas** de forma que en una de ellas se incluya el uso comercial y en el resto, la segunda parcela, se destine al uso previsto en el PGOUSBT'96 vigente, pero en tipología extrahotelera **apartamento, villa o vivienda vacacional.**

De esta manera el resultado sería:

La parcela 1 destinada a uso turístico con 3.610 m<sup>2</sup>.

La parcela 2, destinada a uso comercial con 5.590 m<sup>2</sup>.




**13.1.- ORDENACIÓN VIGENTE.**

El **PGOUSBT'96 vigente**, en la zona de Sonnenland contempla:

ORDENANZA PARCELAS 30 Y 33 (P.G.O.U)							
SUPERFICIE M <sup>2</sup>	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD M <sup>2</sup>	VOLUMEN M <sup>3</sup> /M <sup>2</sup>	ALTURA	SEPARACIÓN A LINDEROS
	HOTEL, APARTOTEL	-	30	1,00	2,80	5 PLANTAS	≥ ALTURA MÍNIMO 3 METROS

- Reparcelación mínima: 2.000,00 m<sup>2</sup>

La parcela, según las determinaciones del PGOUSBT'96 vigente, cuenta con 9.200,00 m<sup>2</sup>.

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:46:40	
	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:47:07	
<b>Registrado en:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:49:09	
	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:49:36	
	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:50:04	
	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:50:33	
	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:50:55	
	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 09-10-2023 12:26:00	
	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 09-10-2023 12:26:24	
	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 09-10-2023 12:27:06	
	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 09-10-2023 12:27:46	
	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 09-10-2023 12:28:26	
	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 09-10-2023 12:29:22	
	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 09-10-2023 12:30:15	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-023640	Fecha: 09-10-2023 17:24	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5</a>			
Fecha de sellado electrónico: 19-10-2023 12:06:11 - 55/84 - Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:30			

**13.2.- PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE ORDENACIÓN.**

La modificación que se planteó en las distintas fases de tramitación de este documento, siempre ha tenido por objeto mantener el uso turístico en la parcela 1 y el introducir el uso comercial en la parcela 2.

Esto requiere una modificación en la ordenanza particular que no supone un cambio de la estructura territorial del municipio, al no tener incidencia en la estructura territorial.

Se conserva el espíritu del PGOU<sub>SBT</sub>'96 vigente, así como las determinaciones previstas en el Supletorio del Plan General en tramitación.

Por tanto, en rigor, en la Modificación Menor, no sería necesaria la definición de alternativas de ordenación, a los efectos de elegir la más adecuada, ya que no se plantea un nuevo modelo territorial distinto al previsto en el PGOU<sub>SBT</sub>'96 vigente.

Sin embargo a lo largo de la tramitación se llegaron a plantear tres alternativas de Modificación Menor.

**ALTERNATIVAS QUE SE PLANTEARON EN LAS DISTINTAS FASES DE TRAMITACIÓN:**

**13.2.1.- ALTERNATIVA 0. Mantener el Planeamiento vigente, con la ordenanza establecida en la parcela 33 de Sonnenland.**

En esta Alternativa 0, se proponía que la parcela 33 de Sonnenland se quedara con los usos y parámetros urbanísticos que le correspondían establecidos en el PGOU<sub>SBT</sub>'96 vigente, que hemos insertado en el apartado 13.1, de los que se destaca, en relación a superficie de parcela y edificabilidad:

Parcela 33 de Sonnenland con 9.200 m<sup>2</sup> de superficie.

Uso Principal: Hotel, Aparthotel.

Ocupación: 30% 2.760,00 m<sup>2</sup><sub>s</sub>


Edificabilidad: 1 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s 9.200,00 m<sup>2</sup><sub>c</sub>

Volumen: 2,80 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>

Altura: 5 plantas

Separación a linderos: ≥ altura, con un mínimo de 3 m.

Se permitía la reparcelación de la parcela con una parcela mínima de 2.000,00 m<sup>2</sup>.

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:46:40 Fecha: 06-10-2023 15:47:07 Fecha: 06-10-2023 15:49:09 Fecha: 06-10-2023 15:49:36 Fecha: 06-10-2023 15:50:04 Fecha: 06-10-2023 15:50:33 Fecha: 06-10-2023 15:50:55 Fecha: 09-10-2023 12:26:00 Fecha: 09-10-2023 12:26:24 Fecha: 09-10-2023 12:27:06 Fecha: 09-10-2023 12:27:46 Fecha: 09-10-2023 12:28:26 Fecha: 09-10-2023 12:29:22 Fecha: 09-10-2023 12:30:15	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-023640	Fecha: 09-10-2023 17:24	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5</a>			
Fecha de sellado electrónico: 19-10-2023 12:06:11 <span style="margin-left: 200px;">- 56/84 -</span> <span style="float: right;">Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:30</span>			

El mantener los parámetros planteados en el **PGOU<sub>SBT</sub>'96 vigente**, no nos parecía la alternativa más adecuada a la vista de que con ellas, hasta la fecha actual, no se había desarrollado el suelo, sus promotores consideraban que no se adaptaba a las exigencias actuales, lo que no les incentivaba a hacer la inversión requerida. Hay un desfase entre las demandas que requieren la población y la limitada capacidad de respuesta del **PGOU<sub>SBT</sub>'96 vigente**, después de más de 25 años de su aprobación, especialmente, en lo relativo al fomento de actividades económicas no vinculadas con el turismo.

**13.2.2- ALTERNATIVA 1.**

En esta alternativa 1 de ordenación, a diferencia de la alternativa 0, se realizaba una división de la parcela, para permitir la combinación del uso turístico con el uso comercial a la vez que, se abordaba los ajustes regulatorios necesarios para modificar los parámetros actuales de uso, ocupación y linderos de la normativa establecida en el planeamiento vigente.

De esta forma, incluyendo el uso comercial y manteniendo el resto con la tipología turística se pretendía dar respuesta a la demanda de la población turística y residente y se seguiría fomentando el uso previsto en el **PGOU<sub>SBT</sub>'96 vigente**, uso predominante del núcleo turístico de Sonnenland.

Esta alternativa, que es la que el promotor consideraba que representaba la mejor opción para el desarrollo de este suelo dado que concurre los intereses de todas las partes, no solo incluye el uso comercial en la parcela que por un lado se encuentra en el borde del núcleo turístico y junto a un eje principal, la autopista de Las Palmas a Mogán, la GC-1, lo que hace que este uso sea relevante para el desarrollo de la misma, sino que además permite mantener el uso turístico en parte de la misma.

Los parámetros urbanísticos de esta alternativa, para las dos parcelas, son los siguientes:


**Parcela 1 con 3.610,00 m<sup>2</sup> de superficie.**

**Uso Principal: Turístico.**

- Ocupación: 40% 1.144,00 m<sup>2</sup><sub>s</sub>
- Edificabilidad: 1 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s 3.610,00 m<sup>2</sup><sub>c</sub>
- Volumen: 2,80 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
- Altura: 5 plantas
- Separación a linderos: Se establece 5 metros como mínimo a vía pública.

**Parcela 2 con 5.590,00 m<sup>2</sup> de superficie.**

**Uso Principal: Comercial.**

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:46:40 Fecha: 06-10-2023 15:47:07 Fecha: 06-10-2023 15:49:09 Fecha: 06-10-2023 15:49:36 Fecha: 06-10-2023 15:50:04 Fecha: 06-10-2023 15:50:33 Fecha: 06-10-2023 15:50:55 Fecha: 09-10-2023 12:26:00 Fecha: 09-10-2023 12:26:24 Fecha: 09-10-2023 12:27:06 Fecha: 09-10-2023 12:27:46 Fecha: 09-10-2023 12:28:26 Fecha: 09-10-2023 12:28:26 Fecha: 09-10-2023 12:29:22 Fecha: 09-10-2023 12:30:15	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-023640	Fecha: 09-10-2023 17:24	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5</a>			
Fecha de sellado electrónico: 19-10-2023 12:06:11 <span style="margin-left: 200px;">- 57/84 -</span> <span style="float: right;">Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:30</span>			

Ocupación: 40% 2.236,00 m<sup>2</sup><sub>s</sub>  
 Edificabilidad: 1 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s 5.590,00 m<sup>2</sup><sub>c</sub>  
 Volumen: 2,80 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>  
 Altura: 2 plantas  
 Separación a linderos: Se establece 5 metros como mínimo a vía pública.

En esta alternativa, aunque se aumentaba la ocupación del suelo, pasando de 2.760,00 m<sup>2</sup><sub>s</sub> a 3.380,00 m<sup>2</sup><sub>s</sub>, esto no implicaba un aumento de aprovechamientos, dado que la edificabilidad se mantenía en un total de 1,00 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s, lo que implicaba que el total entre las dos parcelas no superaba los 9.200,00 m<sup>2</sup><sub>c</sub>.

Por otro lado, la separación a linderos se limitaba a un mínimo de 5 metros a vía pública, a diferencia de lo previsto en el PGOU<sub>SBT</sub>'96 vigente, que lo vinculaba también a la altura.

**13.2.3- ALTERNATIVA 2.**


La alternativa 2 de ordenación, al igual que la alternativa 1, planteaba los ajustes necesarios para modificar los parámetros del PGOU<sub>SBT</sub>'96 vigente, de uso, ocupación y linderos, con el objetivo de destinar toda la parcela 33 de Sonnenland al uso exclusivo comercial.

Los parámetros urbanísticos de esta alternativa, son los siguientes: Parcela 33 de Sonnenland con 9.200,00 m<sup>2</sup> de superficie.

**Uso Principal: Comercial.**

Ocupación: 40% 3.680,00 m<sup>2</sup><sub>s</sub>  
 Edificabilidad: 1 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s 9.200,00 m<sup>2</sup><sub>c</sub>  
 Volumen: 2,80 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>  
 Altura: 2 plantas.  
 Separación a linderos: Se establece 5 metros como mínimo a vía pública.

Igualmente, en esta alternativa, no se planteaba un aumento de aprovechamientos, dado que la edificabilidad se mantenía en un total de 1,00 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s, lo que implicaba que el total no superaba los 9.200,00 m<sup>2</sup><sub>c</sub>, lo que sí podría darse es que la altura alcance 3 plantas de altura.

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:46:40 Fecha: 06-10-2023 15:47:07 Fecha: 06-10-2023 15:49:09 Fecha: 06-10-2023 15:49:36 Fecha: 06-10-2023 15:50:04 Fecha: 06-10-2023 15:50:33 Fecha: 06-10-2023 15:50:55 Fecha: 09-10-2023 12:26:00 Fecha: 09-10-2023 12:26:24 Fecha: 09-10-2023 12:27:06 Fecha: 09-10-2023 12:27:46 Fecha: 09-10-2023 12:28:26 Fecha: 09-10-2023 12:29:22 Fecha: 09-10-2023 12:30:15	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-023640	Fecha: 09-10-2023 17:24	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5</a>			
Fecha de sellado electrónico: 19-10-2023 12:06:11 <span style="margin-left: 200px;">- 58/84 -</span> <span style="float: right;">Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:30</span>			

### 13.2.4 CONCLUSIONES

En el documento de Evaluación ambiental, documento que formó parte del Borrador, se detalló con precisión las afecciones medioambientales de las tres alternativas, que eran prácticamente nulas debido a la ausencia de valores ambientales, paisajísticos y culturales en presencia en la parcela 33 de Sonnenland que pudieran verse afectados.

La alternativa 0, en la que se planteaba continuar con las determinaciones del Plan General vigente, dado que se mantenía unos parámetros y usos en la parcela que no daba respuesta a las exigencias actuales, había provocado escaso interés por los propietarios, en su gestión y desarrollo, lo que haría que, si fuera esta la elegida, el suelo quedaría sin materializar los aprovechamientos que hicieran rentable la inversión. Sin embargo, las alternativas 1 y 2, se adecuan a lo demandado y permitiría, sin aumento de aprovechamientos, una mejor disposición de los usos en el suelo.

Las edificaciones previstas para los distintos usos en las alternativas 1, y 2, sin duda se deberán proyectar y ejecutar bajo las nuevas exigencias sobre eficiencia energética de los edificios, por lo que deberán ser autosuficientes energéticamente, reduciendo, de esa manera, a cero las emisiones de gases nocivos a la atmósfera.


Así mismo, en las edificaciones previstas para los distintos usos en las alternativas 1 y 2, se primará la calidad en el diseño arquitectónico, en el empleo de materiales, en los productos y sistemas constructivos novedosos, que contribuirán al sostenimiento sustentable del medioambiente.

En las alternativas 1 y 2, la ordenación del suelo, los parámetros urbanísticos, son prácticamente los mismos, la única diferencia es que en la alternativa 2 todos los aprovechamientos se materializarían en el uso comercial.

Esto supone un impacto mayor en la configuración urbanística de la urbanización de Sonnenland fundamentalmente por la escala, además de que las demandas presentes en la zona no concuerdan con la creación de una gran superficie comercial.

Por ello, de las distintas alternativas, **SE VALORÓ POSITIVAMENTE LA ALTERNATIVA 1** por encima de las otras dos.

Como consecuencia de todo lo anterior, se hace la siguiente propuesta de ordenación:

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:46:40 Fecha: 06-10-2023 15:47:07 Fecha: 06-10-2023 15:49:09 Fecha: 06-10-2023 15:49:36 Fecha: 06-10-2023 15:50:04 Fecha: 06-10-2023 15:50:33 Fecha: 06-10-2023 15:50:55 Fecha: 09-10-2023 12:26:00 Fecha: 09-10-2023 12:26:24 Fecha: 09-10-2023 12:27:06 Fecha: 09-10-2023 12:27:46 Fecha: 09-10-2023 12:28:26 Fecha: 09-10-2023 12:29:22 Fecha: 09-10-2023 12:30:15	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-023640	Fecha: 09-10-2023 17:24	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5</a>			
Fecha de sellado electrónico: 19-10-2023 12:06:11 - 59/84 - Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:30			

### 13.3.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN TRAS LAS CORRECCIONES DERIVADAS DEL TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA DE LA APROBACIÓN INICIAL

Teniendo en cuenta los cambios que nos vemos obligados a incorporar en el documento en fase de aprobación definitiva respecto del aprobado inicialmente de la Modificación Menor del PGO<sub>SBT</sub>'96 vigente, derivados de sugerencias **en el periodo de Información Pública**, al que ha sido sometida la Aprobación Inicial de la Modificación Menor del PGO<sub>SBT</sub>'96 de la parcela 33 de Sonnenland, tenemos que señalar, en relación a lo referido por la Dirección General de Infraestructuras Viaria, en la fase de Borrador, lo siguiente:


Tras la información pública del documento en Fase de Borrador, durante el periodo de consultas, se emitió informe DESFAVORABLE de la Dirección General de Infraestructuras Viaria. Consejería de Obras Públicas, Transporte y Vivienda del Gobierno de Canarias por entender que la zona principal extra hotelera Casas Vacacionales se situaba por delante de la línea exterior de servidumbre y solicitando que a esos efectos, se señalara claramente tanto la zona de dominio público con sus 8 metros de franja, la zona de servidumbre con sus 17 metros de franja, así como la línea límite de edificación en la documentación cartográfica del documento.



Aprobación inicial



Aprobación definitiva

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:46:40 Fecha: 06-10-2023 15:47:07 Fecha: 06-10-2023 15:49:09 Fecha: 06-10-2023 15:49:36 Fecha: 06-10-2023 15:50:04 Fecha: 06-10-2023 15:50:33 Fecha: 06-10-2023 15:50:55 Fecha: 09-10-2023 12:26:00 Fecha: 09-10-2023 12:26:24 Fecha: 09-10-2023 12:27:06 Fecha: 09-10-2023 12:27:46 Fecha: 09-10-2023 12:28:26 Fecha: 09-10-2023 12:29:22 Fecha: 09-10-2023 12:30:15	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-023640	Fecha: 09-10-2023 17:24	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5</a>			
Fecha de sellado electrónico: 19-10-2023 12:06:11 - 60/84 - Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:30			



Por otro lado, en relación a lo referido por la Consejería de Turismo, Industria y Comercio. Dirección General de Infraestructura Turística, del Gobierno de Canarias, en la que en sus Conclusiones viene a decir lo siguiente:

1.- (...) **Los tipos de establecimientos propuestos** en la *Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana en el ámbito de la parcela 33 de Sonnenland*, **se deberán ajustar a los establecidos en el Decreto 142/2010, de 4 de octubre** por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento.


2.- **Las medidas del nuevo diseño de la calle Isaac Peral que deberá cumplir con los criterios para el diseño de la red viaria interior, red peatonal y aparcamientos que se regulan en los artículos 14, 15 y 16 del Decreto 10/2021, de 22 de enero, por el que se regula los estándares turísticos.**

3.- *La justificación del cumplimiento del artículo 18 del Decreto 10/2021, por el que se regulan los estándares turísticos que determina que los equipamientos comerciales se emplazaran en los lugares donde el impacto de los suministros y manipulación de mercancías, evacuación de residuos y generación de tráfico afectan en menor medida a la calidad de vida de la urbanización turística.*

El documento en su aprobación definitiva, en primer lugar, deja recogido que en la parcela de uso turístico las tipologías edificatorias se **deberán ajustar a los establecidos en el Decreto 142/2010, de 4 de octubre** por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento, **tipología edificatoria** que será detallada en el momento que se desarrollen los proyectos de ejecución adaptándose a las necesidad comercial y turística del municipio y será uno de los siguientes: **apartamento, villa o vivienda vacacional.**

En relación a lo que se había planteado en la fase inicial de la tramitación de la modificación menor de la parcela 33 de Sonnenland, de cambio de sentido en la calle Isaac Peral, ya desde la fase de aprobación inicial, se ha renunciado a tocar el sentido de tráfico existente. Permanecerá tal como ha venido desarrollándose hasta el día de hoy. Todo ello, avalado por el estudio contratado por el Promotor a los efectos de evaluar la incidencia del establecer el uso comercial en una parte de la parcela sobre el tráfico de la zona. “*estudio sobre la incidencia del tráfico motorizado en el entorno viario de la parcela identificada como nº33 v, Sonnenland*” realizado en febrero de 2023, por el Ingeniero de Caminos Canales y Puertos, don Antonio Martín Vélez.

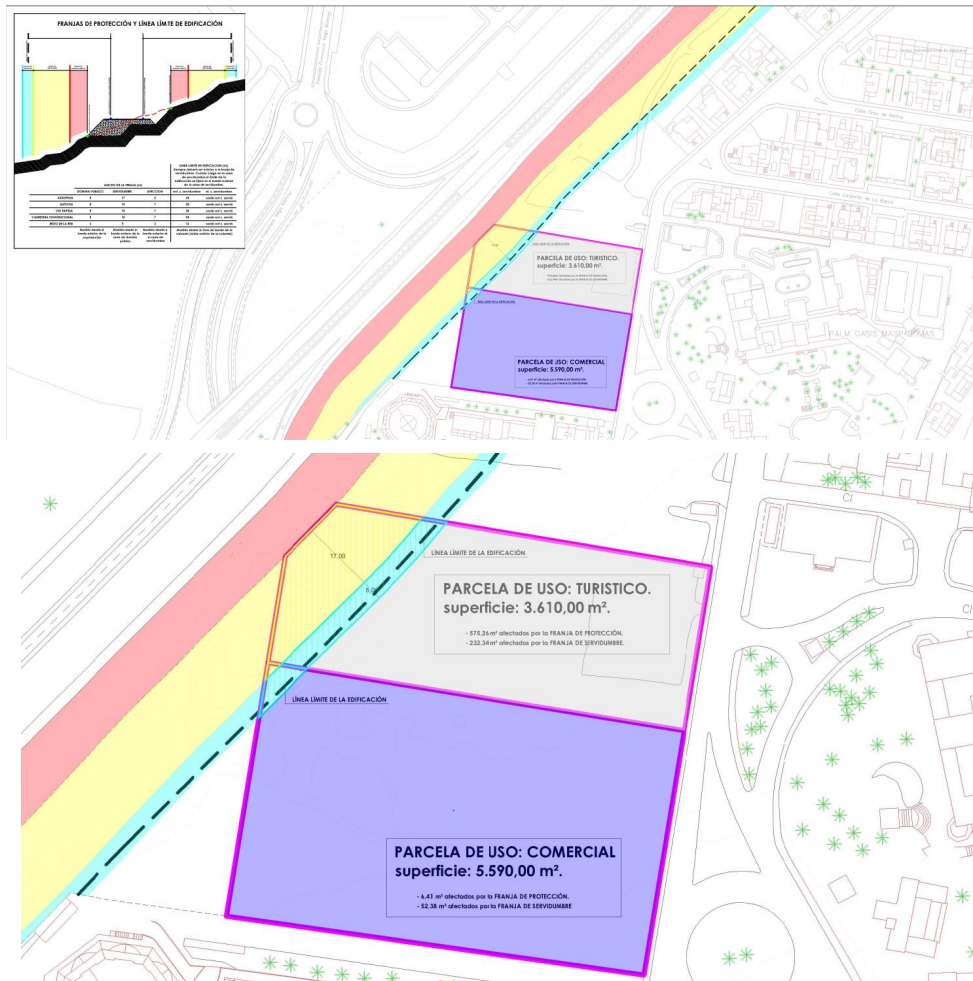
Por último, atendiendo a la planteado en tercera conclusión del informe de la Consejería de Turismo, Industria y Comercio. del Gobierno de Canarias, en base al informe referido en el que se hace un estudio minucioso de la incidencia que tendría la implantación en esa parcela de un centro comercial, en el tráfico de la zona, y la calidad de vida en la urbanización, en la Aprobación Definitiva se obliga a establecer a que, los suministros, manipulación de mercancías, evacuación de residuos, se hagan obligatoriamente desde los espacios destinados a ello, dentro de la propia


<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:46:40 Fecha: 06-10-2023 15:47:07 Fecha: 06-10-2023 15:49:09 Fecha: 06-10-2023 15:49:36 Fecha: 06-10-2023 15:50:04 Fecha: 06-10-2023 15:50:33 Fecha: 06-10-2023 15:50:55 Fecha: 09-10-2023 12:26:00 Fecha: 09-10-2023 12:26:24 Fecha: 09-10-2023 12:27:06 Fecha: 09-10-2023 12:27:46 Fecha: 09-10-2023 12:28:26 Fecha: 09-10-2023 12:29:22 Fecha: 09-10-2023 12:30:15	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-023640	Fecha: 09-10-2023 17:24	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5</a>			
Fecha de sellado electrónico: 19-10-2023 12:06:11 - 61/84 - Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:30			

parcela, y no fuera de la misma, cuestiones que deberán ser resueltas en los proyectos que se desarrollen en su momento.

En resumen, los cambios introducidos son los siguientes:

**PRIMERA.** - • Señalización de la zona de dominio público con sus 8 metros de franja, la zona de servidumbre con sus 17 metros de franja, así como la línea límite de edificación en la documentación cartográfica del documento, de manera que quede perfectamente señalada la zona en la que podrán materializarse los aprovechamientos turísticos en la subparcela destinada a ello.



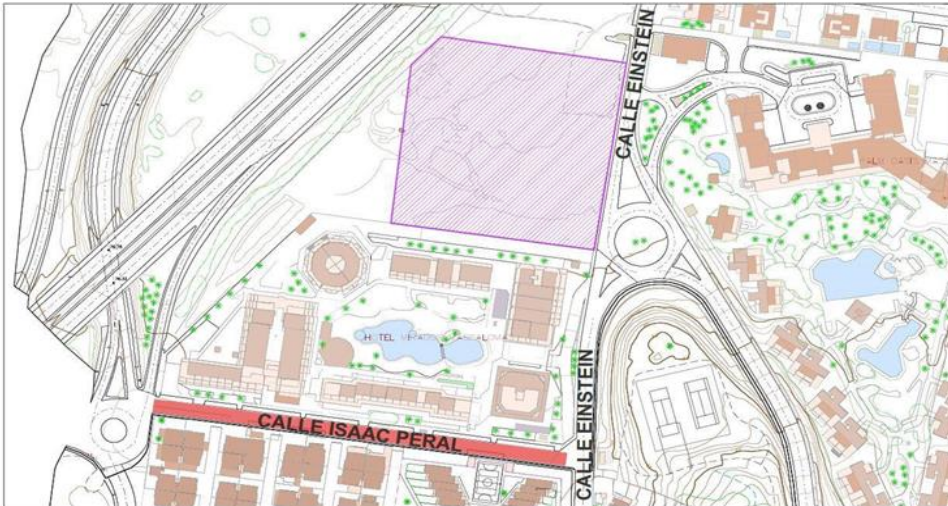
<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:46:40	
	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:47:07	
DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:49:09		
DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:49:36		
DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:50:04		
DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:50:33		
DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:50:55		
MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 09-10-2023 12:26:00		
MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 09-10-2023 12:26:24		
MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 09-10-2023 12:27:06		
MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 09-10-2023 12:27:46		
MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 09-10-2023 12:28:26		
MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 09-10-2023 12:29:22		
MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 09-10-2023 12:30:15		
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-023640	Fecha: 09-10-2023 17:24	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5</a>			
Fecha de sellado electrónico: 19-10-2023 12:06:11 - 62/84 - Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:30			

**SEGUNDA.** - En relación a la modificación del sentido del tráfico en la calle Isaac Peral, que se planteó en el documento en fase Borrador, la inclusión del nuevo uso comercial y con el objeto de no generar afecciones en la vía facilitando la movilidad y acceso a la parcela se había propuesto la modificación que afectaba al tránsito rodado en la calle Isaac Peral que posteriormente por sugerencias de la Dirección General de Infraestructuras Viaria. Consejería de Obras Públicas, Transporte y Vivienda del Gobierno de Canarias, se renunció a esa propuesta. Así ya se recogió en el documento en fase Aprobación Inicial.




Propuesta de modificación en el documento en fase de Borrador

Por ello, **se deja, en el documento de Aprobación Definitiva, el viario tal como está a día de hoy renunciando a la propuesta de modificación.**




Documento Aprobación Definitiva: permanece el tráfico en un único sentido

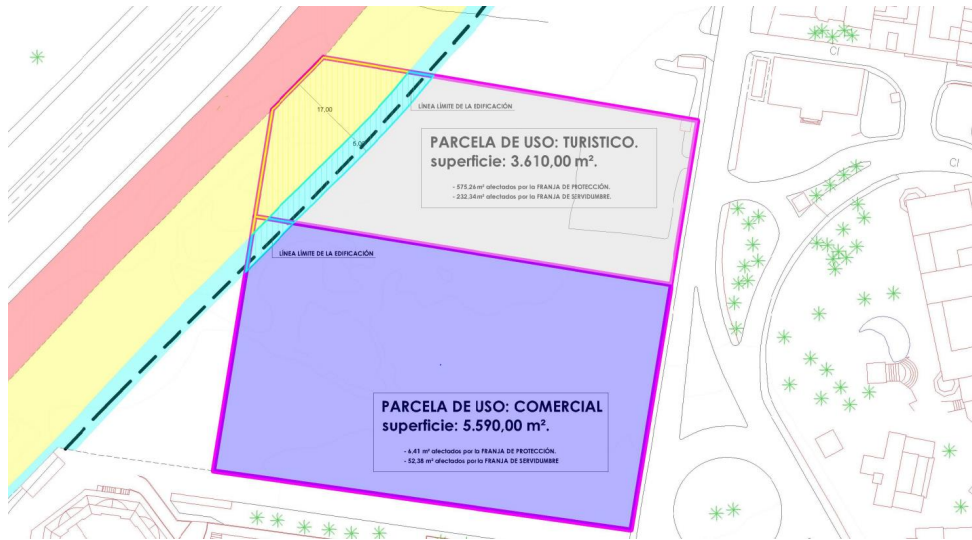
**TERCERA.** - Las tipologías a implantar en la subparcela de uso turístico será una de las tres siguientes: **apartamento, villa o vivienda vacacional.**

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:46:40 Fecha: 06-10-2023 15:47:07 Fecha: 06-10-2023 15:49:09 Fecha: 06-10-2023 15:49:36 Fecha: 06-10-2023 15:50:04 Fecha: 06-10-2023 15:50:33 Fecha: 06-10-2023 15:50:55 Fecha: 09-10-2023 12:26:00 Fecha: 09-10-2023 12:26:24 Fecha: 09-10-2023 12:27:06 Fecha: 09-10-2023 12:27:46 Fecha: 09-10-2023 12:28:26 Fecha: 09-10-2023 12:29:22 Fecha: 09-10-2023 12:30:15	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-023640	Fecha: 09-10-2023 17:24	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5</a>			
Fecha de sellado electrónico: 19-10-2023 12:06:11 - 63/84 - Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:30			

**CUARTA.** - Los usos vinculados al uso comercial, a desarrollar en la subparcela destinada a ello en la parcela 33 de Sonnenland, suministros, manipulación de mercancías, evacuación de residuos, se harán obligatoriamente desde los espacios destinados a ello, dentro de la propia parcela, y no fuera de la misma.

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:46:40 Fecha: 06-10-2023 15:47:07 Fecha: 06-10-2023 15:49:09 Fecha: 06-10-2023 15:49:36 Fecha: 06-10-2023 15:50:04 Fecha: 06-10-2023 15:50:33 Fecha: 06-10-2023 15:50:55 Fecha: 09-10-2023 12:26:00 Fecha: 09-10-2023 12:26:24 Fecha: 09-10-2023 12:27:06 Fecha: 09-10-2023 12:27:46 Fecha: 09-10-2023 12:28:26 Fecha: 09-10-2023 12:29:22 Fecha: 09-10-2023 12:30:15	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-023640	Fecha: 09-10-2023 17:24	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5</a>			
Fecha de sellado electrónico: 19-10-2023 12:06:11 - 64/84 - Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:30			

**13.4.- LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN EN EL DOCUMENTO PREVISTO PARA SU APROBACIÓN DEFINITIVA**



En la alternativa elegida de ordenación, se realiza una división de la parcela, para permitir la combinación del uso turístico con el uso comercial a la vez que, y se aborda los ajustes regulatorios necesarios para modificar los parámetros actuales de uso, ocupación y linderos de la normativa establece en el planeamiento vigente.

De esta forma, incluyendo el uso comercial y manteniendo el resto con la tipología turística se da respuesta a la demanda de la población turística y residente y se seguiría fomentando el uso previsto en el **PGOU<sub>SBT</sub>'96 vigente**, uso predominante del núcleo turístico de Sonnenland.

Esta alternativa elegida, representaba la mejor opción para el desarrollo de este suelo dado que concurre los intereses de todas las partes, no solo incluye el uso comercial en la parcela que por un lado se encuentra en el borde del núcleo turístico y junto a un eje principal, la autopista de Las Palmas a Mogán, la GC-1, lo que hace que este uso sea relevante para el desarrollo de la misma, sino que además permite mantener el uso turístico en parte de la misma.


Los parámetros urbanísticos de esta alternativa, para las dos parcelas, son los siguientes:

**: Parcela 33.1 con 3.610,00 m<sup>2</sup> de superficie.**

**Uso Principal: Turístico.**

Ocupación: 40%

1.144,00 m<sup>2</sup><sub>s</sub>

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:46:40 Fecha: 06-10-2023 15:47:07 Fecha: 06-10-2023 15:49:09 Fecha: 06-10-2023 15:49:36 Fecha: 06-10-2023 15:50:04 Fecha: 06-10-2023 15:50:33 Fecha: 06-10-2023 15:50:55 Fecha: 09-10-2023 12:26:00 Fecha: 09-10-2023 12:26:24 Fecha: 09-10-2023 12:27:06 Fecha: 09-10-2023 12:27:46 Fecha: 09-10-2023 12:28:26 Fecha: 09-10-2023 12:29:22 Fecha: 09-10-2023 12:30:15	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-023640	Fecha: 09-10-2023 17:24	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5</a>			
Fecha de sellado electrónico: 19-10-2023 12:06:11 - 65/84 - Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:30			

Edificabilidad: 1 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s 3.610,00 m<sup>2</sup><sub>c</sub>  
 Volumen: 2,80 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>  
 Altura: 5 plantas  
 Separación a linderos: Se establece 5 metros como mínimo a vía pública.

**Parcela 33.2 con 5.590,00 m<sup>2</sup> de superficie.**

**Uso Principal: Comercial.**

Ocupación: 40% 2.236,00 m<sup>2</sup><sub>s</sub>  
 Edificabilidad: 1 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s 5.590,00 m<sup>2</sup><sub>c</sub>  
 Volumen: 2,80 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>  
 Altura: 2 plantas  
 Separación a linderos: Se establece 5 metros como mínimo a vía pública.

ORDENANZA PARCELA 33.1 (P.G.O.U)						
SUPERFICIE PARCELA 33.1 M <sup>2</sup>	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD M <sup>2</sup>	ALTURA	SEPARACIÓN A LINDEROS
3.610,00	TURÍSTICO*	-	40	1,00	5 PLANTAS	MÍNIMO 5 METROS


\*Tipología edificatoria: obligatoriamente será: **apartamento, villa o vivienda vacacional.**

ORDENANZA PARCELA 33.2 (P.G.O.U)						
SUPERFICIE PARCELA 33.2 M <sup>2</sup>	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD M <sup>2</sup>	ALTURA	SEPARACIÓN A LINDEROS
5.590,00	COMERCIAL*	-	40	1,00	2 PLANTAS	MÍNIMO 5 METROS

\* Las actividades vinculadas con el uso comercial, abastecimiento, residuos, carga y descarga, etc., **se desarrollarán en su totalidad dentro de la parcela comercial.**

En la alternativa elegida, aunque se aumenta la ocupación del suelo, pasando de 2.760,00 m<sup>2</sup><sub>s</sub> a 3.380,00 m<sup>2</sup><sub>s</sub>, esto no implica un aumento de aprovechamientos, dado que la edificabilidad se mantiene en un total de 1,00 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s, lo que implica que el total entre las dos parcelas no supera los 9.200,00 m<sup>2</sup><sub>c</sub>.

Por otro lado, la separación a linderos se limita a un mínimo de 5 metros a vía pública, a diferencia de lo previsto en el **PGOU<sub>SBT</sub> '96 vigente, que lo vincula también a la altura.**

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:46:40 Fecha: 06-10-2023 15:47:07 Fecha: 06-10-2023 15:49:09 Fecha: 06-10-2023 15:49:36 Fecha: 06-10-2023 15:50:04 Fecha: 06-10-2023 15:50:33 Fecha: 06-10-2023 15:50:55 Fecha: 09-10-2023 12:26:00 Fecha: 09-10-2023 12:26:24 Fecha: 09-10-2023 12:27:06 Fecha: 09-10-2023 12:27:46 Fecha: 09-10-2023 12:28:26 Fecha: 09-10-2023 12:29:22 Fecha: 09-10-2023 12:30:15	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-023640	Fecha: 09-10-2023 17:24	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5</a>			
Fecha de sellado electrónico: 19-10-2023 12:06:11 <span style="float: right;">Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:30</span>			

14.- NORMATIVA MODIFICADA

De la propuesta que se hace en este documento de modificación menor para la parcela 33 de Sonnenland, la ordenanza específica de las parcelas colindantes y de la que se corresponde con la con la alternativa elegida, es la siguiente:

Se mantiene tal como está en el PGOU<sub>SBT</sub>'96 vigente las ordenanzas de las parcelas 28, 29, 31 y la 30.

URBANIZACION SONNENLAND

PARCELAS: 28, 29 y 31							
SUPERFICIE (M <sup>2</sup> )	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> )	VOLUMEN (M <sup>3</sup> /M <sup>2</sup> )	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
_____	Hotel, Aparthotel Apartamentos	_____	30	1	2,8	5 Plantas	↳ Altura Mínimo 3,00 mts.

- Reparcelación mínima: 2.000,00 m<sup>2</sup>.

PARCELA 30 (P.G.O.U.)							
SUPERFICIE (M <sup>2</sup> )	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> )	VOLUMEN (M <sup>3</sup> /M <sup>2</sup> )	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
_____	Hotel, Aparthotel	_____	30	1,00	2,80	5 Plantas	↳ Altura Mínimo 3,00 mts.

- Reparcelación mínima: 2.000,00 m<sup>2</sup>.

ORDENANZAS REGULADORAS EN ZONA TURÍSTICA LITORAL

Pág.7

Sin embargo, como consecuencia de esta modificación menor, de la 33 surgen la 33.1 y la 33.2 que se detallan a continuación:

PARCELA: 33.1


URBANIZACION SONNENLAND

PARCELA: 33.1							
SUPERFICIE (M <sup>2</sup> )	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> )	VOLUMEN (M <sup>3</sup> /M <sup>2</sup> )	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
_____	Hotel, Aparthotel Apartamentos	_____	40	1,00	2,80	5 Plantas	↳ Altura Mínimo 3,00 mts.

- Reparcelación mínima: 2.000,00 m<sup>2</sup>.

\*Tipología edificatoria: obligatoriamente será: apartamento, villa o vivienda vacacional.

(1) 5 metros de separación mínima a vía pública

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:46:40 Fecha: 06-10-2023 15:47:07 Fecha: 06-10-2023 15:49:09 Fecha: 06-10-2023 15:49:36 Fecha: 06-10-2023 15:50:04 Fecha: 06-10-2023 15:50:33 Fecha: 06-10-2023 15:50:55 Fecha: 09-10-2023 12:26:00 Fecha: 09-10-2023 12:26:24 Fecha: 09-10-2023 12:27:06 Fecha: 09-10-2023 12:27:46 Fecha: 09-10-2023 12:28:26 Fecha: 09-10-2023 12:29:22 Fecha: 09-10-2023 12:30:15	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-023640	Fecha: 09-10-2023 17:24	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5</a>			
Fecha de sellado electrónico: 19-10-2023 12:06:11	- 67/84 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:30	

**PARCELA: 33.1**  
URBANIZACION SONNENLAND

PARCELA: 33.1							
SUPERFICIE (M <sup>2</sup> )	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> )	VOLUMEN (M <sup>3</sup> /M <sup>2</sup> )	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
	Hotel, Apartohotel, Apartamentos		40	1,00	2,80	5 Plantas	↳ Altura Mínima 3,00 mts.

- Reparcelación mínima: 2.000,00 m<sup>2</sup>.

\*Tipología edificatoria: obligatoriamente será: **apartamento, villa o vivienda vacacional.**

(1) 5 metros de separación mínima a vía pública

Los datos de la superficie de la parcela 33.1, el uso principal, sus parámetros urbanísticos y condiciones edificatorias son las que se detallan a continuación:

ORDENANZA PARCELAS 33.1 (P.G.O.U)						
SUPERFICIE PARCELA 33.1 M <sup>2</sup>	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD M <sup>2</sup>	ALTURA	SEPARACIÓN A LINDEROS <sup>1</sup>
3.610,00	TURÍSTICO*	-	40	1,00	5 PLANTAS	MÍNIMO 5 METROS

\*Tipología edificatoria: obligatoriamente será: **apartamento, villa o vivienda vacacional.**

(1) 5 metros de separación mínima a vía pública

1. La Línea Límite de Edificación se establecerá a 35 m como mínimo del borde exterior de la calzada de la GC-1 (Disposición Transitoria Segunda del Decreto 131/1995, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias).

2. El suelo comprendido entre la carretera y la línea límite de edificación se destinará a espacio libre, zona verde, zona de reserva vial, y en general, será zona no edificable, con las limitaciones en el uso propias de este suelo (Art. 66.2 del Decreto 131/1995, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias).

**PARCELA: 33.2**

Parcela 33.2							
SUPERFICIE (M <sup>2</sup> )	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> )	VOLUMEN (M <sup>3</sup> /M <sup>2</sup> )	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
	Comercial		40	1,00	2,80	2 plantas	↳ Altura Mínima 3,00 mts.

- Reparcelación mínima: 2.000,00 m<sup>2</sup>.

Los datos de la superficie de la parcelas 33.2, el uso principal, sus parámetros urbanísticos y condiciones edificatorias son las que se detayllan a continuación.


ORDENANZA PARCELAS 33.2 (P.G.O.U)						
SUPERFICIE PARCELA 33.2 M <sup>2</sup>	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD M <sup>2</sup>	ALTURA	SEPARACIÓN A LINDEROS <sup>1</sup>
5.590,00	COMERCIAL*	-	40	1,00	2 PLANTAS	MÍNIMO 5 METROS

\*Las actividades vinculadas con el uso comercial, abastecimiento, residuos, carga y descarga, etc. se desarrollarán en su totalidad dentro de la parcela comercial

(1) 5 metros de separación mínima a vía pública

1. La Línea Límite de Edificación se establecerá a 35 m como mínimo del borde exterior de la calzada de la GC-1 (Disposición Transitoria Segunda del Decreto 131/1995, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias).

2. El suelo comprendido entre la carretera y la línea límite de edificación se destinará a espacio libre, zona verde, zona de reserva vial, y en general, será zona no edificable, con las limitaciones en el uso propias de este suelo (Art. 66.2 del Decreto 131/1995, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias).

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:46:40 Fecha: 06-10-2023 15:47:07 Fecha: 06-10-2023 15:49:09 Fecha: 06-10-2023 15:49:36 Fecha: 06-10-2023 15:50:04 Fecha: 06-10-2023 15:50:33 Fecha: 06-10-2023 15:50:55 Fecha: 09-10-2023 12:26:00 Fecha: 09-10-2023 12:26:24 Fecha: 09-10-2023 12:27:06 Fecha: 09-10-2023 12:27:46 Fecha: 09-10-2023 12:28:26 Fecha: 09-10-2023 12:29:22 Fecha: 09-10-2023 12:30:15	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-023640	Fecha: 09-10-2023 17:24	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5</a>			
Fecha de sellado electrónico: 19-10-2023 12:06:11 - 68/84 - Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:30			



**URBANIZACION SONNENLAND**

**CUADRO DE SUPERFICIES**

**URBANIZACION SONNENLAND**

**CUADRO DE SUPERFICIES**

Parcela 1	15.800,00 m <sup>2</sup> .
" 2	18.810,00 m <sup>2</sup> . Ver parcelación en cuadro adjunto.
" 3	14.600,00 m <sup>2</sup> .
" 4	13.360,00 m <sup>2</sup> .
" 5	8.360,00 m <sup>2</sup> .
" 6	9.157,50 m <sup>2</sup> . (*)
" 7	11.760,00 m <sup>2</sup> .
" 8	11.760,00 m <sup>2</sup> .
" 9	14.884,00 m <sup>2</sup> .
" 10	20.280,00 m <sup>2</sup> .
" 11	13.125,00 m <sup>2</sup> .
" 12	13.875,00 m <sup>2</sup> .
" 13	11.782,50 m <sup>2</sup> . Ver parcelación en cuadro adjunto.
" 14	9.900,00 m <sup>2</sup> .
" 15	13.875,00 m <sup>2</sup> .
" 16	13.125,00 m <sup>2</sup> .
" 17	23.960,00 m <sup>2</sup> .
" 18	14.375,00 m <sup>2</sup> .
" 19	13.200,00 m <sup>2</sup> .
" 20	9.900,00 m <sup>2</sup> .
" 21	8.800,00 m <sup>2</sup> .
" 22	17.389,00 m <sup>2</sup> .
" 23	13.800,00 m <sup>2</sup> . Ver parcelación en cuadro adjunto.
" 24	13.800,00 m <sup>2</sup> .
" 25	12.240,00 m <sup>2</sup> .
" 26	12.240,00 m <sup>2</sup> .
" 27	7.951,00 m <sup>2</sup> .
" 28	10.620,00 m <sup>2</sup> .
" 29	12.980,00 m <sup>2</sup> .
" 30	7.130,00 m <sup>2</sup> .
" 31	9.500,00 m <sup>2</sup> .
" 33 2	5.590,00 m <sup>2</sup> .
" 33 1	3.610,00 m <sup>2</sup> .
" 34	33.995,00 m <sup>2</sup> .
" 35	13.407,00 m <sup>2</sup> .

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:46:40
	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:47:07
Registrado en:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:49:09
	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:49:36
	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:50:04
	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:50:33
	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:50:55
	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 09-10-2023 12:26:00
	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 09-10-2023 12:26:24
	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 09-10-2023 12:27:06
	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 09-10-2023 12:27:46
	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 09-10-2023 12:28:26
	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 09-10-2023 12:29:22
	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 09-10-2023 12:30:15
	ENTRADA - Nº: 2023-023640	Fecha: 09-10-2023 17:24
	Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5</a>	
Fecha de sellado electrónico: 19-10-2023 12:06:11	- 69/84 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:30



### 15. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE LA PROPUESTA

La autorización de todo acto de edificación o uso del suelo, y la consiguiente patrimonialización del aprovechamiento urbanístico, requerirá:


- a. Que la parcela objeto de la Modificación Menor cuente con ordenación pormenorizada y que el acto a autorizar cumpla las determinaciones establecidas por el PGO de San Bartolomé de Tirajana, por lo que deberá estar aprobada esta Modificación Menor.
- b. Que el propietario promotor, haya cumplido los deberes que le corresponden de acuerdo al régimen jurídico del suelo urbano consolidado donde se solicita un cambio de uso o que garantice su cumplimiento con anterioridad a la finalización del acto de ejecución correspondiente.

### 16. DEBERES DEL PROMOTOR DE LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN

Tal como señalábamos en el punto 4.4 de este documento, dado que lo que busca con la Modificación Menor es introducir un cambio de uso en la parcela 33 de Sonnenland, sus propietarios tendrán que cumplir con lo establecido en el artículo 54 de la Ley 4/2017.

*Artículo 54. Deberes de las personas propietarias en actuaciones de dotación.*

- 1. *Las personas propietarias de suelo urbano incluido en actuaciones de dotación tendrán los deberes que recaen sobre los propietarios de suelo urbano no consolidado, si bien siempre en proporción y de acuerdo con el contenido y alcance de esa actuación.*
- 2. *En concreto, de acuerdo con la legislación estatal de suelo, el alcance de los siguientes deberes se acota en los siguientes términos:*
  - a) *En relación con la cesión obligatoria y gratuita del suelo destinado a dotaciones públicas necesario para reajustar su proporción, su contenido se calculará de conformidad con las dotaciones existentes en el momento de aprobación de la actuación, en tanto que índice de calidad de vida que no puede empeorar.*
  - b) *En relación con la cesión obligatoria y gratuita de suelo en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, el porcentaje sobre el incremento adicional de aprovechamiento que resulte de la actuación será del 5% para cualquier actuación de rehabilitación urbana que, implicando nuevos usos o destinos más valiosos, no implique incremento de edificabilidad; o del 15% en aquellas actuaciones de dotación con incremento de edificabilidad.*
- 3. *A los efectos de estas cesiones, el incremento adicional de aprovechamiento se calculará en relación con aquel que haya sido legalmente materializado por las personas propietarias incluidas en la actuación.*
- 4. *El deber de cesión para dotaciones públicas podrá ser cumplido mediante su sustitución por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa en un complejo inmobiliario situado dentro del ámbito correspondiente, o bien por cualquiera de las formas a que se refiere el apartado siguiente.*

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:46:40 Fecha: 06-10-2023 15:47:07 Fecha: 06-10-2023 15:49:09 Fecha: 06-10-2023 15:49:36 Fecha: 06-10-2023 15:50:04 Fecha: 06-10-2023 15:50:33 Fecha: 06-10-2023 15:50:55 Fecha: 09-10-2023 12:26:00 Fecha: 09-10-2023 12:26:24 Fecha: 09-10-2023 12:27:06 Fecha: 09-10-2023 12:27:46 Fecha: 09-10-2023 12:28:26 Fecha: 09-10-2023 12:29:22 Fecha: 09-10-2023 12:30:15	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-023640	Fecha: 09-10-2023 17:24	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5</a>			
Fecha de sellado electrónico: 19-10-2023 12:06:11 - 70/84 - Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:30			

5. El deber de cesión en concepto de participación de la comunidad en la plusvalía podrá ser cumplido mediante su sustitución por su valor en metálico, debiendo emplearse, en este caso, con la finalidad de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista, o bien integrarse en el patrimonio público de suelo con destino preferente a actuaciones de rehabilitación urbana.


**6. El cumplimiento efectivo de los anteriores deberes de cesión se materializará en el momento de otorgamiento de las licencias para las construcciones que se beneficien del incremento de edificabilidad.**

A estos efectos, y con arreglo a los artículos 49 y ss. del Decreto 183/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución de Planeamiento de Canarias, en su momento, como requisito indispensable, **se requerirá la previa firma de un Convenio Urbanístico entre el Ayuntamiento de San Bartolomé y el titular o titulares del suelo de la parcela 33 de Sonnenland,** en el que se acuerde la adjudicación del aprovechamiento urbanístico, **si realmente correspondiera al Ayuntamiento,** mediante el pago de la cantidad resultante del valor económico que resulte por el cambio de uso y tipología, en el que se incluirá, en cualquier caso, la valoración pertinente de dicho aprovechamiento urbanístico practicada por los servicios municipales, tal como se recoge expresamente en el apartado 50.1 e) del mismo.

El cambio de uso previsto supone fundamentalmente, pasar de aprovechamientos en uso hoteleros a aprovechamientos en uso comercial. Podiera darse el caso de que este cambio de uso no sea más valioso para la propiedad, lo que deberá quedar acreditado por el estudio de mercado de estos usos, contrastado por los servicios municipales.

17. PLANOS

- 1.-SITUACIÓN-Y EMPLAZAMIENTO
- 2.- DESLINDE DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE  
LÍNEA LÍMITE DE SERVIDUMBRE DE TRÁNSITO  
LÍNEA LÍMITE DE ZONA DE PROTECCIÓN  
LÍNEA LÍMITE DE LA ZONA DE INFLUENCIA
- 3.- PLANO DE ORDENACIÓN-URBANA VIGENTE
- 4.- PLANO DE ORDENACIÓN MODIFICADO
- 5.- PLANO 0-19 DE ORDENANZAS DEL P.G.O.U MODIFICADO
- 6.- PLANO A-19 DEL P.G.O.U DE ACTUACIONES MODIFICADO

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:46:40 Fecha: 06-10-2023 15:47:07 Fecha: 06-10-2023 15:49:09 Fecha: 06-10-2023 15:49:36 Fecha: 06-10-2023 15:50:04 Fecha: 06-10-2023 15:50:33 Fecha: 06-10-2023 15:50:55 Fecha: 09-10-2023 12:26:00 Fecha: 09-10-2023 12:26:24 Fecha: 09-10-2023 12:27:06 Fecha: 09-10-2023 12:27:46 Fecha: 09-10-2023 12:28:26 Fecha: 09-10-2023 12:29:22 Fecha: 09-10-2023 12:30:15	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-023640	Fecha: 09-10-2023 17:24	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5</a>			
Fecha de sellado electrónico: 19-10-2023 12:06:11 - 71/84 - Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:30			

Las Palmas de Gran Canaria, 29 de agosto de 2023.

**PERDOMO OJEDA MARTIN**  
**45347280C**  
 Firmado digitalmente por PERDOMO OJEDA MARTIN - 45347280C  
 Fecha: 2023.10.09 12:30:15 +01'00'


Dolores **CABRERA LÓPEZ**


43241445L DOLORES MARIA CARMEN CABRERA (R: J76308279)

Firmado digitalmente por 43241445L DOLORES MARIA CARMEN CABRERA (R: J76308279)  
 Fecha: 2023.10.06 15:46:40 +01'00'

Martín **PERDOMO OJEDA**

**ARQUITECTOS**

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:46:40 Fecha: 06-10-2023 15:47:07 Fecha: 06-10-2023 15:49:09 Fecha: 06-10-2023 15:49:36 Fecha: 06-10-2023 15:50:04 Fecha: 06-10-2023 15:50:33 Fecha: 06-10-2023 15:50:55 Fecha: 09-10-2023 12:26:00 Fecha: 09-10-2023 12:26:24 Fecha: 09-10-2023 12:27:06 Fecha: 09-10-2023 12:27:46 Fecha: 09-10-2023 12:28:26 Fecha: 09-10-2023 12:29:22 Fecha: 09-10-2023 12:30:15		
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-023640	Fecha: 09-10-2023 17:24		
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5</a>				
Fecha de sellado electrónico: 19-10-2023 12:06:11			- 72/84 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:30

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:46:40 Fecha: 06-10-2023 15:47:07 Fecha: 06-10-2023 15:49:09 Fecha: 06-10-2023 15:49:36 Fecha: 06-10-2023 15:50:04 Fecha: 06-10-2023 15:50:33 Fecha: 06-10-2023 15:50:55 Fecha: 09-10-2023 12:26:00 Fecha: 09-10-2023 12:26:24 Fecha: 09-10-2023 12:27:06 Fecha: 09-10-2023 12:27:06 Fecha: 09-10-2023 12:27:46 Fecha: 09-10-2023 12:28:26 Fecha: 09-10-2023 12:29:22 Fecha: 09-10-2023 12:30:15	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-023640	Fecha: 09-10-2023 17:24	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5</a>			
Fecha de sellado electrónico: 19-10-2023 12:06:11 - 73/84 - Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:30			

**PROPUESTA DE MODIFICACIÓN MENOR DEL PGOU VIGENTE DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA EN LA PARCELA 33 DE LA URBANIZACIÓN SONNENLAND.**  
**trámite: APROBACIÓN DEFINITIVA**  
**PROMOTOR: INMUEBLES ELEVACIONES S.L.U.**

**REDACCIÓN:**  
 43241445L DOLORES MARIA CARMEN CABRERA (R: J76308279)  
 Firmado digitalmente por DOLORES MARIA CARMEN CABRERA (R: J76308279) Fecha: 2023.10.06 15:47:07 +01'00'


**PERDOMO OJEDA MARTÍN - 45347280C**  
 Firmado digitalmente por PERDOMO OJEDA MARTÍN - 45347280C Fecha: 2023.10.09 12:29:22 +01'00'

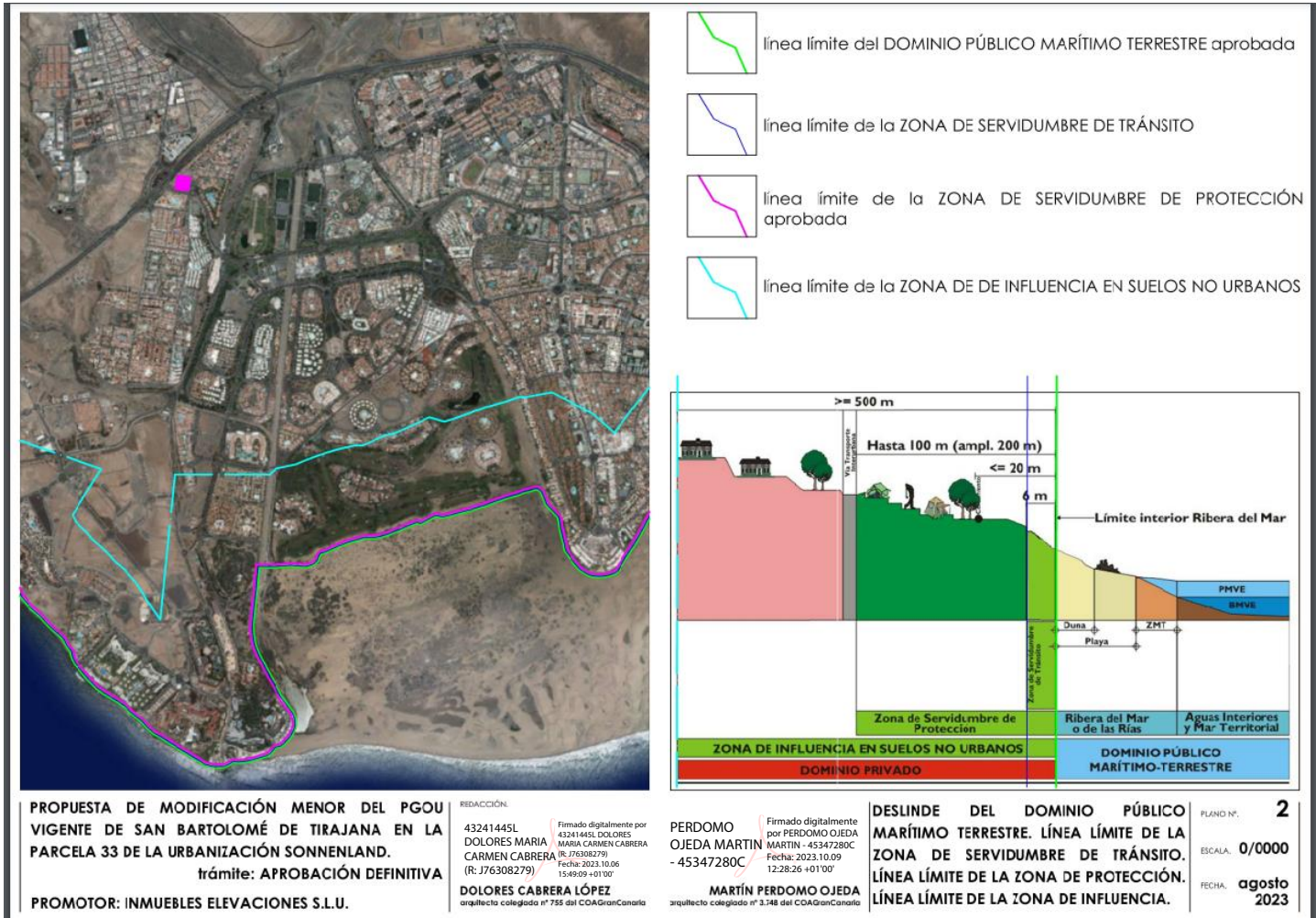
**DOLORES CABRERA LÓPEZ**  
 arquitecta colegiada nº 755 del COA Gran Canaria

**MARTÍN PERDOMO OJEDA**  
 arquitecto colegiado nº 3.148 del COA Gran Canaria

**SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO**

PLANO Nº. **1**  
 ESCALA: **0/0000**  
 FECHA: **agosto 2023**

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:46:40 Fecha: 06-10-2023 15:47:07 Fecha: 06-10-2023 15:49:09 Fecha: 06-10-2023 15:49:36 Fecha: 06-10-2023 15:50:04 Fecha: 06-10-2023 15:50:33 Fecha: 06-10-2023 15:50:55 Fecha: 09-10-2023 12:26:00 Fecha: 09-10-2023 12:26:24 Fecha: 09-10-2023 12:27:06 Fecha: 09-10-2023 12:27:46 Fecha: 09-10-2023 12:28:26 Fecha: 09-10-2023 12:29:22 Fecha: 09-10-2023 12:30:15	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-023640	Fecha: 09-10-2023 17:24	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5</a>			
Fecha de sellado electrónico: 19-10-2023 12:06:11 <span style="float: right;">Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:30</span>			



<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:46:40 Fecha: 06-10-2023 15:47:07 Fecha: 06-10-2023 15:49:09 Fecha: 06-10-2023 15:49:36 Fecha: 06-10-2023 15:50:04 Fecha: 06-10-2023 15:50:33 Fecha: 06-10-2023 15:50:55 Fecha: 09-10-2023 12:26:00 Fecha: 09-10-2023 12:26:24 Fecha: 09-10-2023 12:27:06 Fecha: 09-10-2023 12:27:46 Fecha: 09-10-2023 12:28:26 Fecha: 09-10-2023 12:29:22 Fecha: 09-10-2023 12:30:15	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - N.º: 2023-023640	Fecha: 09-10-2023 17:24	

PARCELAS: 30 y 33 (P.G.O.U.)							
SUPERFICIE (M <sup>2</sup> )	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> )	VOLUMEN (M <sup>3</sup> /M <sup>2</sup> )	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
	Habit. Apartado		30	1,00	2,80	5 Plantas	± Albas Mínimo 3,00 mts.

- Reparcelación mínima: 2.000,00 m<sup>2</sup>.

Fuente	Superficie (M <sup>2</sup> )	Observaciones
1	18.800,00	
2	14.500,00	
3	18.800,00	
4	8.300,00	
5	8.300,00	
6	11.700,00	
7	11.700,00	
8	20.200,00	
9	18.200,00	
10	18.200,00	
11	18.200,00	
12	18.200,00	
13	18.200,00	
14	18.200,00	
15	18.200,00	
16	18.200,00	
17	18.200,00	
18	18.200,00	
19	18.200,00	
20	18.200,00	
21	18.200,00	
22	18.200,00	
23	18.200,00	
24	18.200,00	
25	18.200,00	
26	18.200,00	
27	18.200,00	
28	18.200,00	
29	18.200,00	
30	18.200,00	
31	18.200,00	
32	18.200,00	
33	18.200,00	
34	18.200,00	
35	18.200,00	
36	18.200,00	
37	18.200,00	
38	18.200,00	
39	18.200,00	
40	18.200,00	
41	18.200,00	
42	18.200,00	
43	18.200,00	
44	18.200,00	
45	18.200,00	
46	18.200,00	
47	18.200,00	
48	18.200,00	
49	18.200,00	
50	18.200,00	
51	18.200,00	
52	18.200,00	
53	18.200,00	
54	18.200,00	
55	18.200,00	
56	18.200,00	
57	18.200,00	
58	18.200,00	
59	18.200,00	
60	18.200,00	

**PROPUESTA DE MODIFICACIÓN MENOR DEL PGOU VIGENTE DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA EN LA PARCELA 33 DE LA URBANIZACIÓN SONNENLAND.**  
trámite: **APROBACIÓN DEFINITIVA**

**PROMOTOR: INMUEBLES ELEVACIONES S.L.U.**

REDACCIÓN:

43241445L Firmado digitalmente por  
DOLORES MARIA CARMEN CABRERA  
CARMEN CABRERA (R: J76308279)  
Fecha: 2023.10.06  
15:49:36 +01'00'

DOLORES CABRERA LÓPEZ  
arquitecta colegiada nº 755 del COAGranCanaria

PERDOMO OJEDA MARTIN -  
45347280C Firmado digitalmente por PERDOMO OJEDA MARTIN -  
Fecha: 2023.10.09  
12:27:46 +01'00'

MARTÍN PERDOMO OJEDA  
arquitecto colegiado nº 3.148 del COAGranCanaria

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA VIGENTE DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA**

**SECTOR TURISITICO: SONNENLAND**

**PLANO Nº 35. ZONIFICACIÓN**

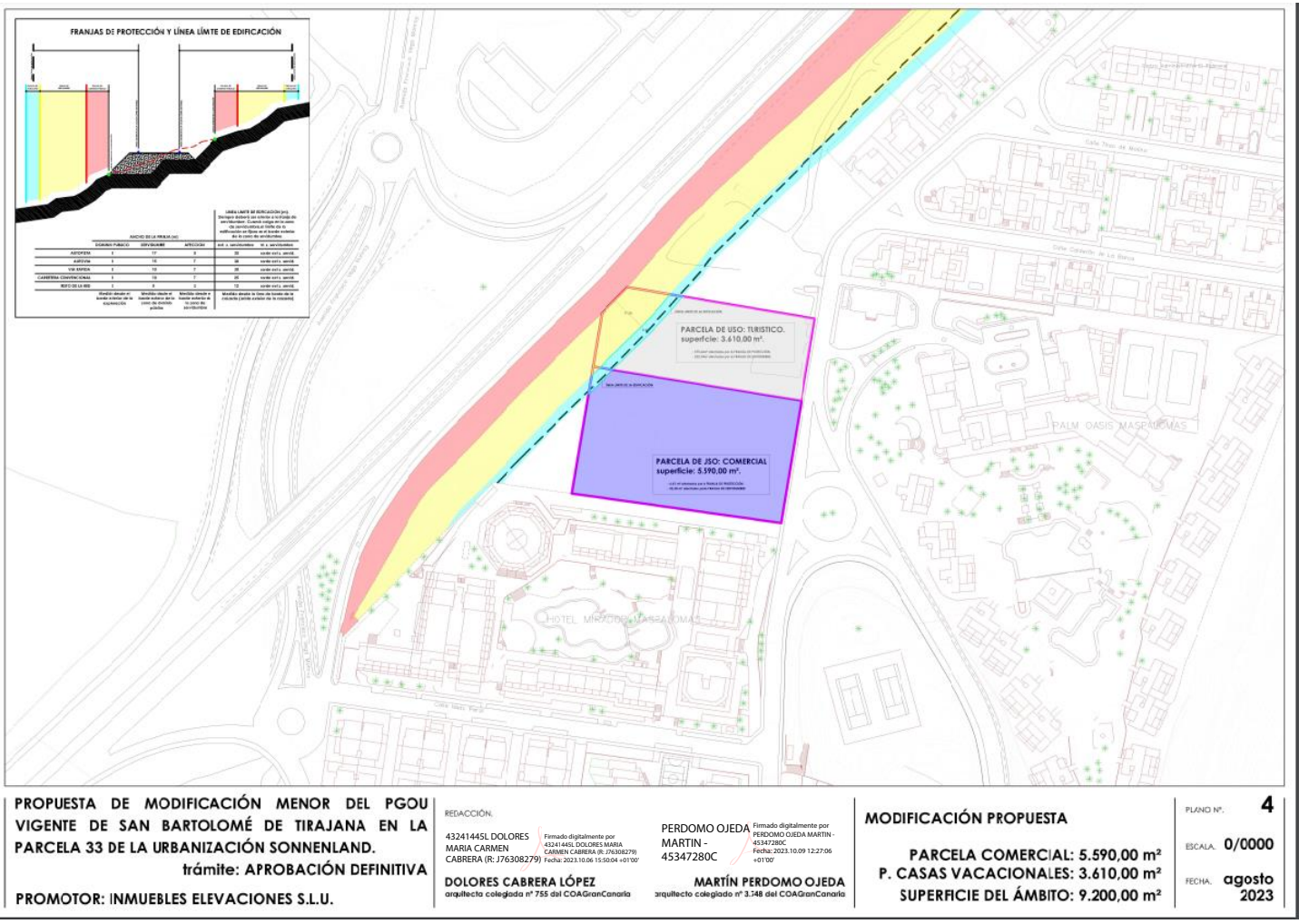
PLANO Nº: **3**

ESCALA: **0/0000**

FECHA: **agosto 2023**

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:46:40 Fecha: 06-10-2023 15:47:07 Fecha: 06-10-2023 15:49:09 Fecha: 06-10-2023 15:49:36 Fecha: 06-10-2023 15:50:04 Fecha: 06-10-2023 15:50:33 Fecha: 06-10-2023 15:50:55 Fecha: 09-10-2023 12:26:00 Fecha: 09-10-2023 12:26:24 Fecha: 09-10-2023 12:27:06 Fecha: 09-10-2023 12:27:46 Fecha: 09-10-2023 12:28:26 Fecha: 09-10-2023 12:29:22 Fecha: 09-10-2023 12:30:15	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-023640	Fecha: 09-10-2023 17:24	





**PROPUESTA DE MODIFICACIÓN MENOR DEL PGOU VIGENTE DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA EN LA PARCELA 33 DE LA URBANIZACIÓN SONNENLAND.**  
trámite: APROBACIÓN DEFINITIVA  
PROMOTOR: INMUEBLES ELEVACIONES S.L.U.

REDACCIÓN:  
4324144SL DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ (R: 176308279) Fecha: 2023.10.06 15:50:04 +0100  
Firmado digitalmente por DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ (R: 176308279) Fecha: 2023.10.06 15:50:04 +0100

PERDOMO OJEDA MARTIN - 45347280C  
Firmado digitalmente por PERDOMO OJEDA MARTIN - 45347280C Fecha: 2023.10.09 12:27:06 +0100

DOLORES CABRERA LÓPEZ arquitecta colegiada nº 755 del COAGranCanaria

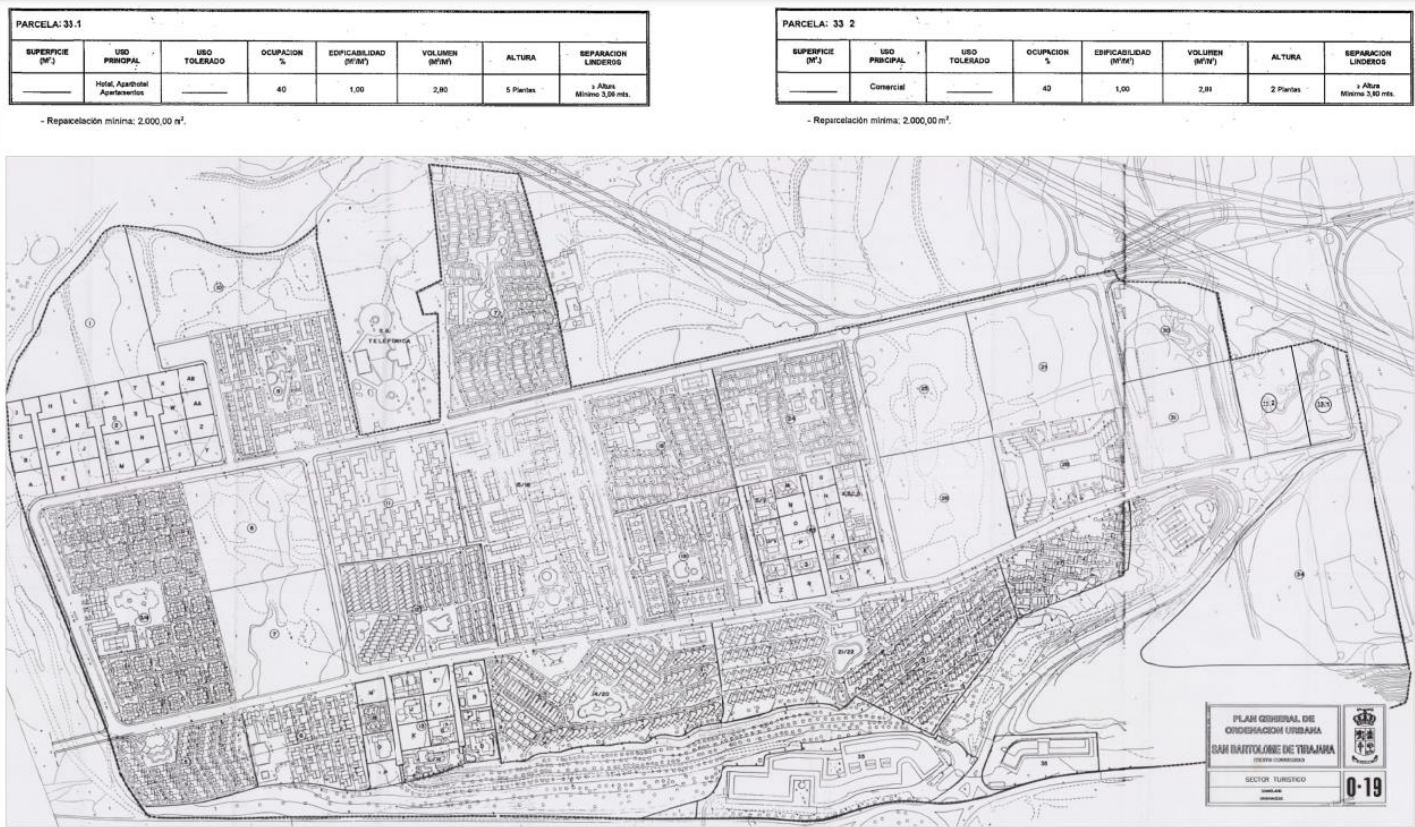
MARTÍN PERDOMO OJEDA arquitecto colegiado nº 3.748 del COAGranCanaria

**MODIFICACIÓN PROPUESTA**  
**PARCELA COMERCIAL: 5.590,00 m<sup>2</sup>**  
**P. CASAS VACACIONALES: 3.610,00 m<sup>2</sup>**  
**SUPERFICIE DEL ÁMBITO: 9.200,00 m<sup>2</sup>**

PLANO Nº: **4**  
ESCALA: **0/0000**  
FECHA: **agosto 2023**

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:46:40 Fecha: 06-10-2023 15:47:07 Fecha: 06-10-2023 15:49:09 Fecha: 06-10-2023 15:49:36 Fecha: 06-10-2023 15:50:04 Fecha: 06-10-2023 15:50:33 Fecha: 06-10-2023 15:50:55 Fecha: 09-10-2023 12:26:00 Fecha: 09-10-2023 12:26:24 Fecha: 09-10-2023 12:27:06 Fecha: 09-10-2023 12:27:46 Fecha: 09-10-2023 12:28:26 Fecha: 09-10-2023 12:29:22 Fecha: 09-10-2023 12:30:15
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-023640	Fecha: 09-10-2023 17:24
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5</a>		
Fecha de sellado electrónico: 19-10-2023 12:06:11		
- 77/84 -		
Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:30		





**PROPUESTA DE MODIFICACIÓN MENOR DEL PGOU VIGENTE DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA EN LA PARCELA 33 DE LA URBANIZACIÓN SONNENLAND.**  
trámite: APROBACIÓN DEFINITIVA  
PROMOTOR: INMUEBLES ELEVACIONES S.L.U.

REDACCIÓN:  
43241445L DOLORES MARIA CARMEN CABRERA (R: J76308279) Firmado digitalmente por: 43241445L DOLORES MARIA CARMEN CABRERA (R: J76308279) Fecha: 2023.10.06 15:50:33 +0100  
**DOLORES CABRERA LÓPEZ**  
arquitecto colegiado nº 755 del COAGranCanaria

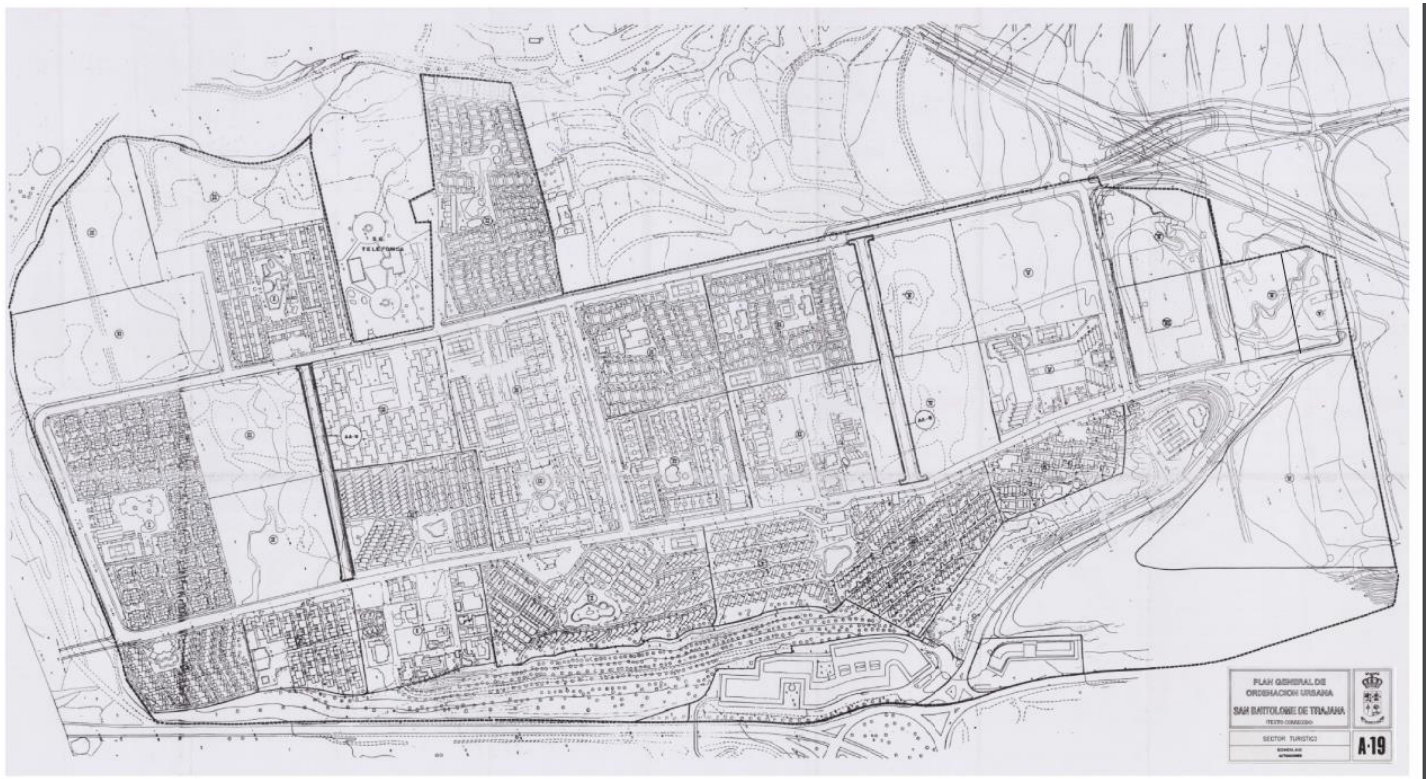
PERDOMO OJEDA MARTIN - 45347280C Firmado digitalmente por: PERDOMO OJEDA MARTIN - 45347280C Fecha: 2023.10.09 12:26:24 +0100  
**MARTÍN PERDOMO OJEDA**  
arquitecto colegiado nº 3.148 del COAGranCanaria

**MODIFICACIÓN PROPUESTA DEL PLANO DE ORDENANZAS DEL P.G.O.U**  
PLANO Nº: **5**  
ESCALA: **0/0000**  
FECHA: **agosto 2023**  
PARCELA 33.2. USO COMERCIAL: 5.590,00 m<sup>2</sup>  
PARCELA 33.1. USO TURÍSTICO: 3.610,00 m<sup>2</sup>  
SUPERFICIE DEL ÁMBITO: 9.200,00 m<sup>2</sup>

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:46:40 Fecha: 06-10-2023 15:47:07 Fecha: 06-10-2023 15:49:09 Fecha: 06-10-2023 15:49:36 Fecha: 06-10-2023 15:50:04 Fecha: 06-10-2023 15:50:33 Fecha: 06-10-2023 15:50:55 Fecha: 09-10-2023 12:26:00 Fecha: 09-10-2023 12:26:24 Fecha: 09-10-2023 12:27:06 Fecha: 09-10-2023 12:27:46 Fecha: 09-10-2023 12:28:26 Fecha: 09-10-2023 12:29:22 Fecha: 09-10-2023 12:30:15
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-023640	Fecha: 09-10-2023 17:24



Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5  
Comprobación CSV: <https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5>



**PROPUESTA DE MODIFICACIÓN MENOR DEL PGOU VIGENTE DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA EN LA PARCELA 33 DE LA URBANIZACIÓN SONNENLAND.**  
**trámite: APROBACIÓN DEFINITIVA**  
**PROMOTOR: INMUEBLES ELEVACIONES S.L.U.**

REDACCIÓN:  
 43241445L DOLORES MARIA CARMEN CABRERA (R: J76308279)  
 Firmado digitalmente por 43241445L DOLORES MARIA CARMEN CABRERA (R: J76308279) Fecha: 2023.10.09 15:50:53 +01'00'

PERDOMO OJEDA MARTÍN  
 -45347280C  
 Firmado digitalmente por PERDOMO OJEDA MARTÍN -45347280C Fecha: 2023.10.09 12:26:00 +01'00'

**MODIFICACIÓN PROPUESTA DEL PLANO DE ACTUACIONES DEL P.G.O.U**

PLANO Nº: **6**  
 ESCALA: 0/0000  
 FECHA: **agosto 2023**

**DOLORES CABRERA LÓPEZ**  
 arquitecta colegiada nº 785 del COAGranCanaria

**MARTÍN PERDOMO OJEDA**  
 arquitecto colegiado nº 3.748 del COAGranCanaria


<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:46:40 Fecha: 06-10-2023 15:47:07 Fecha: 06-10-2023 15:49:09 Fecha: 06-10-2023 15:49:36 Fecha: 06-10-2023 15:50:04 Fecha: 06-10-2023 15:50:33 Fecha: 06-10-2023 15:50:55 Fecha: 09-10-2023 12:26:00 Fecha: 09-10-2023 12:26:24 Fecha: 09-10-2023 12:27:06 Fecha: 09-10-2023 12:27:46 Fecha: 09-10-2023 12:28:26 Fecha: 09-10-2023 12:29:22 Fecha: 09-10-2023 12:30:15
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-023640	Fecha: 09-10-2023 17:24



Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5  
 Comprobación CSV: <https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5>

# Anexo 1

80

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:46:40 Fecha: 06-10-2023 15:47:07 Fecha: 06-10-2023 15:49:09 Fecha: 06-10-2023 15:49:36 Fecha: 06-10-2023 15:50:04 Fecha: 06-10-2023 15:50:33 Fecha: 06-10-2023 15:50:55 Fecha: 09-10-2023 12:26:00 Fecha: 09-10-2023 12:26:24 Fecha: 09-10-2023 12:27:06 Fecha: 09-10-2023 12:27:06 Fecha: 09-10-2023 12:27:46 Fecha: 09-10-2023 12:28:26 Fecha: 09-10-2023 12:29:22 Fecha: 09-10-2023 12:30:15	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-023640	Fecha: 09-10-2023 17:24	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5</a>			
Fecha de sellado electrónico: 19-10-2023 12:06:11	- 80/84 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:31	


EL CARDONAL, SL, entidad mercantil con CIF B 35032473 y domicilio en la calle La Naval, 138 de Las Palmas de Gran Canaria, representada en este acto por sus Consejeros Delegados Don José Juan Bonny Miranda y Antonio M<sup>a</sup> Bonny Miranda, mayores de edad, con NIE X0102138H DNI 42.771.980 F, respectivamente, representación que ostentan en virtud de escritura autorizada ante el Notario del Ilre. Colegio de las Islas Canarias con residencia en Las Palmas de Gran Canaria, Don Alfonso Zapata Zapata, con fecha 23 de septiembre de 2010, al número 2.227 de Orden de Protocolo.

TABUCO, SL, entidad mercantil, con CIF B35032499, domiciliada en esta ciudad, en la calle La Naval, número 145; representada en este acto por su Administradora Única, Doña Sarah Sofía Bonny Delgado, mayor de edad, de esta vecindad, con domicilio a estos efectos en calle La Naval, número 145, y con D.N.I. número 5.302.448-M, representación que ostenta en virtud de escritura otorgada ante el notario de esta ciudad, Don José Ramón Menéndez Alonso, el día 23 de septiembre de 2009, número 1.215 de protocolo.

EL MONDRAGÓN, SL, entidad mercantil con CIF B 35032481, y domicilio en esta ciudad, en la calle La Naval, número 147; representada en este acto por su Administrador Único Don José Juan Bonny Miranda, mayor de edad, con domicilio a estos efectos donde su representada, y con Número de Identificación de Extranjeros X0102138H, representación que ostenta en virtud de escritura otorgada ante el notario de esta ciudad, Don Alfonso Zapata Zapata, el día 22 de noviembre de 2.011, número 2.519 de protocolo

DOÑA FRANCISCA-SOFÍA BONNY MIRANDA, mayor de edad, con D.N.I. número 42705741P; DOÑA MARÍA-DOLORES BONNY MIRANDA, mayor de edad, con D.N.I. número 42729647V, DOÑA MARÍA-ROSA BONNY MIRANDA, mayor de edad, y con D.N.I. número 42737363M; DOÑA SOFÍA BONNY MIRANDA, mayor de edad, con D.N.I. número 42757375F; DOÑA CAYETANA BONNY MIRANDA, mayor de edad, con D.N.I. número 42761850C, y DOÑA MARÍA DEL CARMEN BONNY MIRANDA, mayor de edad, con D.N.I. número 42796168E, todas ellas con domicilio , en la calle Juan Rejón, número 89 de Las Palmas de Gran Canaria, representadas en este acto por Don José Juan Bonny y Don Antonio Bonny Miranda, representaciones que ostentan en virtud del poder especial formalizado en escritura otorgada ante el notario de esta ciudad, Don Alfonso Zapata Zapata el día 13 de enero de 2.000, número 89 de protocolo.

DON ANTONIO MARÍA BONNY MIRANDA, mayor de edad, con DNI 42.771.980 F, con domicilio en la calle La Naval, 138 de Las Palmas de Gran Canaria


Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:46:40 Fecha: 06-10-2023 15:47:07 Fecha: 06-10-2023 15:49:09 Fecha: 06-10-2023 15:49:36 Fecha: 06-10-2023 15:50:04 Fecha: 06-10-2023 15:50:33 Fecha: 06-10-2023 15:50:55 Fecha: 09-10-2023 12:26:00 Fecha: 09-10-2023 12:26:24 Fecha: 09-10-2023 12:27:06 Fecha: 09-10-2023 12:27:06 Fecha: 09-10-2023 12:27:46 Fecha: 09-10-2023 12:28:26 Fecha: 09-10-2023 12:29:22 Fecha: 09-10-2023 12:30:15	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-023640	Fecha: 09-10-2023 17:24	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5</a>			
Fecha de sellado electrónico: 19-10-2023 12:06:11	- 81/84 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:31	

Todos ellos en calidad de copropietarios de la parcela 33 de SONNELAND, San Bartolomé de Tirajana,

**AUTORIZAN**

A INMUEBLES ELEVACIONES, SLU, con CIF B05443494 y con domicilio, a estos efectos, en la Carretera Los Corralillos, km. 15, Cruce de Arinaga, Agüimes, (35118), a fin de que presente ante el Iltr. Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana el proyecto de MODIFICACIÓN MENOR DE LA ORDENACIÓN ESPECÍFICA DE LA PARCELA 33 DE LA URBANIZACIÓN SONNELAND, P.G.O. DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA.

En Las Palmas de Gran Canaria a 26 de abril de 2022.


  
Fdo. José Juan Bonny Miranda

  
Fdo. Antonio Bonny Miranda

**BONNY DELGADO SARAH SOFIA 05302448M**


Firmado digitalmente por BONNY DELGADO SARAH SOFIA - 05302448M  
Número de reconocimiento (RN) c=ES, serieNumber=SDCS-05302448M, givenName=SARAH SOFIA, sn=BONNY DELGADO, cn=BONNY DELGADO SARAH SOFIA - 05302448M  
Fecha: 2022.04.26 08:17:59 +01'00'

Fdo. Sarah Bonny Delgado


<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:46:40 Fecha: 06-10-2023 15:47:07 Fecha: 06-10-2023 15:49:09 Fecha: 06-10-2023 15:49:36 Fecha: 06-10-2023 15:50:04 Fecha: 06-10-2023 15:50:33 Fecha: 06-10-2023 15:50:55 Fecha: 09-10-2023 12:26:00 Fecha: 09-10-2023 12:26:24 Fecha: 09-10-2023 12:27:06 Fecha: 09-10-2023 12:27:46 Fecha: 09-10-2023 12:28:26 Fecha: 09-10-2023 12:29:22 Fecha: 09-10-2023 12:30:15		
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-023640	Fecha: 09-10-2023 17:24		
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5</a>				
Fecha de sellado electrónico: 19-10-2023 12:06:11			- 82/84 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:31

# Anexo 2

83

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:46:40 Fecha: 06-10-2023 15:47:07 Fecha: 06-10-2023 15:49:09 Fecha: 06-10-2023 15:49:36 Fecha: 06-10-2023 15:50:04 Fecha: 06-10-2023 15:50:33 Fecha: 06-10-2023 15:50:55 Fecha: 09-10-2023 12:26:00 Fecha: 09-10-2023 12:26:24 Fecha: 09-10-2023 12:27:06 Fecha: 09-10-2023 12:27:06 Fecha: 09-10-2023 12:27:46 Fecha: 09-10-2023 12:28:26 Fecha: 09-10-2023 12:29:22 Fecha: 09-10-2023 12:30:15	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-023640	Fecha: 09-10-2023 17:24	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5</a>			
Fecha de sellado electrónico: 19-10-2023 12:06:11 - 83/84 - Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:31			



<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:46:40 Fecha: 06-10-2023 15:47:07 Fecha: 06-10-2023 15:49:09 Fecha: 06-10-2023 15:49:36 Fecha: 06-10-2023 15:50:04 Fecha: 06-10-2023 15:50:33 Fecha: 06-10-2023 15:50:55 Fecha: 09-10-2023 12:26:00 Fecha: 09-10-2023 12:26:24 Fecha: 09-10-2023 12:27:06 Fecha: 09-10-2023 12:27:46 Fecha: 09-10-2023 12:28:26 Fecha: 09-10-2023 12:29:22 Fecha: 09-10-2023 12:30:15	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - N°: 2023-023640	Fecha: 09-10-2023 17:24	
N° expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2F02D3EE4EA399DE4BF51344C0C122E5</a>			
Fecha de sellado electrónico: 19-10-2023 12:06:11	- 84/84 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:31	



**PERSPECTIVA DE GÉNERO**  
**MODIFICACIÓN MENOR**  
**DE LA ORDENACIÓN DE LA PARCELA 33**  
**DE LA URBANIZACIÓN SONNENLAND**  
**DEL**  
**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA**  
**DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA**  
**GRAN CANARIA**

QUE PRESENTA

**INMUEBLES ELEVACIONES S.L.U**

**FASE: APROBACIÓN DEFINITIVA**

REDACTORES

DOLORES CABRERA LÓPEZ


MARTÍN PERDOMO OJEDA

ARQUITECTOS COLEGIADOS 755 y 3.748 DEL COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRAN CANARIA

PADRÓN & CABRERA ASESORES URBANÍSTICAS, S.C.P

TRIANA 13, 1º A, CP 35002  
LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

MARZO DE 2023

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 04-10-2023 15:18:48 Fecha: 09-10-2023 12:31:36	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-023640	Fecha: 09-10-2023 17:24	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): B47685CDEB397E59E2F5C16426C64FE7 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B47685CDEB397E59E2F5C16426C64FE7">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B47685CDEB397E59E2F5C16426C64FE7</a>			
Fecha de sellado electrónico: 19-10-2023 12:06:16 <a href="#">Ver sello</a>	- 1/9 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:32	

# PERSPECTIVA DE GÉNERO

## MODIFICACIÓN MENOR DE LA PARCELA 33

### DE LA URBANIZACIÓN SONNENLAND

DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA



## FASE: APROBACIÓN DEFINITIVA




PROMOTOR: **INMUEBLES ELEVACIONES S.L.U**

ARQUITECTOS

**DOLORES CABRERA LÓPEZ**

**MARTÍN PERDOMO OJEDA**

**PADRÓN & CABRERA ASESORES URBANÍSTICAS, S.C.P**

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 04-10-2023 15:18:48 Fecha: 09-10-2023 12:31:36	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-023640	Fecha: 09-10-2023 17:24	
Nº expediente administrativo: 2021-001827    Código Seguro de Verificación (CSV): B47685CDEB397E59E2F5C16426C64FE7 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B47685CDEB397E59E2F5C16426C64FE7">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B47685CDEB397E59E2F5C16426C64FE7</a>			
Fecha de sellado electrónico: 19-10-2023 12:06:16		- 2/9 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:32

Con carácter previo a la elaboración de la Modificación Menor que se pretende, como se puede observar a lo largo de los distintos documentos que lo conforman, se han tenido en cuenta distintos trabajos de investigación en relación a la inserción de la perspectiva de género en el urbanismo y en el marco de las competencias y políticas de las Administraciones Públicas, a fin de conocer y aplicar las herramientas o métodos mejores y más apropiados para provocar un impacto de género positivo.

Los objetivos generales de la Modificación Menor vienen establecidos al inicio del Documento Memoria.


El alcance de este documento de Modificación Menor es limitado y no tiene ni la pretensión ni la trascendencia en la consecución de la igualdad de género en todo el municipio, pero si en velar que las alternativas que se planteen ayuden.

Por ello, los principales objetivos de la Modificación Menor resultan ser medidas que se consideran positivas y que, si se tiene en cuenta y se incluye la perspectiva de género en la aplicación de estas pueden llegar a ocasionar un impacto positivo en la igualdad entre hombres y mujeres.


Tanto el sector turístico como el comercial se corresponden con las principales actividades económicas de Canarias, dos de los usos que se pretenden en la Modificación Menor, que sin duda ofrecen empleo a una gran cantidad de personas en la zona, tanto personas que cuentan con cualificación profesional como personas que no cuentan con esta.

El cambio de uso que se plantea en La Modificación Menor, sin duda potencia la actividad económica, siendo este es uno de los objetivos de este instrumento, ya que, la cuestión del empleo es clave para la consecución de la igualdad efectiva.

A estos efectos, se incorporó en el Documento Ambiental Estratégico de la Modificación de la parcela 33 de la Urbanización Sonnenland del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana, páginas 50 y 92, la perspectiva de género.

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 04-10-2023 15:18:48 Fecha: 09-10-2023 12:31:36	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-023640	Fecha: 09-10-2023 17:24	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): B47685CDEB397E59E2F5C16426C64FE7 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B47685CDEB397E59E2F5C16426C64FE7">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B47685CDEB397E59E2F5C16426C64FE7</a>			
Fecha de sellado electrónico: 19-10-2023 12:06:16	- 3/9 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:32	

De este documento se presente en esta separata, lo que se recoge expresamente por doña María Yazmina Lozano Mas. Dra. Licenciada en Geografía e Historia, Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural.

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 04-10-2023 15:18:48 Fecha: 09-10-2023 12:31:36	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-023640	Fecha: 09-10-2023 17:24	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): B47685CDEB397E59E2F5C16426C64FE7 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B47685CDEB397E59E2F5C16426C64FE7">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B47685CDEB397E59E2F5C16426C64FE7</a>			
Fecha de sellado electrónico: 19-10-2023 12:06:16		- 4/9 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:32

● **La población y la perspectiva de género**

El ámbito de Modificación no incluye zonas o formaciones residenciales que se vinculen a la existencia de población potencialmente afectadas por las determinaciones urbanísticas, por cuanto en si mismo no es una variable relevante en la evaluación ambiental en cuanto a su delimitación interior.

Sin embargo, sí resulta colindante en su margen norte al núcleo residencial junto a las calles Miguel de Cervantes, Tirso de Molina, Calderón de La Barca y Francisco de Quevedo. Se trata de una formación de varias decenas de viviendas de baja volumetría.



Figura 11. Desarrollo de una formación residencial en el margen norte del ámbito

En el margen contrario de la Autopista se desarrolla el Centro Comercial y de Ocio del Tablero y el núcleo urbano del Tablero de Maspalomas, cuya relación de influencia en relación a los objetivos de la nueva ordenación se considera poco probable.

El núcleo de la Urbanización de Sonnenland ha mantenido un comportamiento estable desde 2010 con una estabilización en torno a los 3.196 residentes.

La distribución por grupos de edad y sexo es muy similar a la de la media del conjunto urbano costero del municipio de San Bartolomé de Tirajana, si bien en las inmediaciones de la Modificación existe una relativa mayor proporción de población de más de 64 años.

En este análisis, la perspectiva de género adquiere especial interés en la posterior aplicación sobre la Modificación.


<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 04-10-2023 15:18:48 Fecha: 09-10-2023 12:31:36	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-023640	Fecha: 09-10-2023 17:24	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): B47685CDEB397E59E2F5C16426C64FE7 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B47685CDEB397E59E2F5C16426C64FE7">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B47685CDEB397E59E2F5C16426C64FE7</a>			
Fecha de sellado electrónico: 19-10-2023 12:06:16		- 5/9 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:32

Puede pensarse que la distribución de la población según sexo presenta una escasa relación con los estímulos y problemas de la ordenación urbanística. No obstante, en territorios como el que se analiza es una variable demográfica de apreciable interés en la planificación del espacio de acuerdo a aspectos tales como:

- El papel de las mujeres u hombres en la definición de las pautas de gestión y dinamización del uso del suelo.
- El comportamiento de los índices de fecundidad y de natalidad en el territorio, en relación con la programación de determinaciones o actuaciones urbanísticas a medio y largo plazo.
- El papel de las mujeres en el crecimiento de la población anciana y su interacción con las dotaciones y servicios urbanísticos, en base a la mayor esperanza de vida que de modo natural tienen las mismas frente a los varones.
- La asociación que se establece entre la mujer y el espacio público en aspectos básicos del dinamismo de un área de estas características tales como los recorridos cotidianos hacia zonas de uso, aparcamientos, áreas de compra o transporte público, el papel mayoritario de las madres en el cuidado de los niños y mayores en parques, plazas y recorridos de acceso.
- La asociación que se establece entre la mujer y las condiciones de seguridad y las necesidades de mobiliario urbano específico.

En el entorno residencial que perimetra el ámbito Modificación no hay diferencias sustanciales respecto al conjunto costero del municipio de San Bartolomé de Tirajana. No se extraen particularidades respecto a los objetivos de asimilación de la ordenanza zonal comercial o turística en Suelo Urbano.

El porcentaje de mujeres y varones en el conjunto analizado se sitúa por término medio en una horquilla de 2-3% de diferencia en todos los grupos de edades, que no es representativa en la intencionalidad de este estudio. Si acaso, esta diferencia refleja una mayor masculinización en el entorno que se ordena que en el conjunto de la ciudad. Esta situación no es significativa en las situaciones de vulnerabilidad que se derivan de la edad de la población.

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 04-10-2023 15:18:48 Fecha: 09-10-2023 12:31:36	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-023640	Fecha: 09-10-2023 17:24	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): B47685CDEB397E59E2F5C16426C64FE7 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B47685CDEB397E59E2F5C16426C64FE7">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B47685CDEB397E59E2F5C16426C64FE7</a>			
Fecha de sellado electrónico: 19-10-2023 12:06:16	- 6/9 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:32	

- En cuanto a la población, la salud pública y la perspectiva de género.


En el ámbito de Modificación no existe ninguna zona de uso residencial cuya ordenación urbanística derive en afecciones de signo negativo sobre las características de la población y, en concreto, de la perspectiva de género. Y mucho menos son previsibles efectos significativos.

Sin embargo, junto al perímetro norte de la superficie ordenada sí se desarrolla el núcleo residencial en torno a la calle Miguel de Cervantes y calles aledañas. En el margen sur y a varias manzanas de distancia existe otra formación residencial que se extiende hacia el sur, si bien presenta respecto a nuestro ámbito una manzana intermedia de superficie apreciable destinada a uso turístico.

En dichas zonas, las características de la ordenación no sugieren situaciones o supuestos de afección negativa como consecuencia de la introducción de nuevas unidades de actividad económica en la zona ordenada y la eventual selección de dicho núcleo para la función residencial de empleados y usuarios. Este supuesto no introduce alteraciones relacionadas con la perspectiva de género relacionadas con la configuración y dinamismo del espacio urbano en relación a la situación heredada.

Pueden derivarse ajustes en el parámetro de la tasa de actividad de la población residente en esta zona residencial de Sonnenland como consecuencia de las posibilidades de empleo devenidas de las nuevas actividades, bien asociadas al uso turístico o el uso comercial según la alternativa seleccionada. Dicho factor puede constituir una variable de cohesión social que reduzca los factores negativos asociados a la perspectiva de género.

Las afecciones derivadas de la salud pública como consecuencia de la nueva ordenación no prevén alteraciones reseñables con respecto a la realidad preexistente, en tanto se conserva el uso terciario predominante en la zona, ajustándose según la alternativa el uso característico establecido en el régimen urbanístico previsto: hotelero, comercial y vivienda vacacional o comercial exclusivo.

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 04-10-2023 15:18:48 Fecha: 09-10-2023 12:31:36	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-023640	Fecha: 09-10-2023 17:24	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): B47685CDEB397E59E2F5C16426C64FE7 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B47685CDEB397E59E2F5C16426C64FE7">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B47685CDEB397E59E2F5C16426C64FE7</a>			
Fecha de sellado electrónico: 19-10-2023 12:06:16	- 7/9 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:32	

Desde el punto de vista de la salud pública, la localización del nuevo emplazamiento de actividad económica en el ámbito de Modificación sí se asocia a previsibles efectos de signo negativo en la futura población usuaria. Dicho efecto no sería consecuencia directa del uso ordenado sino de la interacción del mismo con el factor de contaminación acústica

**MARÍA YAZMINA LOZANO MAS**  
 Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

93

**Modificación Menor de la Parcela 33 de la Urbanización Sonnenland del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana**  
**DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO**

derivada del funcionamiento de la cercana Autovía GC-1 tal como ya se produce en los usos preexistentes en las inmediaciones.


El uso hotelero exclusivo de la alternativa "o" de acuerdo a las determinaciones urbanística en vigor presentaría una intensidad de impacto mayor que las restantes variantes, en tanto no se establecen mecanismos disuasorios de la localización de la población usuaria en la franja de influencia de dicho efecto.

Las alternativas 1 y 2 incluyen por el contrario la oportunidad de prever medidas correctoras que palién dicho problema mediante el aislamiento funcional del ámbito respecto de la infraestructura viaria, mediante mecanismo de vegetación arbolada o estructuras físicas disuasorias del ruido.

En este sentido, la Alternativa 2 se asociada a una modalidad de equipamiento comercial con apreciable desarrollo en las piezas introducidas en el espacio turístico canario durante los últimos años, conocida como tipo "Mall". Sin perjuicio de las opciones de diseño arquitectónico final, se basa fundamentalmente en un modelo de localización perimetral del uso comercial en torno a un gran espacio libre central o mediante corredores interiores con localización mixta de piezas propias de estas piezas territoriales.

Esta modalidad reproduce los riesgos previstos en la Alternativa "o" de afección en materia de salud pública de la población usuaria como consecuencia de la contaminación acústica asociada al ruido de la Autovía.

La Alternativa 1 presentaría previsiblemente unas condiciones más adecuadas de adaptación de las determinaciones urbanísticas a esta fenomenología, a través del uso combinado de los parámetros de ocupación, separación al lindero occidental, opciones de arquitectura de aislamiento físico y/o acompañamiento de masa arbolada densa en dicha franja crítica.

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 04-10-2023 15:18:48 Fecha: 09-10-2023 12:31:36	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-023640	Fecha: 09-10-2023 17:24	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): B47685CDEB397E59E2F5C16426C64FE7 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B47685CDEB397E59E2F5C16426C64FE7">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B47685CDEB397E59E2F5C16426C64FE7</a>			
Fecha de sellado electrónico: 19-10-2023 12:06:16		- 8/9 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:32



En Las Palmas de Gran Canaria a 17 de marzo 2023


Los arquitectos:

43241445L  
**DOLORES MARIA  
 CARMEN CABRERA**  
 (R: J76308279)  
 Dolores **CABRERA LÓPEZ**

Firmado digitalmente por  
 43241445L DOLORES MARIA  
 CARMEN CABRERA (R:  
 J76308279)  
 Fecha: 2023.10.04 15:18:48  
 +01'00'

**PERDOMO  
 OJEDA MARTIN**  
 - 45347280C  
 MARTÍN **PERDOMO OJEDA**

Firmado digitalmente  
 por PERDOMO OJEDA  
 MARTIN - 45347280C  
 Fecha: 2023.10.09  
 12:31:36 +01'00'

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 04-10-2023 15:18:48 Fecha: 09-10-2023 12:31:36	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-023640	Fecha: 09-10-2023 17:24	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): B47685CDEB397E59E2F5C16426C64FE7 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B47685CDEB397E59E2F5C16426C64FE7">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B47685CDEB397E59E2F5C16426C64FE7</a>			
Fecha de sellado electrónico: 19-10-2023 12:06:16		- 9/9 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:32

PARCELA: 33.1							
SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	Ocupación %	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	VOLUMEN (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
	Hotel, Apartohotel, Apartamentos		40	1,00	2,90	5 plantas	3 Altura Mínimo 3,00 mts.

- Reparcelación mínima: 2.000,00 m<sup>2</sup>.

PARCELA: 33.2							
SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	Ocupación %	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	VOLUMEN (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
	Comercial		40	1,00	2,90	2 plantas	3 Altura Mínimo 3,00 mts.

- Reparcelación mínima: 2.000,00 m<sup>2</sup>.



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA  
SAN BARTOLOME DE TRAJANA  
CENTRO URBANO  
SECTOR TURISTICO  
0-19

**PROPUESTA DE MODIFICACION MENOR DEL PGOU VIGENTE DE SAN BARTOLOME DE TRAJANA EN LA PARCELA 33 DE LA URBANIZACION SONNENLAND.**  
trámite: APROBACION DEFINITIVA  
**PROMOTOR: INMUEBLES ELEVACIONES S.L.U.**

REDACCION:  
4324144SL DOLORES MARIA CARMEN CABRERA (R: J76308279)  
Firmado digitalmente por MARIA CARMEN CABRERA (R: J76308279) Fecha: 2023.10.09 10:57:56 +01'00'

PERDOMO  
OJEDA MARTIN -  
Firmado digitalmente por PERDOMO OJEDA MARTIN - OJEDA MARTIN (R: J76308279) Fecha: 2023.10.09 12:22:55 +01'00'

**MODIFICACION PROPUESTA DEL PLANO DE ORDENANZAS DEL P.G.O.U**  
PARCELA 33.2. USO COMERCIAL: 5.590,00 m<sup>2</sup>  
PARCELA 33.1. USO TURISTICO: 3.610,00 m<sup>2</sup>  
SUPERFICIE DEL AMBITO: 9.200,00 m<sup>2</sup>

PLANO Nº. **5**  
ESCALA. **0/0000**  
FECHA. **agosto 2023**

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 09-10-2023 10:57:56 Fecha: 09-10-2023 12:22:55
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-023640	Fecha: 09-10-2023 17:24
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): DF713461A0F6071CA36B1BD884C7F076 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DF713461A0F6071CA36B1BD884C7F076">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DF713461A0F6071CA36B1BD884C7F076</a>		
Fecha de sellado electrónico: 19-10-2023 12:06:20 <a href="#">Ver sello</a>		




# INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA


## MODIFICACIÓN MENOR DE LA PARCELA 33 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA GRAN CANARIA

Promotor: **INMUEBLES ELEVACIONES S.L.U**

**FASE: APROBACIÓN DEFINITIVA**

**MARZO DE 2023**

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 04-10-2023 13:02:46 Fecha: 09-10-2023 12:24:48	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-023640	Fecha: 09-10-2023 17:24	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 8D1CA48C01FFBEB71C6B862502FF9C6F Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8D1CA48C01FFBEB71C6B862502FF9C6F">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8D1CA48C01FFBEB71C6B862502FF9C6F</a>			
Fecha de sellado electrónico: 19-10-2023 12:06:23 <a href="#">Ver sello</a>	- 1/33 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:34	

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 04-10-2023 13:02:46 Fecha: 09-10-2023 12:24:48	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-023640	Fecha: 09-10-2023 17:24	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 8D1CA48C01FFBEB71C6B862502FF9C6F Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8D1CA48C01FFBEB71C6B862502FF9C6F">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8D1CA48C01FFBEB71C6B862502FF9C6F</a>			
Fecha de sellado electrónico: 19-10-2023 12:06:23	- 2/33 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:34	

# INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA Y MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

## ÍNDICE

### CAPÍTULO I. INFORME DE SOSTENIBILIDAD Y MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

#### 1. ANTECEDENTES

#### 2. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

2.1. Impacto de la Modificación Menor en las Haciendas Públicas afectadas.

2.2. Cuenta General del Ayuntamiento.

2.3. Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

#### 3. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

3.1. Estudio del Impacto en la Hacienda Pública Municipal


3.1.1. Cuantificación de la inversión pública municipal durante el desarrollo y gestión del suelo de las tres Unidades de Actuación y posterior a la entrega de la urbanización.


a. Ejecución de obras de urbanización necesarias para la transformación del suelo.

b. Ejecución de espacios libres o infraestructuras correspondientes a los sistemas generales o redes primarias.

3.1.2. Evaluación del aumento patrimonial.

a. Obtención del aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración.

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 04-10-2023 13:02:46 Fecha: 09-10-2023 12:24:48	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-023640	Fecha: 09-10-2023 17:24	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 8D1CA48C01FFBEB71C6B862502FF9C6F Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8D1CA48C01FFBEB71C6B862502FF9C6F">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8D1CA48C01FFBEB71C6B862502FF9C6F</a>			
Fecha de sellado electrónico: 19-10-2023 12:06:23	- 3/33 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:34	


<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 04-10-2023 13:02:46 Fecha: 09-10-2023 12:24:48	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-023640	Fecha: 09-10-2023 17:24	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 8D1CA48C01FFBEB71C6B862502FF9C6F Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8D1CA48C01FFBEB71C6B862502FF9C6F">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8D1CA48C01FFBEB71C6B862502FF9C6F</a>			
Fecha de sellado electrónico: 19-10-2023 12:06:23	- 4/33 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:34	


- b. Obtención de los suelos de cesión, así como las obras de urbanización e infraestructuras ejecutadas con cargo a la actuación urbanizadora y que recibe la Administración Municipal.
- 3.1.3. Determinación de los gastos e ingresos del presupuesto municipal repercutibles al incremento de población.
  - 3.1.4. Determinación de los gastos de mantenimiento de las infraestructuras y suelos públicos.
    - 3.1.4.1. Mantenimiento del nuevo viario público y del alumbrado público.
    - 3.1.4.2. Infraestructuras de abastecimiento de agua.
    - 3.1.4.3. EDAR y Mantenimiento de la red de saneamiento.
    - 3.1.4.4. Infraestructura de suministro eléctrico.
    - 3.1.4.5. Infraestructura de telefonía.
    - 3.1.4.6. Recogida de residuos sólidos urbanos.
    - 3.1.4.7. Mantenimiento de los espacios libres públicos.
    - 3.1.4.8. Resumen de coste de mantenimiento por desarrollo de la Modificación Menor.
  - 3.2. Estimación de ingresos por tasas e impuestos municipales.
    - 3.2.1. Impuesto de Bienes Inmuebles IBI.
    - 3.2.2. Impuesto de construcciones, instalaciones y obras ICIO.

4. RESUMEN

5. ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS

6. CONCLUSIONES

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 04-10-2023 13:02:46 Fecha: 09-10-2023 12:24:48	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-023640	Fecha: 09-10-2023 17:24	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 8D1CA48C01FFBEB71C6B862502FF9C6F Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8D1CA48C01FFBEB71C6B862502FF9C6F">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8D1CA48C01FFBEB71C6B862502FF9C6F</a>			
Fecha de sellado electrónico: 19-10-2023 12:06:23	- 5/33 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:34	

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 04-10-2023 13:02:46 Fecha: 09-10-2023 12:24:48	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-023640	Fecha: 09-10-2023 17:24	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 8D1CA48C01FFBEB71C6B862502FF9C6F Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8D1CA48C01FFBEB71C6B862502FF9C6F">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8D1CA48C01FFBEB71C6B862502FF9C6F</a>			
Fecha de sellado electrónico: 19-10-2023 12:06:23	- 6/33 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:34	



## 1. ANTECEDENTES

El informe de sostenibilidad económica debe formar parte de los instrumentos de ordenación que contemplen actuaciones de transformación urbanística, y tiene por finalidad valorar y ponderar el impacto de tales actuaciones en las haciendas públicas afectadas por la implantación y mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha de los servicios resultantes, así como la valoración de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Por tanto, en este caso, en fase de Aprobación Inicial, se pretende analizar, como ya se hizo en el documento borrador de Modificación Menor, el coste que para las arcas públicas supondría las actuaciones previstas en la Modificación Menor.


Todo ello, en aras del desarrollo sostenible, buscando con la intervención obtener un medio urbano caracterizado por una ocupación eficiente y acorde con infraestructuras y servicios que redunden verdaderamente en beneficio de la ciudadanía.

En definitiva, el informe de sostenibilidad económica tiene una doble finalidad:

- 1) Analizar el impacto de la actuación planteada en las haciendas públicas afectadas por la implantación de los usos pretendidos en el mantenimiento de las infraestructuras y servicios, en la parcela 33 de la Urbanización Sonnenland con uso comercial y turístico.
- 2) Analizar la suficiencia y adecuación del suelo y de los usos productivos que se desarrollaran en la parcela 33 de la urbanización Sonnenland.

Se trata, en conclusión, de incorporar en esta fase de Aprobación Inicial, como ya se hizo en borrador de la Modificación Menor, un instrumento que pretende asegurar que la intervención que se plantea se corresponde con un urbanismo sostenible, no solo en la documentación presentada para su tramitación, sino en la realidad, teniendo en cuenta para ello los dos apartados señalados en el párrafo anterior.

A estos efectos, la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, su **artículo 305** referente a la **“memoria de viabilidad económica”**, dispone que... *“La delimitación y ordenación de las actuaciones sobre el medio urbano exigirán, con carácter previo, la presentación por el promotor de dicha actuación de una memoria que asegure su viabilidad económica, con el contenido previsto en la legislación estatal”*.

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 04-10-2023 13:02:46 Fecha: 09-10-2023 12:24:48	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-023640	Fecha: 09-10-2023 17:24	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 8D1CA48C01FFBEB71C6B862502FF9C6F Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8D1CA48C01FFBEB71C6B862502FF9C6F">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8D1CA48C01FFBEB71C6B862502FF9C6F</a>			
Fecha de sellado electrónico: 19-10-2023 12:06:23	- 7/33 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:34	

Además, para proceder a la "**evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano**", se debe seguir el apartado 4 del artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, que determina lo siguiente:

4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Igualmente, el artículo 5 del mismo texto legal dispone:


5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:  
(....)

Destacar que por sentencia 143/2017, de 14 de diciembre de 2017, del Tribunal Constitucional, se declaró la inconstitucionalidad y la nulidad de las letras a, b, c, d y e, de este apartado 5 del artículo 22, por lo que entendemos que el contenido mínimo será el genérico detallado en el mismo, asegurar el equilibrio entre los beneficios y las cargas que supone la Modificación Menor.

## 2. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Como señalábamos, según lo dispuesto en el artículo 22.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en cuanto a los contenidos específicamente económicos, para proceder a una correcta "evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano", se requiere **en primer lugar** la realización de una **evaluación del impacto de la actuación urbanizadora en las Haciendas Públicas afectadas** por el coste de las nuevas infraestructuras o de la prestación de servicios resultantes.

En esta evaluación se debe estimar el importe total de la inversión y gastos corrientes públicos necesarios para el **mantenimiento** de todas las infraestructuras y equipamientos previstos en la Modificación Menor, que en el caso de que se trata no existe.

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 04-10-2023 13:02:46 Fecha: 09-10-2023 12:24:48	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-023640	Fecha: 09-10-2023 17:24	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 8D1CA48C01FFBEB71C6B862502FF9C6F Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8D1CA48C01FFBEB71C6B862502FF9C6F">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8D1CA48C01FFBEB71C6B862502FF9C6F</a>			
Fecha de sellado electrónico: 19-10-2023 12:06:23	- 8/33 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:34	

Al estar la parcela 33 de la Urbanización Sonnenland en suelo urbano consolidado por la urbanización, suelo que cuenta con todos los servicios urbanísticos, lo previsto en la Modificación Menor, cambio del uso de toda la parcela, el turístico, a una parte de la misma con uso comercial y el resto de la parcela con el mismo uso turístico, entendemos que la incidencia en el gasto público no es representativa.

**No obstante**, se analizará la **suficiencia y adecuación del suelo de esta parcela que se pretende destinar a uso comercial**, valorando el uso e intensidad previsto en la Modificación Menor a la fecha en que se presentó el documento borrador, **abril de 2021**, al objeto de calcular el incremento de valor, si lo hubiera, dado que se trata de una Actuación de Dotación donde, lo que se produce es un cambio de uso y no incremento de aprovechamientos.

En definitiva, con este documento se asegura unos estándares mínimos de transparencia, donde se da pie a la participación ciudadana real y no meramente formal, y se facilita la evaluación y seguimiento de los efectos que tiene la Modificación Menor no solo sobre la economía de las Haciendas Públicas sino también para el promotor inversor.


En resumen, el objetivo fundamental del Informe de Sostenibilidad Económica, facilita la correcta evaluación y seguimiento de la sostenibilidad de la propuesta de Modificación Menor de la Parcela 33 de la Urbanización Sonnenland, en la que se busca dar una respuesta a los requerimientos de los propietarios de ese suelo, en el planteamiento de la introducción del uso comercial con el turístico ya existente, sin producir impacto, en base a un desarrollo sostenible.

### 2.1. Impacto de la Modificación Menor en las Haciendas Públicas afectadas

El impacto sobre la Hacienda Local por la ejecución de la Modificación Menor, por las acciones en ella propuestas, lo valoraremos en base a un análisis presupuestario y contable de las principales magnitudes de referencia que supondrán las actuaciones previstas.

De forma general hay que señalar que la hacienda de las entidades locales está constituida por los siguientes recursos:

- a. Ingresos procedentes de su patrimonio y demás de derecho privado.
- b. Ingresos tributarios y urbanísticos, clasificados en tasas, contribuciones especiales e impuestos y los recargos exigibles sobre los impuestos de las Comunidades Autónomas o de otras entidades locales.

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 04-10-2023 13:02:46 Fecha: 09-10-2023 12:24:48	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-023640	Fecha: 09-10-2023 17:24	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 8D1CA48C01FFBEB71C6B862502FF9C6F Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8D1CA48C01FFBEB71C6B862502FF9C6F">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8D1CA48C01FFBEB71C6B862502FF9C6F</a>			
Fecha de sellado electrónico: 19-10-2023 12:06:23	- 9/33 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:34	

- c. Las participaciones en los tributos del Estado y de las Comunidades Autónomas.
- d. Transferencias y subvenciones recibidas.
- e. Ventas y prestación de servicios.
- f. El producto de las operaciones de crédito.
- g. El producto de las multas y sanciones en el ámbito de sus competencias.
- h. Las demás prestaciones de derecho público.

El recurso relevante en las haciendas locales se considera el reflejado en el apartado b) los **tributos**, que se clasifican en:

**Tasas**, por prestación de servicios o la realización de actividades de su competencia y por la utilización privativa o el aprovechamiento especial de los bienes del dominio público municipal.

**Contribuciones especiales**, por la realización de obras o por el establecimiento o ampliación de servicios municipales.


**Impuestos**. Tributos exigidos sin contraprestación, cuyo hecho imponible está constituido por negocios, actos o hechos que ponen de manifiesto la capacidad económica del contribuyente.

Además, la inversión municipal puede ser financiada con recursos **endógenos**, más regulares en el tiempo:

- a. Ahorro neto
- b. Créditos
- c. Contribuciones Especiales
- d. Subvenciones finalistas de Capital
- e. Ingresos no tributarios, por convenios urbanísticos, venta de patrimonio municipal de suelo, etc.

Los dos primeros, el ahorro y el crédito, dependen directamente de los ingresos ordinarios del Ayuntamiento.

El resto, depende de gestión de suelo y de obras concretas, o de la disponibilidad o voluntad de las otras administraciones, por lo que su evolución, se considera variable.

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 04-10-2023 13:02:46 Fecha: 09-10-2023 12:24:48	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-023640	Fecha: 09-10-2023 17:24	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 8D1CA48C01FFBEB71C6B862502FF9C6F Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8D1CA48C01FFBEB71C6B862502FF9C6F">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8D1CA48C01FFBEB71C6B862502FF9C6F</a>			
Fecha de sellado electrónico: 19-10-2023 12:06:23	- 10/33 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:34	

La capacidad de inversión municipal financiada con recursos propios del Ayuntamiento se sustenta en el nivel de ahorro anual, y a la vez, en la aplicación del ahorro entre inversión directa y endeudamiento.

El ahorro neto dependerá de la estructura impositiva municipal que, a la misma vez que permite el funcionamiento de los servicios, además le proporcione un remanente para financiar la obra pública nueva.

Cuando esto no se produce, las Administraciones Públicas recurren al crédito (endeudamiento). En consecuencia, el crédito destinado a la inversión supone disponer de recursos futuros en el presente, que se financiaran con el ahorro futuro.

Por otro lado, los recursos **endógenos**, no se consideran regulares ya que no son controlables por el Ayuntamiento.


Dependen de aspectos legales, políticos, y de la capacidad de captar recursos de terceros (Unión Europea, Gobierno Estatal o Autonómico, Cabildos, etc.). Son una fuente de financiación alternativa para aumentar las inversiones reales, sin necesidad de acudir a los endeudamientos.

Dado que el objeto de la Modificación Menor es el cambio de uso de parte de la parcela 33 de la Urbanización Sonnenland, manteniendo el uso turístico en el resto de la misma, donde no se produce un aumento de los aprovechamientos urbanísticos, sin que requiera un aumento de infraestructuras ni de servicios urbanísticos, en este concepto no tiene incidencia alguna sobre las haciendas públicas y por tanto en sus presupuestos.

Lo que sí se producirá, con arreglo al artículo 54 de la Ley 4/2017, serán ingresos por tributos fundamentalmente por el abono del 5% por el cambio de uso de parte de la parcela, por entender este uso comercial más valioso que el turístico, sin implicar incremento de edificabilidad.

Por ello, en los apartados siguientes de este Informe de Sostenibilidad Económica, se evaluará cuantitativamente esta afirmación, para tasar todos los posibles impactos, positivos o negativos, que pueda generar esta Modificación Menor.

Los promotores de esta Modificación Menor pretenden mejorar las oportunidades de generación de actividad económica y empleo en la zona, generando mayores tasas de renta y riqueza en este ámbito territorial, al implantar nuevos usos comerciales de los que carece la zona.

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 04-10-2023 13:02:46 Fecha: 09-10-2023 12:24:48	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-023640	Fecha: 09-10-2023 17:24	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 8D1CA48C01FFBEB71C6B862502FF9C6F Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8D1CA48C01FFBEB71C6B862502FF9C6F">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8D1CA48C01FFBEB71C6B862502FF9C6F</a>			
Fecha de sellado electrónico: 19-10-2023 12:06:23	- 11/33 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:34	

## 2.2. Análisis de la Cuenta General del Ayuntamiento.

El impacto, si lo hubiera, que se puede producir por la Modificación Menor que se plantea en las Haciendas Públicas, se puede determinar analizando la Cuenta General del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana.

Para ello, se expondrá los gastos de funcionamiento de la Administración local, donde sostenemos, que, por la Modificación Menor no se producirá un aumento de gastos relevantes en la Hacienda Local, y los ingresos que se generarán por las actuaciones previstas, debiendo ser esta diferencia, entre ingresos y gastos, positiva o nula, para alcanzar la sostenibilidad económica y de esta manera conseguir la estabilidad presupuestaria.

A estos efectos, se consulta los informes definitivos de la fiscalización de San Bartolomé de Tirajana, concretamente la Cuenta General, realizados por la Audiencia de Cuentas de Canarias, para los últimos ejercicios publicados, desde 2014-2018.

Empezaremos destacando, del informe definitivo de la fiscalización de la Cuenta General del ejercicio 2018 del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, **las conclusiones** del Análisis Económico Financiero:

*La principal fuente de financiación de la Entidad en el ejercicio fue el capítulo 4 (Transferencias corrientes), que alcanzó el 32,3 % de los derechos reconocidos, seguido en importancia del capítulo 1 (Impuestos directos) con el 31,2 %.*

*El principal componente del gasto fue el capítulo 1 (Gastos de personal), que representó el 35 % de las obligaciones reconocidas. Le sigue el capítulo 6 (Inversiones reales), que supuso el 25,7 % del total del gasto.*


*Las modificaciones netas de crédito para gastos supusieron el 75,2 % de los créditos iniciales del Presupuesto, correspondiendo el mayor volumen de las mismas al capítulo 6.*

*Los grados de ejecución del presupuesto de ingresos y gastos fueron elevados y reducidos, respectivamente, en tanto que los niveles de realización de los cobros y pagos se situaron en, niveles intermedios y elevados, el 85,8 % y 97,1 %, respectivamente, habiendo alcanzado la eficacia en la gestión recaudatoria un 87,3 %.*

*Los importes pendientes de cobro en ejercicios cerrados eran elevados. La carga financiera del ejercicio alcanzó el 14 % de los derechos reconocidos netos por operaciones corrientes.*

*El Resultado presupuestario ajustado fue positivo, debido a que los ingresos generados en el ejercicio fueron suficientes para atender a los gastos, al igual que el Remanente de tesorería para gastos generales.*

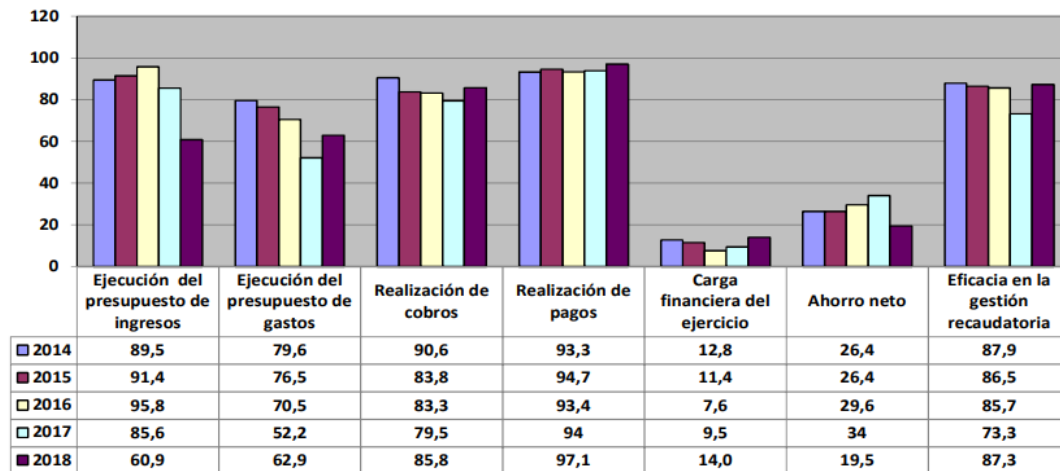
Destacamos igualmente, los indicadores presupuestarios y financieros y las conclusiones que resultan de estos indicadores, referidas al ejercicio 2018:

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 04-10-2023 13:02:46 Fecha: 09-10-2023 12:24:48	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-023640	Fecha: 09-10-2023 17:24	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 8D1CA48C01FFBEB71C6B862502FF9C6F Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8D1CA48C01FFBEB71C6B862502FF9C6F">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8D1CA48C01FFBEB71C6B862502FF9C6F</a>			
Fecha de sellado electrónico: 19-10-2023 12:06:23	- 12/33 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:34	

## A. INDICADORES PRESUPUESTARIOS

A continuación, se realiza un análisis de la evolución en cinco ejercicios de siete indicadores presupuestarios relevantes, con el valor que a juicio de la Audiencia de Cuentas resulta razonable.

**Evolución Indicadores presupuestarios**



### Ejecución del presupuesto de ingresos.

El índice de ejecución de ingresos mide el porcentaje de las previsiones definitivas de ingresos que han dado lugar al reconocimiento contable de derechos liquidados.

Se debe tener en cuenta que, en el caso de las modificaciones de crédito financiadas con el Remanente de tesorería para gastos generales o Excesos de Financiación Afectada, estas fuentes de financiación no figuran como derechos reconocidos, lo que sesga este indicador.

Valores para este índice mayores al 90 % se consideran satisfactorios; en cambio, valores inferiores alertan sobre la formulación de unas previsiones excesivas de ingresos.

En la evolución de este indicador en los ejercicios analizados se observa una caída de 28,6 puntos porcentuales.

### Ejecución del presupuesto de gastos.

El índice de ejecución de gastos expresa el porcentaje que suponen las obligaciones reconocidas con cargo al presupuesto de gastos del ejercicio corriente en relación con el volumen de créditos definitivos.

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 04-10-2023 13:02:46 Fecha: 09-10-2023 12:24:48	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-023640	Fecha: 09-10-2023 17:24	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 8D1CA48C01FFBEB71C6B862502FF9C6F Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8D1CA48C01FFBEB71C6B862502FF9C6F">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8D1CA48C01FFBEB71C6B862502FF9C6F</a>			
Fecha de sellado electrónico: 19-10-2023 12:06:23	- 13/33 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:34	

El índice de ejecución de gastos, que nos muestra el grado en que los créditos definitivos han dado lugar al reconocimiento de obligaciones, también ha de alcanzar valores superiores al 80 %.

En la evolución de este indicador en los ejercicios analizados se observa una caída de 16,7 puntos porcentuales.

**Realización de cobros.**

El índice de cumplimiento de los cobros refleja el porcentaje de derechos liquidados con cargo al presupuesto corriente que han sido cobrados durante el ejercicio presupuestario.

Este indicador mide, por lo tanto, la capacidad de la Entidad Pública para transformar en liquidez los derechos de cobro liquidados y vencidos, es decir, el ritmo de cobro.

En principio, parece deseable que el valor del índice supere el 80%, lo que supondría una razonable conversión en liquidez de los derechos de cobro liquidados.

No se observan cambios significativos en la evolución de este indicador en los ejercicios analizados.

**Realización de pagos.**

El índice de cumplimiento de pago de los gastos refleja el porcentaje de obligaciones reconocidas durante el ejercicio con cargo al presupuesto corriente que han sido pagadas durante el mismo.


Valores para este índice entre el 80% y el 90% se consideran satisfactorios; en cambio, valores inferiores alertan sobre la posible existencia de dificultades en la tesorería.

No se observan cambios significativos en la evolución de este indicador en los ejercicios analizados.

**Carga financiera del ejercicio.**

Este indicador relaciona por cociente la carga financiera del ejercicio (obligaciones reconocidas por los capítulos 3 y 9) con los derechos liquidados por operaciones corrientes.

Cuanto menor sea el peso de la carga financiera en relación con los ingresos corrientes, mayor margen de maniobra tendrá la Entidad para financiar sus inversiones.

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 04-10-2023 13:02:46 Fecha: 09-10-2023 12:24:48	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-023640	Fecha: 09-10-2023 17:24	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 8D1CA48C01FFBEB71C6B862502FF9C6F Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8D1CA48C01FFBEB71C6B862502FF9C6F">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8D1CA48C01FFBEB71C6B862502FF9C6F</a>			
Fecha de sellado electrónico: 19-10-2023 12:06:23	- 14/33 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:34	



En la evolución de este indicador en los ejercicios analizados se observa un aumento de 1,2 puntos porcentuales.

**Ahorro neto.**

El índice de ahorro neto se obtiene dividiendo el ahorro neto (derechos reconocidos corrientes menos obligaciones reconocidas corrientes y obligaciones reconocidas del capítulo 9), por el volumen de derechos liquidados por operaciones corrientes.

Este indicador refleja la capacidad que tiene la Entidad de atender con sus recursos ordinarios a sus gastos corrientes, incluida la imputación al presente de las deudas contraídas en el pasado para la financiación de las inversiones. Debe presentar valores positivos.

En la evolución de este indicador en los ejercicios analizados se observa una caída de 6,9 puntos porcentuales.

**Eficacia en la gestión recaudatoria.**

El índice de gestión recaudatoria refleja el porcentaje de derechos liquidados con cargo a los ingresos tributarios y precios públicos que han sido cobrados durante el ejercicio presupuestario.


Este indicador mide, por lo tanto, la capacidad de la Entidad para transformar en liquidez los derechos de cobro liquidados y vencidos de los capítulos 1, 2 y 3, es decir, el ritmo de cobro.

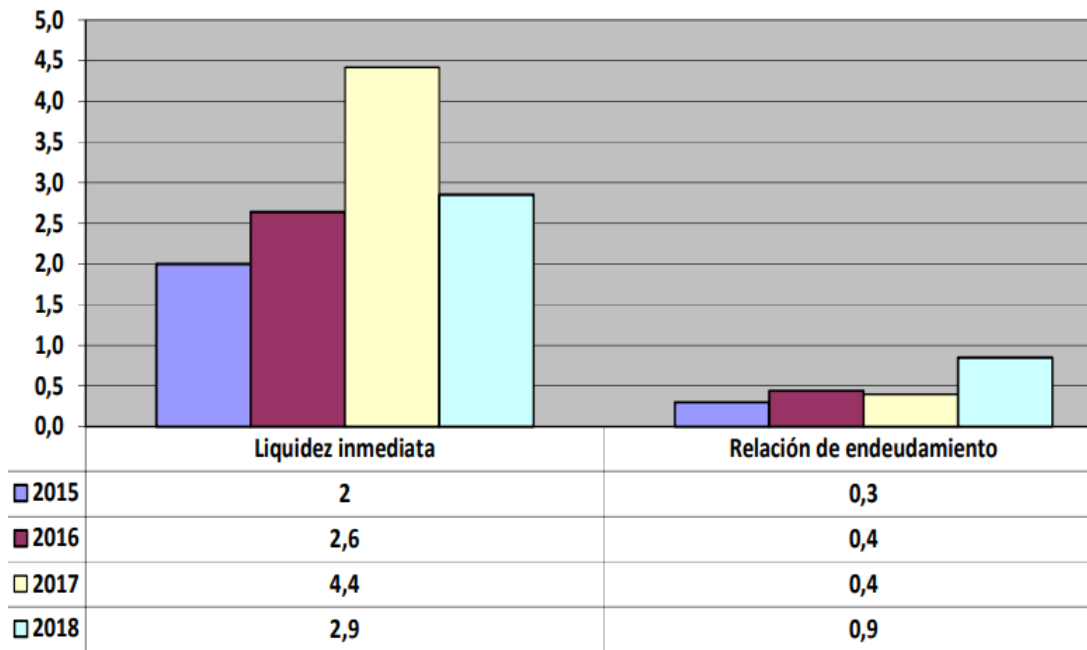
En principio, parece deseable que el valor del índice supere el 80%, lo que supondría una razonable conversión en liquidez de los derechos de cobro liquidados.

En la evolución de este indicador en los ejercicios analizados se observa una caída de 0,6 puntos porcentuales.

**B. INDICADORES FINANCIEROS.**

Se realiza un análisis de la evolución en cuatro ejercicios de tres indicadores financieros, con indicación del valor que a juicio de la Audiencia de Cuentas resulta razonable.

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 04-10-2023 13:02:46 Fecha: 09-10-2023 12:24:48	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-023640	Fecha: 09-10-2023 17:24	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 8D1CA48C01FFBEB71C6B862502FF9C6F Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8D1CA48C01FFBEB71C6B862502FF9C6F">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8D1CA48C01FFBEB71C6B862502FF9C6F</a>			
Fecha de sellado electrónico: 19-10-2023 12:06:23	- 15/33 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:34	



**Liquidez inmediata.**

Se obtiene determinando el porcentaje que suponen los fondos líquidos (dinero disponible en caja y bancos, así como otras inversiones financieras temporales con un alto grado de liquidez) con relación a las obligaciones presupuestarias y no presupuestarias a corto plazo.

Este indicador refleja a 31 de diciembre el porcentaje de deudas presupuestarias y no presupuestarias que pueden atenderse con la liquidez inmediatamente disponible. Cuanto mayor sea este porcentaje, menor es el riesgo financiero de la Entidad, si bien un valor excesivo revelará un excedente de liquidez que habrá que colocar.

Ahora bien, dado que habitualmente se considera que el valor del ratio debería situarse en el intervalo 0,70-0,90, niveles superiores pondrían de manifiesto un excedente de tesorería que debería ser objeto de inversión por parte de la Entidad, al objeto de obtener una rentabilidad más adecuada.

En la evolución de este indicador en los ejercicios analizados se observa un aumento, en tantos por uno, de 0,9.

**Relación de endeudamiento.**

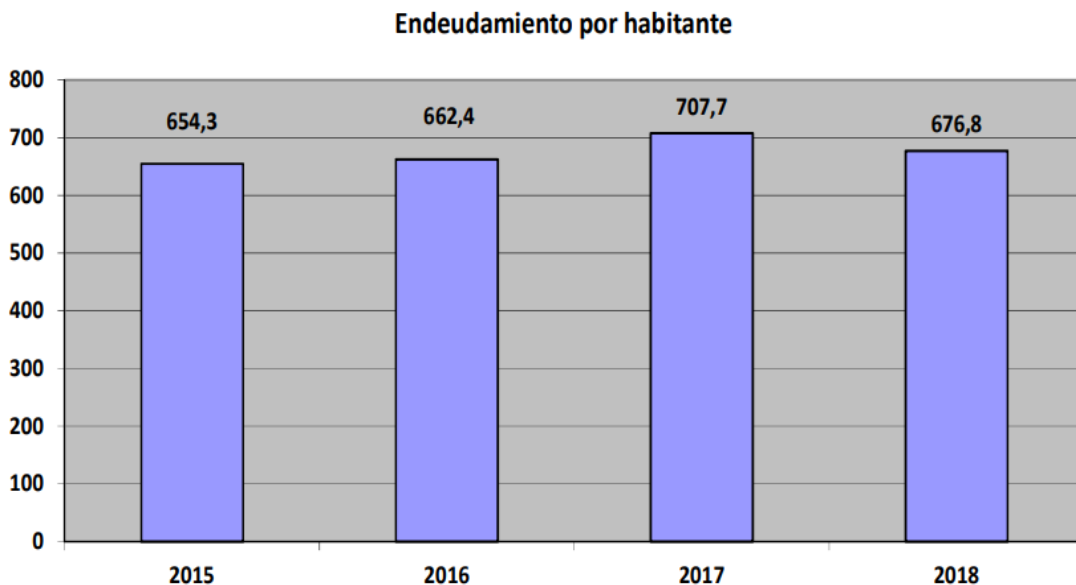
Se define como el cociente, en tanto por uno, entre las agrupaciones de provisiones y acreedores a corto plazo (pasivo corriente), sobre las agrupaciones de provisiones y acreedores a largo plazo (pasivo no corriente) del pasivo del balance.

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 04-10-2023 13:02:46 Fecha: 09-10-2023 12:24:48	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-023640	Fecha: 09-10-2023 17:24	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 8D1CA48C01FFBEB71C6B862502FF9C6F Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8D1CA48C01FFBEB71C6B862502FF9C6F">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8D1CA48C01FFBEB71C6B862502FF9C6F</a>			
Fecha de sellado electrónico: 19-10-2023 12:06:23	- 16/33 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:34	

Indica qué porcentaje representa el exigible a corto plazo, sobre las obligaciones reembolsables a largo plazo. Un valor superior a 1 indica un mayor volumen de deuda a corto plazo que de deuda a largo plazo, y a la inversa.

Cuanto más se aproxima su valor a cero, mayor es el peso de las obligaciones a largo plazo sobre el total de obligaciones a corto y a la inversa.

En la evolución de este indicador en los ejercicios analizados se observa un aumento, en tantos por uno, de 0,6.



**Endeudamiento por habitante.**


El índice relativo a la deuda per cápita, o endeudamiento por habitante, se obtiene dividiendo el pasivo corriente y el no corriente existente a 31 de diciembre entre el número de habitantes. Este indicador refleja el montante de deuda per cápita, y ha de ser analizado observando su evolución a lo largo del tiempo.

Obviamente, cuanto mayor sea esta ratio, mayor es el nivel de endeudamiento de la Entidad y mayor riesgo de insolvencia se produce.

En la evolución de este indicador en los ejercicios analizados se observa un aumento de 22,5 euros por habitante.

**Conclusión:**

Tal como vemos en el resumen siguiente, el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana no presenta problemas de sostenibilidad económica, cumpliendo con el principio de estabilidad presupuestaria.

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 04-10-2023 13:02:46 Fecha: 09-10-2023 12:24:48	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-023640	Fecha: 09-10-2023 17:24	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 8D1CA48C01FFBEB71C6B862502FF9C6F Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8D1CA48C01FFBEB71C6B862502FF9C6F">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8D1CA48C01FFBEB71C6B862502FF9C6F</a>			
Fecha de sellado electrónico: 19-10-2023 12:06:23		- 17/33 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:34

El Resultado presupuestario ajustado, en los cuatro últimos ejercicios de los que se dispone información, fue positivo, 246.358,11 €, debido a que los ingresos generados en el ejercicio fueron suficientes para atender a los gastos.


El Remanente de tesorería para gastos generales ascendió a 14.086.766,95 €.

<b>REMANENTE DE TESORERÍA</b>	
<b>1. Fondos líquidos</b>	<b>16.268.302,52</b>
<b>2. (+) Derechos pendientes de cobro</b>	<b>18.301.185,14</b>
(+) del Presupuesto corriente	2.732.595,13
(+) de Presupuestos cerrados	15.448.431,96
(+) de operaciones no presupuestarias	120.158,05
<b>3. (-) Obligaciones pendientes de pago</b>	<b>2.786.799,91</b>
(+) del Presupuesto corriente	579.612,54
(+) de Presupuestos cerrados	1.258.753,11
(+) de operaciones no presupuestarias	948.434,26
<b>4. (+) Partidas pendientes de aplicación</b>	<b>-1.547.739,08</b>
(-) cobros realizados ptes. aplicac. defin.	1.567.095,34
(+) pagos realizados ptes. aplicac. defin.	19.356,26
<b>I. Remanente de tesorería total (1+2-3+4)</b>	<b>30.234.948,67</b>
<b>II. Saldos de dudoso cobro</b>	<b>11.225.707,67</b>
<b>III. Exceso de financiación afectada</b>	<b>4.922.474,05</b>
<b>IV. Remanente tesorería para gastos generales (I-II-III)</b>	<b>14.086.766,95</b>

<b>PRESUPUESTOS CERRADOS</b>	Derechos	Obligaciones
Saldo a 1 de enero de 2018	17.993.523,74	2.070.759,23
Variación	288.718,57	0,00
Cobros/Pagos	2.256.373,21	812.006,12
Saldo a 31 de diciembre de 2018	15.448.431,96	1.258.753,11

<b>RESULTADO PRESUPUESTARIO</b>	
1. Derechos reconocidos netos	19.177.327,09
2. Obligaciones reconocidas netas	19.814.075,42
<b>3. Resultado presupuestario del ejercicio (1-2)</b>	<b>-636.748,33</b>
4. Gastos finan. reman. tesorería para gtos. generales	0,00
5. Desviaciones de financiación negativas del ejercicio	1.299.198,01
6. Desviaciones de financiación positivas del ejercicio	416.091,57
<b>7. RESULTADO PRESUPUESTARIO AJUSTADO</b>	<b>246.358,11</b>

<b>INDICADORES PRESUPUESTARIOS</b>	
1. EJECUCIÓN DEL PRESUPUESTO DE INGRESOS	60,91%
2. EJECUCIÓN DEL PRESUPUESTO DE GASTOS	62,93%
3. REALIZACIÓN DE COBROS	85,75%
4. REALIZACIÓN DE PAGOS	97,07%
5. CARGA FINANCIERA DEL EJERCICIO	14,02%
6. AHORRO NETO	19,48%
7. EFICACIA EN LA GESTIÓN RECAUDATORIA	87,31%

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 04-10-2023 13:02:46 Fecha: 09-10-2023 12:24:48	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-023640	Fecha: 09-10-2023 17:24	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 8D1CA48C01FFBEB71C6B862502FF9C6F Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8D1CA48C01FFBEB71C6B862502FF9C6F">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8D1CA48C01FFBEB71C6B862502FF9C6F</a>			
Fecha de sellado electrónico: 19-10-2023 12:06:23	- 18/33 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:34	


<b>RESUMEN INGRESOS PRESUPUESTADOS O LIQUIDADOS SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA</b>					
	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>LIQUIDACIÓN DEL PTO. INGRESOS</b>					
1 IMPUESTO DIRECTOS	6.123.000,00	37.310.000,00	32.860.000,00	32.830.000,00	32.830.000,00
2 IMPUESTOS INDIRECTOS	3.963.000,00	685.000,00	500.000,00	100.000,00	100.000,00
3 TASAS, P.P. Y OTROS INGRESOS	1.820.000,00	14.742.521,09	12.494.819,49	13.147.521,49	13.823.301,00
4 TRANSFERENCIAS CORRIENTES	5.720.000,00	23.646.923,48	23.098.080,51	22.531.353,51	20.785.088,00
5 INGRESOS PATRIMONIALES	76.000,00	1.453.100,00	1.892.100,00	2.392.800,00	4.139.268,63
6 ENAJENACIÓN INVERS. REALES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7 TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	0,00	4.292.455,43	3.105.000,00	3.138.325,00	3.084.342,37
8 ACTIVOS FINANCIEROS	90.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00
9 PASIVOS FINANCIEROS	90.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>17.972.000,00</b>	<b>82.280.000,00</b>	<b>74.100.000,00</b>	<b>74.290.000,00</b>	<b>74.912.000,00</b>

<b>RESUMEN GASTOS PRESUPUESTADOS O LIQUIDADOS SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA</b>					
	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>LIQUIDACIÓN DEL PTO. GASTOS</b>					
1 PERSONAL	7.984.935,51	32.162.500,00	32.162.500,00	31.250.000,00	31.250.000,00
2 BIENES CORRIENTES Y SERVICIOS	6.176.987,38	38.456.037,96	35.833.701,68	35.828.500,00	33.761.458,72
3 FINANCIEROS	249.000,00	600.000,00	600.000,00	396.998,37	650.000,00
4 TRANSFERENCIAS CORRIENTES	1.027.077,11	1.310.000,00	1.085.209,50	1.011.354,50	1.628.302,46
5 FONDOS DE CONTINGENCIA	0,00	0,00	10.000,00	100.000,00	0,00
6 INVERSIONES REALES	1.253.000,00	9.130.288,72	4.010.350,00	4.305.500,00	4.982.000,00
7 TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	0,00	470.238,82	173.238,82	1.147.647,13	155.238,82
8 ACTIVOS FINANCIEROS	90.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00
9 PASIVOS FINANCIEROS	1.191.000,00	0,00	75.000,00	100.000,00	2.335.000,00
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>17.972.000,00</b>	<b>82.280.000,00</b>	<b>74.100.000,00</b>	<b>74.290.000,00</b>	<b>74.912.000,00</b>

### 2.3. Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

En la Modificación Menor propuesta, se plantea el mantener el uso turístico e introducir en parte de la parcela el uso comercial, sin que esto suponga incremento de edificabilidad alguna a la ya prevista en el planeamiento en vigor.

Este cambio de uso en parte de la parcela 33 de la Urbanización Sonnenland pretende complementar el uso turístico con una oferta comercial de la que carece la zona y su adecuación a normativas nuevas vinculadas a la sostenibilidad y al cambio climático, que sin duda alguna generaran oportunidades de actividad económica y empleo.

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 04-10-2023 13:02:46 Fecha: 09-10-2023 12:24:48	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-023640	Fecha: 09-10-2023 17:24	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 8D1CA48C01FFBEB71C6B862502FF9C6F Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8D1CA48C01FFBEB71C6B862502FF9C6F">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8D1CA48C01FFBEB71C6B862502FF9C6F</a>			
Fecha de sellado electrónico: 19-10-2023 12:06:23		- 19/33 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:34

El permitir nuevos usos que complementen el existente estimula que la iniciativa privada haga el esfuerzo económico que esas obras requieren en una época de gran incertidumbre.

### 3. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

Tal como ya señalábamos en el apartado 4.3, JUSTIFICACIÓN DE LA VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA, del documento Borrador de la Modificación Menor que se propone, en cumplimiento del artículo 305 de la Ley 4/2017, se debe incorporar un apartado-memoria que asegure la viabilidad económica de la propuesta, con el contenido que se establece la legislación estatal, concretamente en los apartados 4 y 5 del artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, en los que se dispone:


*4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.*

*5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:  
(....)*

Destacar que por sentencia 143/2017, de 14 de diciembre de 2017, del Tribunal Constitucional, se declaró la inconstitucionalidad y la nulidad de las letras a, b, c, d y e, de este apartado 5 del artículo 22, por lo que entendemos que el contenido mínimo será el genérico detallado en el mismo, asegurar el equilibrio entre los beneficios y las cargas que supone.

Se procederá a continuación a la estimación de los flujos financieros más probables, que pueden generarse por las determinaciones propuestas en la Modificación Menor de la parcela 33 de la Urbanización Sonnenland.

Se debería analizar los gastos que supondrán para la Administración Local la ejecución, el mantenimiento de la actuación y la prestación de servicios y también los ingresos que se van a obtener, para comprobar si es una actuación sostenible a lo largo del tiempo, o si hay que introducir factores de corrección. Pero, como ya hemos venido señalando, dada que las modificaciones de los parámetros urbanísticos que se plantean no tienen incidencia alguna en infraestructuras y los servicios de la Administración local, solo se analizarán los ingresos que se producen.

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 04-10-2023 13:02:46 Fecha: 09-10-2023 12:24:48	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-023640	Fecha: 09-10-2023 17:24	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 8D1CA48C01FFBEB71C6B862502FF9C6F Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8D1CA48C01FFBEB71C6B862502FF9C6F">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8D1CA48C01FFBEB71C6B862502FF9C6F</a>			
Fecha de sellado electrónico: 19-10-2023 12:06:23	- 20/33 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:34	

En cuanto a las inversiones previstas por el cambio de uso de parte de la parcela 33 de la Urbanización Sonnenland, tienen el carácter de inversión privada a realizar por sus titulares.

Determinaremos el impacto que el desarrollo, de lo previsto en la Modificación Menor, provocará en la Hacienda Pública:

### 3.1. Estudio del impacto en la Hacienda Pública.

Para determinar el impacto que la urbanización prevista provocará en la Hacienda Pública, se identificará lo siguiente:

#### 3.1.1. Cuantificación de la inversión Pública Municipal durante el desarrollo de la actuación y posterior a la entrega de la urbanización.

Para cuantificar la Inversión municipal se consideran los siguientes conceptos:

- a. Ejecución de obras de urbanización necesarias para la transformación del suelo. Las que sean necesarias ejecutar le corresponde a la propiedad del suelo.




- b. Ejecución de espacios libres o infraestructuras correspondientes a los sistemas generales o redes primarias. No hay obras de infraestructuras o espacios libres vinculados a esta Modificación que el Ayuntamiento deba ejecutar y/o financiar.

#### 3.1.2 Evaluación del aumento Patrimonial.

Los incrementos patrimoniales que se producen por la Modificación Menor son:

- a. Obtención del aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración. Al Ayuntamiento le corresponde recibir el

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 04-10-2023 13:02:46 Fecha: 09-10-2023 12:24:48	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-023640	Fecha: 09-10-2023 17:24	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 8D1CA48C01FFBEB71C6B862502FF9C6F Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8D1CA48C01FFBEB71C6B862502FF9C6F">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8D1CA48C01FFBEB71C6B862502FF9C6F</a>			
Fecha de sellado electrónico: 19-10-2023 12:06:23		- 21/33 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:34

abono del porcentaje del 5% de cesión obligatoria por cambio de uso de parte de la parcela. A la vista de que los suelos a los que se refiere la introducción de este uso comercial en parte de la parcela 33 está clasificada como suelo urbano consolidado, sus propietarios tendrán que cumplir con lo establecido en el artículo 54 de la Ley 4/2017.

Artículo 54. Deberes de las personas propietarias en actuaciones de dotación.

(...)

b) En relación con la cesión obligatoria y gratuita de suelo en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, el porcentaje sobre el incremento adicional de aprovechamiento que resulte de la actuación será del 5% para cualquier actuación de rehabilitación urbana que, implicando nuevos usos o destinos más valiosos, no implique incremento de edificabilidad; o del 15% en aquellas actuaciones de dotación con incremento de edificabilidad.


3. A los efectos de estas cesiones, el incremento adicional de aprovechamiento se calculará en relación con aquel que haya sido legalmente materializado por las personas propietarias incluidas en la actuación.

4. El deber de cesión para dotaciones públicas podrá ser cumplido mediante su sustitución por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa en un complejo inmobiliario situado dentro del ámbito correspondiente, o bien por cualquiera de las formas a que se refiere el apartado siguiente.

5. El deber de cesión en concepto de participación de la comunidad en la plusvalía podrá ser cumplido mediante su sustitución por su valor en metálico, debiendo emplearse, en este caso, con la finalidad de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista, o bien integrarse en el patrimonio público de suelo con destino preferente a actuaciones de rehabilitación urbana.

6. El cumplimiento efectivo de los anteriores deberes de cesión se materializará en el momento de otorgamiento de las licencias para las construcciones que se beneficien del incremento de edificabilidad.

En el presente caso, el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana podrá recibir por cambio de uso en parte de la parcela, y, teniendo en cuenta que el valor de mercado del uso turístico y el valor de mercado del uso comercial en la zona es similar, **unos 3.000,00 €/m<sup>2</sup>** y que el gasto por ejecución de las obras de urbanización necesario para dotar a la parcela de todos los servicios necesarios, repercutidos los gastos generales y beneficios industriales y de gestión, en suelos de estas características está en torno, a **120,00 €/m<sup>2</sup>**, y estimando como valor de construcción de estas tipologías constructivas, comercial o turística un valor medio de **1.700,00 €/m<sup>2</sup>**, obtenemos un valor de repercusión de:

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 04-10-2023 13:02:46 Fecha: 09-10-2023 12:24:48	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-023640	Fecha: 09-10-2023 17:24	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 8D1CA48C01FFBEB71C6B862502FF9C6F Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8D1CA48C01FFBEB71C6B862502FF9C6F">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8D1CA48C01FFBEB71C6B862502FF9C6F</a>			
Fecha de sellado electrónico: 19-10-2023 12:06:23	- 22/33 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:34	



Este **gasto de 120,00 €/m<sup>2</sup> por contrata** se convierte, al quitarle gastos generales, beneficio industrial y gastos de gestión, **en gasto por ejecución material** que asciende a:  $120,00 \text{ €/m}^3 \times 0,81 \times 0,90 = 87,48 \text{ €/m}^2$ .

$$\begin{aligned} V_v &= 3.000,00 \text{ €/m}^2 \\ V_c &= 1.700,00 \text{ €/m}^2 \\ K &= 1.4 \end{aligned}$$

$$\text{Valor de repercusión} = (3.000,00 \text{ €/m}^2 / 1,4) - 1.700,00 \text{ €/m}^2 = 442,86 \text{ €/m}^2$$

Para establecer la viabilidad económica de la actuación, a esa cantidad habrá que descontarle los 120,00 €/m<sup>2</sup> por desarrollo y gestión del suelo.

$$442,86 \text{ €/m}^2 - 120,00 \text{ €/m}^2 = 322,86 \text{ €/m}^2$$

Resultando, como vemos, viable.

Teniendo en cuenta estos datos, la Administración recibirá por el Cambio de uso de parte de la parcela:

$$5.590,00 \text{ m}^2_{\text{construibles}} \times 322,86 \text{ €/m}^2 = 1.804.787,86 \text{ €}$$

El 5% por el cambio de uso:

$$1.804.787,86 \text{ €} \times 5\% = 90.239,37 \text{ €}$$


La realidad es que esta cantidad podría ser mayor por el paso de los años, desde el 2014 al 2021. Esta cuestión se analizará en base al estudio de mercado que se debe realizar para la firma de los convenios urbanísticos, con cada promotor, momento en el que se deberá reflejar el valor de mercado de uso comercial y del uso turístico en la zona.

En cualquier caso, nos sirve para hacer una estimación a la baja de lo que, por este concepto, y si se materializan todos los aprovechamientos que surgen como consecuencia del cambio de uso de parte de la parcela en esta Modificación Menor, se generaría para la Administración Local.

Por todo ello se concluye que, en este concepto, se puede producir ingresos en la Administración Local que ascenderían a:

<b>Ingresos por cambio de uso en parte de la parcela</b>
90.239,37 €

- b. Obtención de los suelos de cesión, así como las obras de urbanización e infraestructuras ejecutadas con cargo a la actuación urbanizadora y que recibe la Administración Municipal.

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 04-10-2023 13:02:46 Fecha: 09-10-2023 12:24:48	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-023640	Fecha: 09-10-2023 17:24	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 8D1CA48C01FFBEB71C6B862502FF9C6F Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8D1CA48C01FFBEB71C6B862502FF9C6F">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8D1CA48C01FFBEB71C6B862502FF9C6F</a>			
Fecha de sellado electrónico: 19-10-2023 12:06:23	- 23/33 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:34	

Ya decíamos anteriormente que las obras de urbanización que se requiera en Modificación Menor en la parcela 33 de la Urbanización las afrontará su promotor y que no lleva implícito el tener que ejecutar espacios libres o completar infraestructuras independientes de las que resulte necesarias en la parcela.

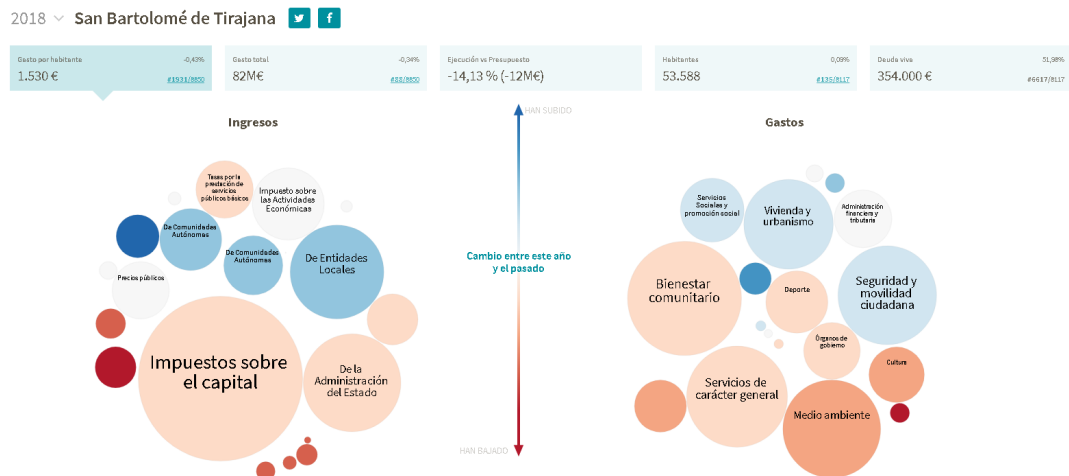
Por todo ello se concluye que, en este concepto, se producirán los ingresos en la Administración Local correspondientes a las obras de urbanización de la parcela, en la que se prevé un total construido de 9.200,00 m<sup>2</sup><sub>c</sub>, entre el uso comercial y el turístico, que viene a coincidir con la superficie de la parcela, 9.200,00 m<sup>2</sup><sub>s</sub>.

Con estos datos, se estima un gasto previsible de 87,48 €/m<sup>2</sup> x 9.200,00 m<sup>2</sup><sub>s</sub>= 804.816,00 €, cantidad a la que se le aplica el 4% como gravamen, según la ordenanza fiscal reguladora del impuesto sobre construcciones instalaciones y obras, del municipio, publicada en el BOP de Las Palmas, nº 124, de 14 de octubre de 2020,

$$804.816,00 \text{ €} \times 4\% = \mathbf{32.192,64 \text{ €}}$$

Además **por licencia de obras**, en su momento, se generará como mínimo **360,61 €**, de acuerdo al artículo 166 y concordantes de la Ley 9/1999, de Ordenación del Territorio de Canarias, en el que se establece una escala en relación a la base imponible prevista.

Con estos datos estimados de Gastos e Ingresos y con el Estudio de los gastos del Presupuesto Municipal de 2018, el último al que se puede acceder, de los que se destacan los datos principales en las páginas siguientes, se deduce que el incremento de gastos y el incremento de ingresos en la hacienda local pública es positivo ya que **solo se producen ingresos**, tal como detallamos en las tablas anteriores, cuyos datos se deducen de los existentes en los presupuestos municipales publicados en el ejercicio de 2018.



<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 04-10-2023 13:02:46 Fecha: 09-10-2023 12:24:48	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-023640	Fecha: 09-10-2023 17:24	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 8D1CA48C01FFBEB71C6B862502FF9C6F Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8D1CA48C01FFBEB71C6B862502FF9C6F">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8D1CA48C01FFBEB71C6B862502FF9C6F</a>			
Fecha de sellado electrónico: 19-10-2023 12:06:23	- 24/33 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:34	

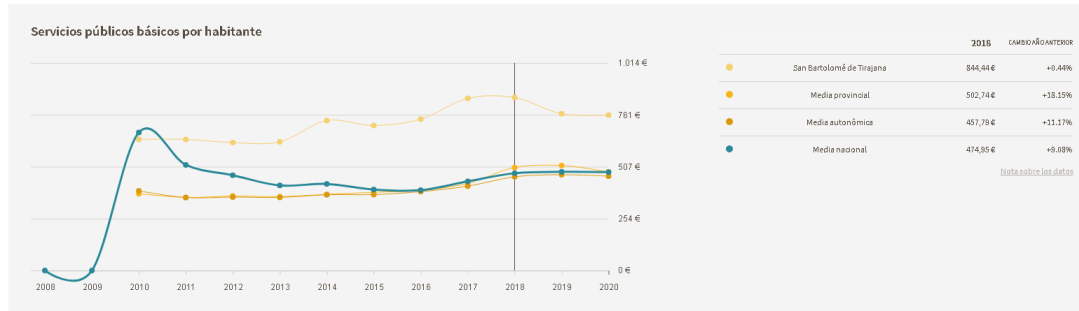
# GASTOS PUBLICADOS

2018 **San Bartolomé de Tirajana** » Gastos presupuestados

SEGUIR CONFIRMAR EN TU WEB

## Servicios públicos básicos

Gasto por habitante <b>844 €</b>	Gasto <b>45M€</b>	Gasto planeado vs ejecutado <b>-14,09 % (39M€)</b>	Porcentaje sobre el total <b>55,19%</b>	<b>Levanta la mano</b>
-------------------------------------	----------------------	---	--	------------------------



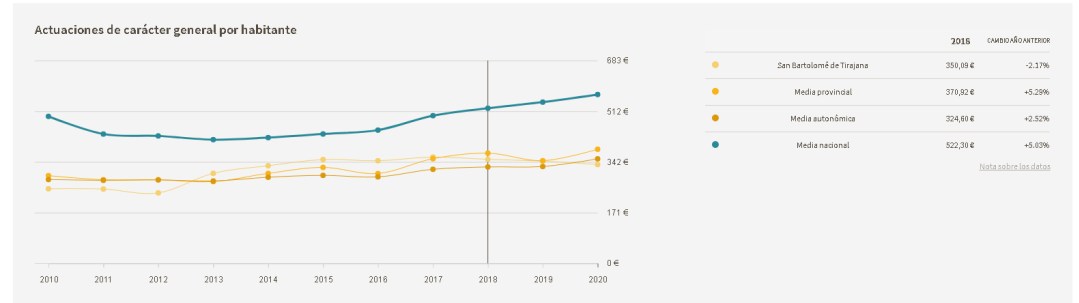
Busca otras partidas de gastos	GASTO TOTAL	GASTO POR HAB.	% S/ TOTAL
<a href="#">Seguridad y movilidad ciudadana</a>	10.916.091 €	204 €	24,12%
<a href="#">Vivienda y urbanismo</a>	8.999.220 €	168 €	19,89%
<a href="#">Bienes y patrimonio</a>	14.591.845 €	272 €	31,25%
<a href="#">Medio ambiente</a>	10.744.858 €	201 €	23,74%

2018 **San Bartolomé de Tirajana** » Gastos presupuestados

SEGUIR CONFIRMAR EN TU WEB

## Actuaciones de carácter general

Gasto por habitante <b>350 €</b>	Gasto <b>19M€</b>	Gasto planeado vs ejecutado <b>-23,12 % (14M€)</b>	Porcentaje sobre el total <b>22,88%</b>	<b>Levanta la mano</b>
-------------------------------------	----------------------	---	--	------------------------



Busca otras partidas de gastos	GASTO TOTAL	GASTO POR HAB.	% S/ TOTAL
<a href="#">Órganos de gobierno</a>	3.605.352 €	67 €	19,22%
<a href="#">Servicios de carácter general</a>	11.435.629 €	213 €	60,95%
<a href="#">Administración financiera y tributaria</a>	3.719.270 €	69 €	19,82%

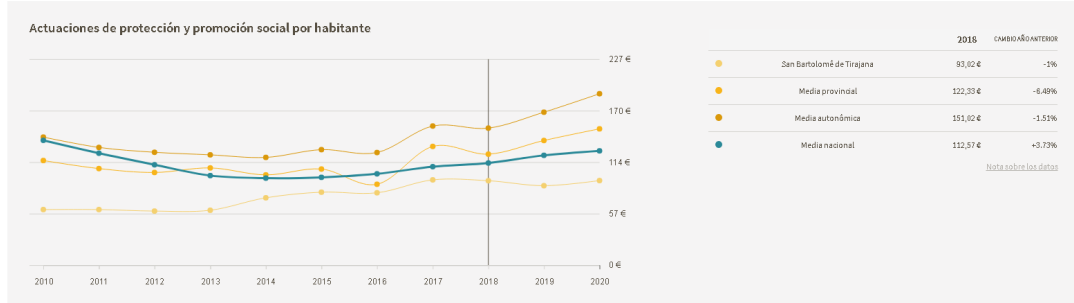
<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 04-10-2023 13:02:46 Fecha: 09-10-2023 12:24:48	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-023640	Fecha: 09-10-2023 17:24	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 8D1CA48C01FFBEB71C6B862502FF9C6F Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8D1CA48C01FFBEB71C6B862502FF9C6F">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8D1CA48C01FFBEB71C6B862502FF9C6F</a>			
Fecha de sellado electrónico: 19-10-2023 12:06:23	- 25/33 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:34	

2018 **San Bartolomé de Tirajana** » Gastos presupuestados

Actuaciones de protección y promoción social

Gasto por habitante: 93 € (-1,00% 40/5238) | Gasto: 5M€ (-5,91% 40/5238) | Gasto planificado vs ejecutado: 27,72 % (6M€) | Porcentaje sobre el total: 6,08%

[Levanta la mano](#)



Busca otras partidas de gastos

	GASTO TOTAL	GASTO POR HAB.	% S/TOTAL
<a href="#">Servicios Sociales y promoción social</a>	4.564.339 €	85 €	91,57%
<a href="#">Fomento del Empleo</a>	419.330 €	8 €	6,43%

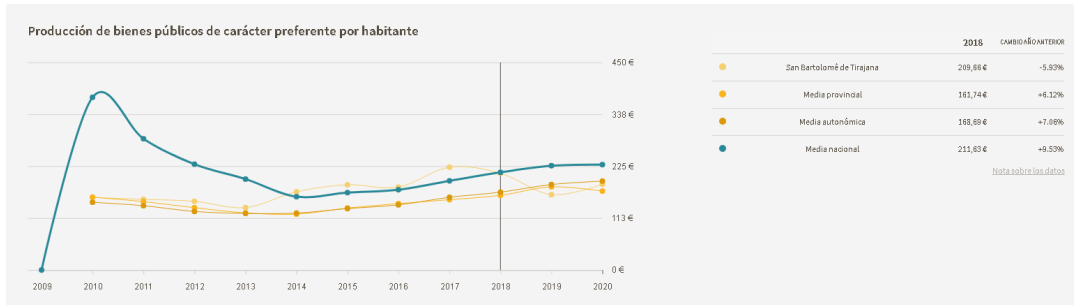
2018 **San Bartolomé de Tirajana** » Gastos presupuestados

SEGUIR  CERRAR  EN TU WEB

Producción de bienes públicos de carácter preferente

Gasto por habitante: 210 € (-5,93% 60/5492) | Gasto: 11M€ (-5,87% 60/5492) | Gasto planificado vs ejecutado: -15,42 % (1,0M€) | Porcentaje sobre el total: 13,7%

[Levanta la mano](#)



Busca otras partidas de gastos

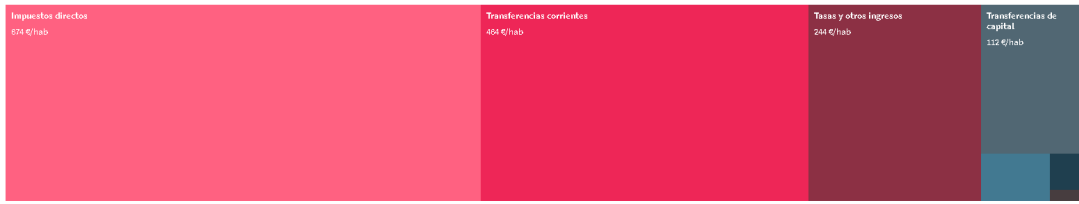
	GASTO TOTAL	GASTO POR HAB.	% S/TOTAL
<a href="#">Salud</a>	412.585 €	8 €	3,67%
<a href="#">Educación</a>	3.040.073 €	57 €	27,06%
<a href="#">Cultura</a>	3.456.825 €	65 €	30,77%
<a href="#">Deporte</a>	4.325.329 €	81 €	36,50%

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 04-10-2023 13:02:46 Fecha: 09-10-2023 12:24:48	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-023640	Fecha: 09-10-2023 17:24	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 8D1CA48C01FFBEB71C6B862502FF9C6F Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8D1CA48C01FFBEB71C6B862502FF9C6F">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8D1CA48C01FFBEB71C6B862502FF9C6F</a>			
Fecha de sellado electrónico: 19-10-2023 12:06:23		- 26/33 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:34

# INGRESOS PUBLICADOS

Ingresos **Gastos**

82.000.000 €

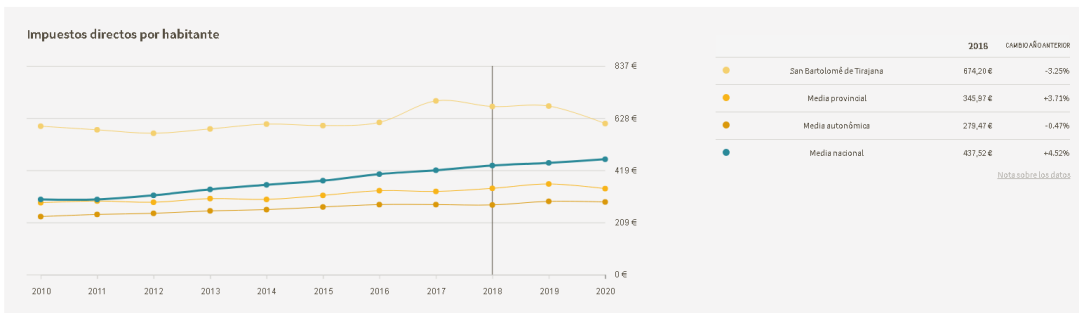


Busca partidas de ingresos	INGRESO TOTAL	INGRESO POR HAB.	% S/ TOTAL
<a href="#">Impuestos directos</a>	36.129.000 €	674 €	44,08%
<a href="#">Impuestos indirectos</a>	500.000 €	9 €	0,61%
<a href="#">Tasas y otros ingresos</a>	13.093.156 €	244 €	15,97%
<a href="#">Transferencias corrientes</a>	24.867.728 €	464 €	30,33%
<a href="#">Ingresos patrimoniales</a>	1.260.500 €	24 €	1,54%
<a href="#">Transferencias de capital</a>	5.999.615 €	112 €	7,32%
<a href="#">Activos financieros</a>	150.000 €	3 €	0,18%

## 2018 ▾ San Bartolomé de Tirajana » Ingresos presupuestados

Impuestos directos

Ingreso por habitante	-3,25%	Ingreso	-3,17%	Ingreso planeado vs ejecutado	14,19% (41M€)	Porcentaje sobre el total	44,06%	Levanta la mano
674 €	#6/8330	36M€	#6/8330					

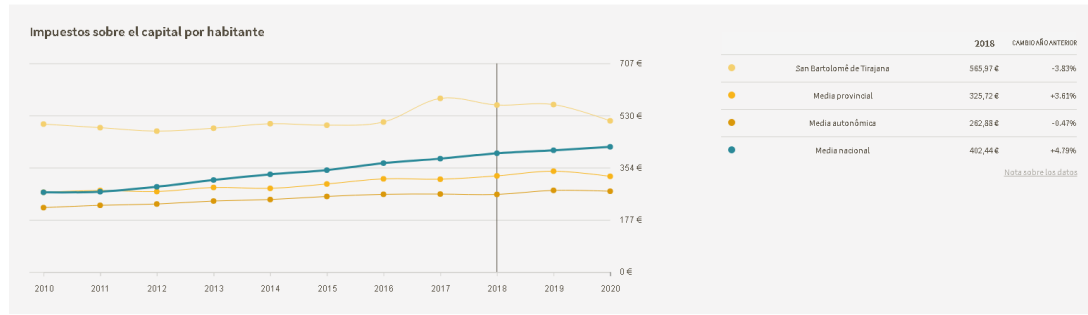


Busca otras partidas de ingresos	INGRESO TOTAL	INGRESO POR HAB.	% S/ TOTAL
<a href="#">Impuestos sobre el capital</a>	30.329.000 €	566 €	63,99%
<a href="#">Impuesto sobre las Actividades Económicas</a>	5.800.000 €	108 €	16,05%

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	<b>Fecha:</b> 04-10-2023 13:02:46 <b>Fecha:</b> 09-10-2023 12:24:48	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-023640	<b>Fecha:</b> 09-10-2023 17:24	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 8D1CA48C01FFBEB71C6B862502FF9C6F Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8D1CA48C01FFBEB71C6B862502FF9C6F">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8D1CA48C01FFBEB71C6B862502FF9C6F</a>			
<b>Fecha de sellado electrónico:</b> 19-10-2023 12:06:23		- 27/33 -	<b>Fecha de emisión de esta copia:</b> 27-11-2023 10:34:34

Impuestos directos » Impuestos sobre el capital

Ingreso por habitante	-3,83%	Ingreso	-3,75%	Ingreso planificado vs ejecutado	Porcentaje sobre el total	Levanta la mano 📄
566 €	€0/0544	30M€	€0/0544	14,29 % (35M€)	36,99%	



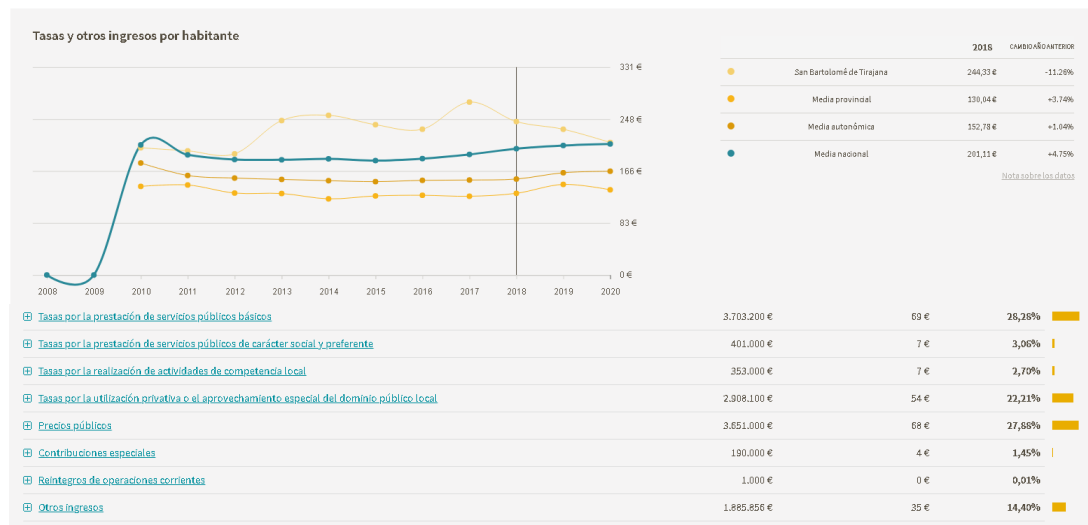
Busca otras partidas de ingresos

	INGRESO TOTAL	INGRESO POR HAB.	% S/ TOTAL
Impuesto sobre Bienes Inmuebles Bienes Inmuebles de Naturaleza Rústica	100.000 €	2 €	0,33%
Impuesto sobre Bienes Inmuebles Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana	24.059.000 €	449 €	79,33%
Impuesto sobre Bienes Inmuebles Bienes Inmuebles de características especiales	470.000 €	9 €	1,55%
Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica	1.700.000 €	32 €	5,61%
Impuesto sobre Incremento del Valor de los Terranos de Naturaleza Urbana	4.000.000 €	75 €	13,19%

[¿Comentarios?](#)

Tasas y otros ingresos

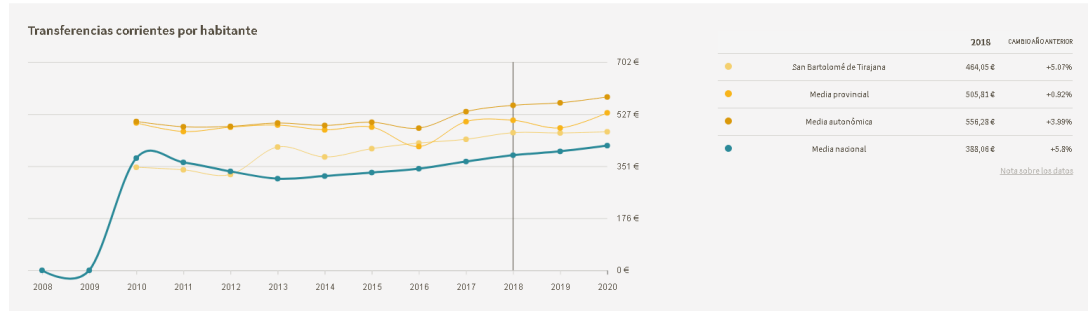
Ingreso por habitante	-11,28%	Ingreso	-11,99%	Ingreso planificado vs ejecutado	Porcentaje sobre el total	Levanta la mano 📄
244 €	€0/0544	13M€	€0/0544	28,83 % (17M€)	15,97%	



<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 04-10-2023 13:02:46 Fecha: 09-10-2023 12:24:48	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-023640	Fecha: 09-10-2023 17:24	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 8D1CA48C01FFBEB71C6B862502FF9C6F Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8D1CA48C01FFBEB71C6B862502FF9C6F			
Fecha de sellado electrónico: 19-10-2023 12:06:23	- 28/33 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:34	

Transferencias corrientes

Ingreso por habitante 464 €	+5,07% 461/889	Ingreso 25M€	+5,18% 461/889	Ingreso planificado vs ejecutado 17,10% (29M€)	Porcentaje sobre el total 30,33%	Levanta la mano
--------------------------------	-------------------	-----------------	-------------------	---	-------------------------------------	-----------------



Busca otras partidas de ingresos	INGRESO TOTAL	INGRESO POR HAB.	% S/ TOTAL
De la Administración del Estado	10.700.000 €	200 €	43,03%
De Comunidades Autónomas	4.304.488 €	80 €	17,31%
De Entidades Locales	9.863.240 €	184 €	39,66%

### 3.1.3. Determinación de los gastos de mantenimiento de las infraestructuras y suelos públicos.

La implantación y ejecución de la Modificación Menor, cambio de uso de parte de la parcela 33 de Sonnenland **no supone coste para la administración** ya que las obras que se requieren para adaptar, si fuera el caso, los quioscos a lo que le permitirá este cambio normativo, como no puede ser de otra manera, corren a cargo de los promotores.

Por lo tanto, el **coste total para la Administración Local por el desarrollo de las actuaciones previstas en la Modificación Menor**, se estima en: **0,00 €**

### 3.2. ESTIMACIÓN DE INGRESOS POR TASAS E IMPUESTOS MUNICIPALES.

Por último, en este apartado procede los ingresos que por el pago del 5% por cambio de uso que se pretende en la parcela que y los que proceden por el ICIO y por la licencia **licencia de obras que de cobertura a las obras en su momento en la parcela**

Todo esto dependerá del valor de mercado en ese momento del uso y de la edificabilidad realmente materializada.

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 04-10-2023 13:02:46 Fecha: 09-10-2023 12:24:48	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-023640	Fecha: 09-10-2023 17:24	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 8D1CA48C01FFBEB71C6B862502FF9C6F Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8D1CA48C01FFBEB71C6B862502FF9C6F">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8D1CA48C01FFBEB71C6B862502FF9C6F</a>			
Fecha de sellado electrónico: 19-10-2023 12:06:23	- 29/33 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:34	

## Ingresos que se producirán en la Administración Local

Se tendrán en cuenta a continuación los impuestos que tendrán mayor relevancia en la determinación de la Sostenibilidad Económica de la actuación planteada por la Modificación Menor:

Ingresos que va a percibir la administración a través de impuestos:

- El impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO) y por licencia
- El abono por el cambio de uso

### **3.2.1. Impuesto de Bienes Inmuebles IBI.**

Habrá un aumento en los ingresos debidos al Impuesto de Bienes Inmuebles por los edificios a construir. Esto producirá un incremento en la recaudación municipal del Impuesto de Bienes Inmuebles.

**I.B.I. - SAN BARTOLOME DE TIRAJANA - Impuesto sobre Bienes Inmuebles - Tipos de Gravamen.**

#### **Impuesto sobre Bienes Inmuebles - Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana**

La siguiente tabla ha sido elaborada con los datos facilitados por la Agencia Tributaria.

Variación anual IBI en San Bartolomé de Tirajana							
Año	Rev. Catastral	T. Urbana	%	T. Rustica	%	Carat. Esp.	%
2021	1997	0.57	0.00%	0.4	0.00%	0.68	0.00%
2020	1997	0.57	0.00%	0.4	0.00%	0.68	0.00%

Estimando como valor medio de mercado actual, para inmuebles de uso comercial, en la zona de Sonnenland y Meloneras, está entre 2.800,00 €/m<sup>2</sup>- 3.000,00 €/m<sup>2</sup> y como es sabido que el valor catastral representa el 50% del valor de mercado; se puede deducir que el incremento en las arcas municipales por este motivo será, supondrá, como mínimo:


$$3.000 \text{ €/m}^2_c / 2 = 1.500,00 \text{ €/m}^2_c$$

$$9.200 \text{ m}^2_c \times 1.500,00 \text{ €/m}^2_c$$

**Incremento de la base imponible del IBI = 13.800.000,00 €**

Por lo que, en la medida en que se vayan materializando los aprovechamientos, la Administración Local recaudará por IBI:

$$13.800.000,00 \text{ €} \times 0,57\% = \mathbf{78.660,00 \text{ €}}$$

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 04-10-2023 13:02:46 Fecha: 09-10-2023 12:24:48	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-023640	Fecha: 09-10-2023 17:24	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 8D1CA48C01FFBEB71C6B862502FF9C6F Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8D1CA48C01FFBEB71C6B862502FF9C6F">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8D1CA48C01FFBEB71C6B862502FF9C6F</a>			
Fecha de sellado electrónico: 19-10-2023 12:06:23	- 30/33 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:34	



**3.2.2. Impuesto de construcciones, instalaciones y obras ICIO.**


El cálculo del importe del ICIO y por las Licencias de Obras de la Edificación, para la edificación prevista, ya lo realizamos anteriormente:

$$\text{ICIO} = 804.816,00 \text{ €} \times 4\% = \mathbf{32.192,64 \text{ €}}$$

$$\text{Licencias: } \mathbf{360,61 \text{ €}}$$

**4. RESUMEN**

Como resultado de las estimaciones de los nuevos gastos e ingresos que producirán las nuevas actuaciones previstas en la Modificación Menor, vemos que el impacto sobre la Hacienda Local supera holgadamente los ingresos a los gastos, siendo por tanto el saldo resultante positivo.

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 04-10-2023 13:02:46 Fecha: 09-10-2023 12:24:48	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-023640	Fecha: 09-10-2023 17:24	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 8D1CA48C01FFBEB71C6B862502FF9C6F Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8D1CA48C01FFBEB71C6B862502FF9C6F">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8D1CA48C01FFBEB71C6B862502FF9C6F</a>			
Fecha de sellado electrónico: 19-10-2023 12:06:23	- 31/33 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:34	

**GASTOS**

Mantenimiento infraestructuras viarias. **0,00 €**

**INGRESOS**

5% correspondiente al cambio de uso **90.239,37 €**

Los ingresos que se generarán por tasas e impuestos serán:

Impuesto sobre bienes inmuebles (IBI) **78.660,00 €**

Tasas por (ICIO) **32.192,00 €**


**Tasa por licencia de obras 360,61 €**

Por lo tanto, **el balance**, sin tener en cuenta además que los IBI son ingresos anuales, **es positivo para la Hacienda Pública Local.**

**5. ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS.**

Dentro de los contenidos del informe de sostenibilidad económica, no sólo debe valorarse el nivel de afectación de la Administración Local, sino también evaluar si los cambios en los usos productivos que generarán las actuaciones planteadas en la Modificación Menor, están orientadas a adecuar el uso del suelo a las necesidades del municipio.

En este caso, no se producen cambios significativos en los usos establecidos por el Plan General vigente, manteniéndose el mismo uso turístico implementado con el uso comercial en la parcela 33 de la urbanización de Sonnenland por lo que se entiende que no da lugar el desarrollo de este apartado.

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 04-10-2023 13:02:46 Fecha: 09-10-2023 12:24:48	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-023640	Fecha: 09-10-2023 17:24	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 8D1CA48C01FFBEB71C6B862502FF9C6F Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8D1CA48C01FFBEB71C6B862502FF9C6F">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8D1CA48C01FFBEB71C6B862502FF9C6F</a>			
Fecha de sellado electrónico: 19-10-2023 12:06:23	- 32/33 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:34	

## 6. CONCLUSIONES.

El análisis sobre la sostenibilidad económica de la Modificación Menor para la parcela comercial 33 de la Urbanización Sonnenland del Plan General vigente con las determinaciones y aprovechamientos urbanísticos que en el mismo se establecen es favorable, ya que el balance económico es positivo porque los ingresos superan a los gastos, tanto en el momento de la ejecución como en años sucesivos, por lo que es sostenible y por lo tanto, el Ayuntamiento podrá aplicar este ahorro bruto positivo a gastos de inversión real para el conjunto del municipio. Además, se producirán ingresos puntuales por los porcentajes correspondiente al 5% del valor en venta del cambio de uso.

Por lo tanto, se concluye que la presente Modificación Menor que se pretende para desarrollar el suelo hoy en día en la parcela 33 de la urbanización Sonnenland, es económicamente sostenible en la hipótesis considerada.

En Las Palmas de Gran Canaria a 17 de marzo 2023


Los arquitectos:

Dolores **CABRERA LÓPEZ**

43241445L Firmado digitalmente  
 por 43241445L  
**DOLORES**  
**MARIA CARMEN** CABRERA MARIA (R:  
**CABRERA (R:** J76308279)  
**J76308279)** Fecha: 2023.10.04  
 13:02:46 +01'00'

**MARTÍN PERDOMO OJEDA**

**PERDOMO** Firmado digitalmente por  
**OJEDA** PERDOMO OJEDA  
**MARTIN -** MARTIN -  
**45347280C** 45347280C  
 Fecha: 2023.10.09  
 12:24:48 +01'00'

<b>Firmado por:</b>	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 04-10-2023 13:02:46 Fecha: 09-10-2023 12:24:48	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 2023-023640	Fecha: 09-10-2023 17:24	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 8D1CA48C01FFBEB71C6B862502FF9C6F Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8D1CA48C01FFBEB71C6B862502FF9C6F">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8D1CA48C01FFBEB71C6B862502FF9C6F</a>			
Fecha de sellado electrónico: 19-10-2023 12:06:23	- 33/33 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:34	



**Expte 1827/2021**

**ASUNTO: MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA DE LA PARCELA 33 SONNENLAND PARA APROBACIÓN DEFINITIVA.**

**SOLICITUD:** Con fecha 18 de septiembre y 9 de octubre de 2023 n.º registro 21576 y 23640 entidad INMUEBLES ELEVACIONES S.L.U. presenta el Documento para Aprobación Definitiva de la Modificación Menor del PGOU'96 de la Parcela 33 de Sonnenland, en formato digital.

**ANTECEDENTES:**

**Decreto** del Concejal del Área de Gobierno de Turismo, Urbanismo, Políticas Ambientales, Recursos Humanos y Consumo de **incoación de expediente administrativo** de fecha 10 de junio de 2021.

Por acuerdo de Pleno de fecha 30 de junio de 2022 se acuerda el inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la Modificación Menor del PGOU'96 de la Parcela 33 de Sonnenland

Por Acuerdo de fecha 28 de febrero de 2023 de La Comisión De Evaluación Ambiental Del Ayuntamiento De San Bartolomé De Tirajana formular El Informe Ambiental Estratégico de a La Modificación Menor del PGOU'96 de la Parcela 33 de Sonnenland Publicado en el BOP nº32 de 15 de marzo de 2023.

Por acuerdo de Pleno de fecha 27 de abril de 2023 se acuerda la Aprobación inicial de la Modificación Menor del PGOU'96 de la Parcela 33 de Sonnenland. BOC 16/05/2023.

Con fecha 18 de septiembre de 2023 n.º registro 21576 entidad INMUEBLES ELEVACIONES S.L.U. presenta el Documento para Aprobación Definitiva de la Modificación Menor del PGOU'96 de la Parcela 33 de Sonnenland, en formato digital.

**Informe alegaciones**

**NORMATIVA DE APLICACIÓN.:**

**Artículo 165. Procedimiento de modificación.**

1. La modificación de los instrumentos de ordenación se llevará a cabo por el mismo procedimiento establecido para su aprobación, en los plazos y por las causas establecidas en la presente ley o en los propios instrumentos. No será necesario tramitar el procedimiento de modificación en los siguientes supuestos:

- a) Cuando el plan insular permita expresamente a los planes territoriales modificar su contenido.
- b) Las modificaciones de la ordenación pormenorizada que puedan realizar los planes parciales y especiales, así como las que el propio instrumento de ordenación permita expresamente efectuar a los estudios de detalle, de conformidad con lo previsto en la presente ley.
- c) Las interpretaciones o concreciones de las determinaciones del planeamiento insular o urbanístico que se puedan realizar a través de los instrumentos de desarrollo para garantizar la coherencia de la ordenación.

2. La modificación menor no requiere, en ningún caso, la elaboración y tramitación previa del documento de avance. En el caso del planeamiento urbanístico, la iniciativa podrá ser elaborada y propuesta por cualquier sujeto público o privado.

3. Las modificaciones menores se someterán al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica, a efectos de que por parte del órgano ambiental se determine si tiene efectos significativos sobre el medioambiente.

Cuando el órgano ambiental determine que no es necesaria la evaluación ambiental estratégica, los plazos de información pública y de consulta institucional serán de un mes.

<b>Firmado por:</b> MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Geografa <a href="#">Ver firma</a>	Fecha: 11-10-2023 07:54:09	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 09242F823B6D907DEA3AE1A24FD005D1 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/09242F823B6D907DEA3AE1A24FD005D1">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/09242F823B6D907DEA3AE1A24FD005D1</a>		
Fecha de sellado electrónico: 16-10-2023 08:50:36 <a href="#">Ver sello</a>	- 1/8 -	



**DOCUMENTACIÓN APORTADA:**

Documento para la Aprobación definitiva de la Modificación Menor PGOU'96 de la Parcela 33 de Sonnenland (en formato digital .pdf). firmado por la arquitecta Dolores Cabrera López y el arquitecto Martín Perdomo Ojeda.

- Memoria Informativa Modificación Menor La Ordenación De La Parcela 33 De La Urbanización Sonnenland Del Plan General De Ordenación Urbana De San Bartolomé De Tirajana Gran Canaria Que Presenta Muebles Elevaciones S.L.U Aprobación Definitiva. **presentado 9 de octubre 2023, n.º registro 23640**
- Resumen Ejecutivo Modificación Menor De La Ordenación De La Parcela 33 De La Urbanización Sonnenland Del Plan General De Ordenación Urbana De San Bartolomé De Tirajana Gran Canaria Que Presenta Inmuebles Elevaciones S.L.U Aprobación Definitiva. **presentado 18 de septiembre 2023, n.º registro 21576.**
- "Estudio Sobre La Incidencia Del Tráfico Motorizado En El Entorno Viario De La Parcela Identificada Como Nº33 V, Sonnenland". **presentado 18 de septiembre 2023, n.º registro 21576.**
- Informe De Sostenibilidad Económica Modificación Menor De La Parcela 33 Del Plan General De Ordenación Urbana De San Bartolomé De Tirajana Gran Canaria Promotor: Inmuebles Elevaciones S.L.U. **presentado 9 de octubre 2023, n.º registro 23640**
- Documento Ambiental Estratégico De La Modificación De La De La Parcela 33 De La Urbanización Sonnenland Del Plan General De Ordenación Urbana De San Bartolomé De Tirajana Gran Canaria **presentado 18 de septiembre 2023, n.º registro 21576.**
- Perspectiva De Género Modificación Menor De La Ordenación De La Parcela 33 De La Urbanización Sonnenland Del Plan General De Ordenación Urbana De San Bartolomé De Tirajana Gran Canaria. **presentado 9 de octubre 2023, n.º registro 23640**
- Planos **presentado 18 de septiembre 2023, n.º registro 21576.**
  - 1.- Situación-Y Emplazamiento
  - 2.- Deslinde Del Dominio Público Marítimo Terrestre
    - Línea Límite De Servidumbre De Tránsito
    - Línea Límite De Zona De Protección
    - Línea Límite De La Zona De Influencia
  - 3.- Plano De Ordenación-Urbana Vigente
  - 4.- Plano De Ordenación Modificado
  - 5.- Plano 0-19 De Ordenanzas Del P.G.O.U Modificado
  - 6.- Plano A-19 Del P.G.O.U De Actuaciones Modificado **presentado 9 de octubre 2023, n.º registro 23640**

**INFORMES SECTORIALES EMITIDOS EN TRÁMITE DE CONSULTA DE LA APROBACIÓN INICIAL**

- Informe del Ministerio de Defensa de fecha 11 de julio de 2023, n.º registro 16957 que informa:
 

*se emite informe FAVORABLE al proyecto "EXPTE. 182712021, SOLICITUD DE INFORMACIÓN SOBRE MODIFICACIÓN MENOR DEL PGOU DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA DE LA PARCELA 33 DE SONNENLAND. GRAN CANARIA', CONDICIONADO EXPRESAMENTE a que en dicho instrumento urbanístico se haga constar expresamente lo siguiente:*

  1. *Por servidumbres aeronáuticas: La totalidad del ámbito del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres IACAN correspondientes al del aeropuerto de Gran Canaria -Base Aérea de Gando, establecidas por Real Decreto 417/2011, de 1B de marzo. El Plan General de Ordenación de San Bartolomé*

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Geografa	Fecha: 11-10-2023 07:54:09	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 09242F823B6D907DEA3AE1A24FD005D1			
Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/09242F823B6D907DEA3AE1A24FD005D1">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/09242F823B6D907DEA3AE1A24FD005D1</a>			
Fecha de sellado electrónico: 16-10-2023 08:50:36	- 2/8 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:35	



de Tirajana, deberá incorporar entre sus planos normativos, los planos de /as Servidumbres TACAN de la Base Aérea de Gando, debiendo dejar constancia expresa de dicha normativa en su documentación.

2.- Por Construcción de infraestructura: Con independencia de lo indicado anteriormente respecto al planeamiento urbanístico, se significa que al encontrarse la totalidad del ámbito de estudio incluido en las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas de la citada base aérea, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores -incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá informe favorable por parte del Ministerio de Defensa (DIGENIN), circunstancia que debe recogerse en los documentos de planeamiento urbanístico.

- Consejería de Obras Públicas, Infraestructuras, Transporte y Movilidad del Cabildo de Gran Canaria de fecha 28 de abril de 2023, n.º registro 10491, informa: La documentación gráfica, en relación con la carretera, no varía respecto a lo presentado en la tramitación anterior, por tanto, nos referimos a los informes emitidos en su momento, proponiéndose el envío de copia de las resoluciones y/o decretos al interesado.

**Informe anterior**

- Analizada la documentación aportada, se concluye informar **FAVORABLEMENTE** a la modificación menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, en el ámbito de la parcela 33 de Sonnenland, **CONDICIONADO** a que se recojan las siguientes determinaciones antes de su aprobación:

1. La Línea Límite de Edificación se establecerá a 35 m como mínimo del borde exterior de la calzada de la GC-1 (Disposición Transitoria Segunda del Decreto 131/1995, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias).
2. El suelo comprendido entre la carretera y la línea límite de edificación se destinará a espacio libre, zona verde, zona de reserva vial, y en general, será zona no edificable, con las limitaciones en el uso propias de este suelo (Art. 66.2 del Decreto 131/1995, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias).

**Contestación:** En las fichas urbanísticas de las parcelas 33.1 y 33.2 de Sonnenland contiene las determinaciones de carreteras para dar por cumplido el condicionante del informe.

ORDENANZA PARCELAS 33.1 (P.G.O.U)						
SUPERFICIE PARCELA 33.1 M <sup>2</sup>	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	Ocupación %	EDIFICABILIDAD M <sup>2</sup>	ALTURA	SEPARACIÓN A LINDEROS <sup>1</sup>
3.610,00	TURÍSTICO <sup>2</sup>	-	40	1,00	5 PLANTAS	MÍNIMO 5 METROS

\*Tipología edificatoria: obligatoriamente será: **apartamento, villa o vivienda vacacional.**

(1) 5 metros de separación mínima a vía pública

1. La Línea Límite de Edificación se establecerá a 35 m como mínimo del borde exterior de la calzada de la GC-1 (Disposición Transitoria Segunda del Decreto 131/1995, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias).
2. El suelo comprendido entre la carretera y la línea límite de edificación se destinará a espacio libre, zona verde, zona de reserva vial, y en general, será zona no edificable, con las limitaciones en el uso propias de este suelo (Art. 66.2 del Decreto 131/1995, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias).

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Geógrafa	Fecha: 11-10-2023 07:54:09		
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 09242F823B6D907DEA3AE1A24FD005D1				
Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/09242F823B6D907DEA3AE1A24FD005D1">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/09242F823B6D907DEA3AE1A24FD005D1</a>				
Fecha de sellado electrónico: 16-10-2023 08:50:36	- 3/8 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:35		



ORDENANZA PARCELAS 33.2 (P.G.O.U.)						
SUPERFICIE PARCELA 33.2 M <sup>2</sup>	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	Ocupación %	EDIFICABILIDAD M <sup>2</sup>	ALTURA	SEPARACIÓN A LINDEROS <sup>1</sup>
6.590,00	COMERCIAL*	-	40	1,00	2 PLANTAS	MÍNIMO 5 METROS

\*Las actividades vinculadas con el uso comercial, abastecimiento, residuos, carga y descarga, etc. se desarrollarán en su totalidad dentro de la parcela comercial

(1) 5 metros de separación mínima a vía pública

1. La Línea Límite de Edificación se establecerá a 35 m como mínimo del borde exterior de la calzada de la GC-1 (Disposición Transitoria Segunda del Decreto 131/1995, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias).

2. El suelo comprendido entre la carretera y la línea límite de edificación se destinará a espacio libre, zona verde, zona de reserva vial, y en general, será zona no edificable, con las limitaciones en el uso propias de este suelo (Art. 66.2 del Decreto 131/1995, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias).

- Consejería de Obras Públicas, Transportes y Vivienda Dirección General de Infraestructura Viaria del Gobierno de Canarias de fecha 2 de mayo de 2023, n.º registro 10702, Informa:

*Según lo expuesto en el Título III Uso y defensa de la carretera, Capítulo Primero, Limitaciones a la propiedad del Reglamento de Carreteras de Canarias, se respetan las zonas de protección de la autopista GC-1 (ha sido eliminada la parcelación por delante de la línea de servidumbre).*

*Procede declarar el carácter del presente informe en materia de carreteras como FAVORABLE.*

- Informe del Ministerio de Defensa, Área de Patrimonio, de fecha 15 de mayo de 2023, n.º registro 11814 que informa:

*No se observan afecciones a propiedades o derechos del Ministerio de Defensa.*

- Informe del Ayuntamiento de Santa Lucía de Tirajana de fecha 16 de mayo de 2023 n.º registro 12009 que informa:

Visto el contenido del documento denominado "Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, de la Parcela 33 de Sonnenland", no se aprecian en el mismo, determinaciones que afecten al Planeamiento del municipio de Santa Lucía.

- Con fecha 18 de mayo de 2023 n.º registro 12159 la Demarcación de Costas de Canarias solicita aclaración sobre el tramite del expediente de la Modificación Menor del PGOU'96 de la Parcela 33 de Sonnenland.

*Visto su oficio de fecha 17 de abril de 2023, relativa a la petición de informe previo a la aprobación inicial de la "MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA PARCELA DE SONNELAND", T.M. de San Bartolomé de Tirajana, en la isla de Gran Canaria y el oficio presentado el 11 de mayo de 2022 referente al Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada del mismo:*

*Se solicita aclaración respecto al trámite del expediente al tratarse por un lado de un documento de Planeamiento y por otro lado de Evaluación Ambiental.*

*Por lo anterior y de acuerdo con lo establecido en el artículo 227 del Reglamento General de Costas aprobado por el Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, el cómputo del plazo para la emisión de informe queda suspendido hasta la remisión de la documentación en forma.*

**Contestación:** Con fecha 28 de septiembre de 2023 se remitió Informe técnico aclarando el estado de tramitación del expediente y el plano de ubicación del ámbito de la modificación de planeamiento con respecto a las líneas de servidumbres tránsito y protección y la zona de influencia de 500 metros de la zona marítimo terrestre.

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Geografa	Fecha: 11-10-2023 07:54:09		
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 09242F823B6D907DEA3AE1A24FD005D1				
Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/09242F823B6D907DEA3AE1A24FD005D1">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/09242F823B6D907DEA3AE1A24FD005D1</a>				
Fecha de sellado electrónico: 16-10-2023 08:50:36	- 4/8 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:35		



- Informe del Ayuntamiento de Mogán de fecha 19 de mayo de 2023 n.º registro 12313 que informa:  
 (...) *“se informa que no se contempla ninguna acción relativa a las competencias propias, por lo que no se realizan observaciones al respecto.*
- Ministerio de Transporte Movilidad y Agenda Urbana, Subdirección General de Planificación y Explotación de fecha 22 de mayo de 2023 n.º registro 12402, informa:  
*De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 148.1.5ª de la Constitución y en el respectivo Estatuto de Autonomía, el Estado no tiene competencia sobre las carreteras de las Islas Canarias ya que su itinerario se desarrolla íntegramente en el territorio de esa Comunidad Autónoma, por lo que NO procede emitir el informe solicitado al no existir tramos de la Red de Carreteras del Estado afectados por el instrumento referenciado en el asunto.*
- Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital, Secretaría General de Telecomunicaciones y Ordenación de los Servicios de Comunicación Audiovisual de fecha 22 de mayo de 2023 n.º registro 12476, informa:  
*De conformidad con lo dispuesto en el artículo 50.2 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, se emite informe favorable en relación con la adecuación de la MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA PARCELA 33 DE SONNENLAND DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA (PALMAS, LAS) a la normativa sectorial de telecomunicaciones.*
- Consejería de Turismo, Industria y Comercio, Dirección General de Infraestructura Turística del Gobierno de Canarias de fecha 6 de junio de 2023, n.º registro entrada 13667, informa:

VIII. CONCLUSIONES

1. Si bien el documento señala como uso extrahotelero “casa vacaciones, bungalows, villas”, hay que decir que el Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento y modifica el Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos establece que la modalidad extrahotelera comprende los siguientes tipos de establecimientos:

- a) Apartamento
- b) Villa
- c) Casa emblemática
- d) Casa rural
- e) Vivienda vacacional

Por lo que los tipos de establecimientos propuestos se deberán ajustar a los establecidos en el Decreto 142/2010.

2. No se establecen en el documento las medidas del nuevo diseño de la calle Isaac Peral, que deberá cumplir con los criterios para el diseño de la red viaria interior, red peatonal y aparcamientos que se regulan en los artículos 14, 15 y 16 del Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos.

3. Se considera necesario justificar en el documento el cumplimiento del artículo 18 del Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos, que determina que los equipamientos comerciales se emplazarán en los lugares donde el impacto de los suministros y manipulación de mercancías, evacuación de residuos y generación de tráfico afecten en menor medida a la calidad de vida de la urbanización turística.

**Contestación:** En la ficha urbanística de la parcela 33.1 de Uso Turístico se incluye la determinación “Tipología edificatoria: obligatoriamente será: apartamento, villa o vivienda vacacional”.

La calle Isaac Peral se queda tal como está sin alterar el diseño de la misma.

En relación a esta tercera cuestión, nos remitimos al informe que acompañamos a este documento en el que se hace un estudio minucioso de la incidencia que tendría la implantación en esa parcela de un centro comercial, en el que se estudia el impacto de ese

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Geografa	Fecha: 11-10-2023 07:54:09	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 09242F823B6D907DEA3AE1A24FD005D1			
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/09242F823B6D907DEA3AE1A24FD005D1			
Fecha de sellado electrónico: 16-10-2023 08:50:36	- 5/8 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:35	





*uso en el tráfico de la zona, y donde se analiza la incidencia en la calidad de vida en la urbanización, teniendo en cuenta que, los suministros, manipulación de mercancías, evacuación de residuos, se harán siempre desde los espacios destinados a ello, dentro de la propia parcela, y no fuera de la misma, cuestiones que se resolverán en los proyectos que se desarrollen en su momento*

**ESCRITOS PRESENTADOS POR PARTICULARES EN LA INFORMACIÓN PÚBLICA DE LA APROBACIÓN INICIAL .**

*Sección: Registro General (informe de fecha 3 de agosto 2023)*

*Se informa que según consta en la base de datos informáticos del Registro General de este Ayuntamiento en relación con el Anuncio de 5 mayo de 2023, publicado en el Boletín Oficial de Canarias n.º 94, de fecha 16 de mayo de 2023 sometiendo a “información pública la Aprobación Inicial de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana de la Parcela 33 de Sonnenland. Expte. n.º 1827/2021” **No se han presentado alegaciones durante el plazo establecido desde el día 17 de mayo hasta el 19 de julio de 2023, ambos inclusive.***

**Antecedentes de Sonnenland**

Plan Especial de Ordenación de Sonnenland (679/1972 Planeamiento) aprobado definitivamente por Acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de 31 de marzo de 1973. Modificación Puntual del PGOU'96 de las parcela 1 y 10 Sonnenland 1 con aprobación definitiva de la Dirección General de Urbanismo de fecha 21 de enero de 1998, por acuerdo de la CUMAC de 27 de noviembre de 1997 y publicado el acuerdo en el BOC de 16 de febrero de 1998.

Proyecto de Urbanización de Sonnenland (2/1981 Planeamiento) aprobado definitivamente por Acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de 24 de mayo de 1982.

**INFORME TÉCNICO:**

**Objeto de la Modificación Menor**

*El objetivo de este documento de Modificación Menor del PGOUSBT'96 en lo referente a la ordenanza particular que regula los parámetros urbanísticos de la parcela 33 de la Urbanización Sonnenland, es un cambio de uso de la misma, manteniendo la tipología edificatoria que será detallada en el momento que se desarrollen los proyectos de ejecución adaptándose a las necesidad comercial y turística del municipio.*

*La propuesta **consiste en plantear el cambio de uso**, y la modificación de los parámetros urbanísticos hoy vigentes en el PGOUSBT'96, **sin que esto lleve implícito un aumento de edificabilidad**, a fin de **introducir en la parcela la actividad comercial como complemento a la actividad turística ya prevista manteniendo la tipología edificatoria turística** y nos remitíamos, al momento de la ejecución de los proyectos que se desarrollen en la parcela, al estudio por el equipo técnico concreto que desarrolle el producto turístico que mejor respuesta y adaptación proporcione a la oferta turístico del municipio.*

<b>Firmado por:</b>	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Geografa	Fecha: 11-10-2023 07:54:09	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 09242F823B6D907DEA3AE1A24FD005D1			
Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/09242F823B6D907DEA3AE1A24FD005D1">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/09242F823B6D907DEA3AE1A24FD005D1</a>			
Fecha de sellado electrónico: 16-10-2023 08:50:36	- 6/8 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:35	



**Normativa vigente PGOU'96**

El vigente Plan General de Ordenación Urbana (PGOU'96), aprobado definitivamente por la CUMAC en sesión de fecha 9 de mayo y 1 de octubre de 1996, clasifica el el sector de Sonnenland suelo como urbano turistico donde se incluye la parcela 33.

Parcelas 30 y 33							
Superficie (M2)	Uso Principal	Uso Toleradoo	Ocupación (%)	Edificabilidad (M2/M2)	Volumen (m³/m2)	Altura	Separación a Linderos
—	Hotel,Aparhotel,	—	30	1,00	2,80	5 plantas	≥Altura Mínimo 3,00 mts.

- Reparcelación mínima: 2.000,00 m2.

**- NORMATIVA MODIFICADA**

De la propuesta que se hace en este documento de modificación menor para la parcela 33 de Sonnenland, la ordenanza específica que se corresponde con la alternativa 1, sería la siguiente:

ORDENANZA PARCELAS 33.1 (P.G.O.U)							
SUPERFICIE PARCELA 33.1 M²	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD M²	ALTURA	SEPARACIÓN A LINDEROS¹	
3.610,00	TURÍSTICO*	-	40	1,00	5 PLANTAS	MÍNIMO 5 METROS	

\*Tipología edificatoria: obligatoriamente será: **apartamento, villa o vivienda vacacional.**

(1) 5 metros de separación mínima a vía pública

1. La Línea Limite de Edificación se establecerá a 35 m como mínimo del borde exterior de la calzada de la GC-1 (Disposición Transitoria Segunda del Decreto 131/1995, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias).

2. El suelo comprendido entre la carretera y la línea limite de edificación se destinará a espacio libre, zona verde, zona de reserva vial, y en general, será zona no edificable, con las limitaciones en el uso propias de este suelo (Art. 66.2 del Decreto 131/1995, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias).

ORDENANZA PARCELAS 33.2 (P.G.O.U)							
SUPERFICIE PARCELA 33.2 M²	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD M²	ALTURA	SEPARACIÓN A LINDEROS¹	
5.590,00	COMERCIAL*	-	40	1,00	2 PLANTAS	MÍNIMO 5 METROS	

\*Las actividades vinculadas con el uso comercial, abastecimiento, residuos, carga y descarga, etc. se desarrollarán en su totalidad dentro de la parcela comercial

(1) 5 metros de separación mínima a vía pública

1. La Línea Limite de Edificación se establecerá a 35 m como mínimo del borde exterior de la calzada de la GC-1 (Disposición Transitoria Segunda del Decreto 131/1995, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias).

2. El suelo comprendido entre la carretera y la línea limite de edificación se destinará a espacio libre, zona verde, zona de reserva vial, y en general, será zona no edificable, con las limitaciones en el uso propias de este suelo (Art. 66.2 del Decreto 131/1995, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias).

<b>Firmado por:</b> MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Geografa	Fecha: 11-10-2023 07:54:09	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 09242F823B6D907DEA3AE1A24FD005D1 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/09242F823B6D907DEA3AE1A24FD005D1">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/09242F823B6D907DEA3AE1A24FD005D1</a>		
Fecha de sellado electrónico: 16-10-2023 08:50:36	- 7/8 -	



### GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE LA PROPUESTA

A estos efectos, y con arreglo a los artículos 49 y ss. del Decreto 183/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución de Planeamiento de Canarias, en su momento, como requisito indispensable, **se requerirá la previa firma de un Convenio Urbanístico** entre el Ayuntamiento de San Bartolomé y el titular o titulares del suelo de la parcela 33 de Sonnenland, en el que se acuerde la adjudicación del aprovechamiento urbanístico, si realmente correspondiera al Ayuntamiento, mediante el pago de la cantidad resultante del valor económico que resulte por el cambio de uso y tipología, en el que se incluirá, en cualquier caso, la valoración pertinente de dicho aprovechamiento urbanístico practicada por los servicios municipales, tal como se recoge expresamente en el apartado 50.1 e) del mismo.

El cambio de uso previsto supone fundamentalmente, pasar de aprovechamientos en uso hoteleros a aprovechamientos en uso comercial. Pudiera darse el caso de que este cambio de uso no sea más valioso para la propiedad, lo que deberá quedar acreditado por el estudio de mercado de estos usos, contrastado por los servicios municipales.

### INFORME DE SOSTENIBILIDAD Y MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

La implantación y ejecución de la Modificación Menor, cambio de uso de parte de la parcela 33 de Sonnenland no supone coste para la administración ya que las obras que se requieren para adaptar, si fuera el caso, los quioscos a lo que le permitirá este cambio normativo, como no puede ser de otra manera, corren a cargo de los promotores.

Por lo tanto, el coste total para la Administración Local por el desarrollo de las actuaciones previstas en la Modificación Menor, se estima en: 0,00 €

El análisis sobre la sostenibilidad económica de la Modificación Menor para la parcela comercial 33 de la Urbanización Sonnenland del Plan General vigente con las determinaciones y aprovechamientos urbanísticos que en el mismo se establecen es favorable, ya que el balance económico es positivo porque los ingresos superan a los gastos, tanto en el momento de la ejecución como en años sucesivos, por lo que es sostenible y por lo tanto, el Ayuntamiento podrá aplicar este ahorro bruto positivo a gastos de inversión real para el conjunto del municipio. Además, se producirán ingresos puntuales por los porcentajes correspondiente al 5% del valor en venta del cambio de uso.

Por lo tanto, se concluye que la presente Modificación Menor que se pretende para desarrollar el suelo hoy en día en la parcela 33 de la urbanización Sonnenland, es económicamente sostenible en la hipótesis considerada.

Se informa **FAVORABLEMENTE** la aprobación definitiva de la Modificación Menor PGOU'96 de la Parcela 33 Sonnenland.

San Bartolomé de Tirajana, a (fecha de la firma electrónica)

Mª Maravillas Morales Baute  
Geógrafa

<b>Firmado por:</b>	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Geografa	Fecha: 11-10-2023 07:54:09	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 09242F823B6D907DEA3AE1A24FD005D1 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/09242F823B6D907DEA3AE1A24FD005D1">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/09242F823B6D907DEA3AE1A24FD005D1</a>			
Fecha de sellado electrónico: 16-10-2023 08:50:36	- 8/8 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:35	



**SERVICIO DE URBANISMO**

**EXPTE: 2021/1827**

**INFORME JURÍDICO PROPUESTA DE RESOLUCIÓN EN RELACIÓN A LA APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA DE LA PARCELA 33 DE SONNENLAND PROMOVIDA A INSTANCIAS INMUEBLES ELEVACIONES SLU.**

Se emite el presente informe de conformidad a las determinaciones contenidas en el artículo 172 y demás concordantes del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, artículo 208 y concordantes del Reglamento Orgánico Municipal, en relación con los artículos 52, 53, 54 y concordantes del Real Decreto Legislativo 5/2015, de 30 octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Estatuto Básico del Empleado Público, para lo que se cuentan con los siguientes

**ANTECEDENTES**

- I. El 10 de junio de 2021, (núm. de registro 012300) la sociedad mercantil **Inmuebles Elevaciones SLU, CIF B-05443494**, presenta escrito por el que, aportando la documentación que estimó necesaria al efecto, solicita que se modifique el Plan General de Ordenación Urbana en cuanto a la ordenación urbanística de la parcela 33 de Sonnenland; acordando el concejal del área delegada de planeamiento la Incoación y tramitación del expediente bajo el número 1827/2021 el 10 de junio de 2021.
- II. El 30 de junio de 2022, el Ayuntamiento Pleno adoptó acuerdo de inicio del procedimiento de la evaluación ambiental estratégica, en relación al expediente de aprobación de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación, Parcela 33 de Sonnenland.
- III. EL 28 de febrero de 2023, la Comisión de Evaluación Ambiental de Planes y Proyectos del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana acordó Informar que procede la tramitación de la evaluación ambiental estratégica simplificada de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana en la

1/6

<b>Firmado por:</b>	ANTONIO CALVO HERNÁNDEZ - DNI 42847312Z - Firma Externa ANTONIO CALVO HERNÁNDEZ - Jefatura Area Urbanismo Y Patrimonio <a href="#">Ver firma</a>	Fecha: 16-10-2023 09:40:53 Fecha: 16-10-2023 10:13:04	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): F8DB6E68A99FC4D44A62C7A971C9F878 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F8DB6E68A99FC4D44A62C7A971C9F878">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F8DB6E68A99FC4D44A62C7A971C9F878</a>			
Fecha de sellado electrónico: 18-10-2023 13:07:37 <a href="#">Ver sello</a>	- 1/6 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:36	




parcela 33 de Sonnenland al concurrir las circunstancias prevista en el artículo 6.2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental y de los artículos 164 y 166.3 de la Ley 4/2017, de 13 de julio del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, y formular el Informe Ambiental Estratégico, que fue publicado íntegramente en el BOP de 15 de marzo de 2023, núm. 32.

- IV. El 27 de abril de 2023, el Ayuntamiento Pleno adoptó acuerdo de aprobación inicial de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana de la Parcela 33 de Sonnenland, sometiendo el expediente a un trámite de información Pública y consulta de las administraciones por un periodo de 45 días hábiles. (BOC 16.05.2023).
- V. EL 18 de septiembre de 2023 (núm. registro 21576) la sociedad mercantil **Inmuebles Elevaciones SLU, CIF B-05443494**,, presenta el Documento para la Aprobación Definitiva de la Modificación Menor del PGOU de la parcela 33 de Sonnenland, en el que consta **INFORME FAVORABLE DE LA TÉCNICO** Doña Maravillas Morales Baute de fecha, 11 de octubre de 2023.
- VI. El 13 de octubre de 2023 se remite expediente completo para informe jurídico-propuesta de resolución lo que se verifica de conformidad a las siguientes:

**CONSIDERACIONES JURÍDICAS**

**Primera.-** Normativa: La normativa de aplicación está recogida en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, que aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LSENPC), Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, el Reglamento de Planeamiento de Canarias, aprobado mediante Decreto 181/2018 de 26 de diciembre, la Ley 39/2015 de 1 de octubre, la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental (LEA), la Ley 39/2015 de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, (LPACAP), así como el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de Entidades Locales, RD 2568/1986, de 28 de noviembre (ROF).

**Segunda.-** El artículo 162 de la LSENPC dice que los instrumentos de ordenación tienen vigencia indefinida, sin perjuicio que, según indica el artículo 164 del mismo texto legal, podrán realizarse modificaciones del Plan General en la medida que conste justificada **su oportunidad y conveniencia en relación con los intereses concurrentes;**

<b>Firmado por:</b>	ANTONIO CALVO HERNÁNDEZ - DNI 42847312Z - Firma Externa ANTONIO CALVO HERNÁNDEZ - Jefatura Area Urbanismo Y Patrimonio	Fecha: 16-10-2023 09:40:53 Fecha: 16-10-2023 10:13:04	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): F8DB6E68A99FC4D44A62C7A971C9F878 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F8DB6E68A99FC4D44A62C7A971C9F878">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F8DB6E68A99FC4D44A62C7A971C9F878</a>			
Fecha de sellado electrónico: 18-10-2023 13:07:37 - 2/6 - Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:36			



constando suficientemente justificada tales circunstancias en el expediente administrativo. En concreto, el apartado 4 de la Memoria señala:

<<La Modificación propuesta en el trámite de aprobación definitiva, tiene la consideración de Modificación Menor ya que lo que se pretende modificar del PGOU<sub>SBT</sub> '96 vigente no tiene la consideración de sustancial, con arreglo a lo que dispone los artículos 163 y 164 de la Ley 4/2017. Lo que se pretende modificar con la tramitación de este documento se entiende que no produce la reconsideración integral del modelo de ordenación establecido, ni se modifican las características básicas de la ordenación, ni de la superficie de suelo urbano del municipio, ni aparece en sus determinaciones nuevos sistemas generales o equipamientos estructurante. La Modificación Menor de ordenación urbanística desde la reconsideración de un ámbito concreto del suelo urbano del municipio pretende el cambio de uso de parte de la misma y mantener la tipología edificatoria de la parcela 33, que permita la introducción del uso comercial en la misma, dejando al momento de la ejecución de los proyectos la tipología turística a implantar, con el fin de responder a las necesidades de adaptación y modernización del núcleo turístico de Sonnenland. El documento de ordenación en vigor en el municipio de San Bartolomé de Tirajana es el PGOU<sub>SBT</sub>'96. Actualmente, se redacta un nuevo Plan General de Ordenación Supletorio, que cuenta con Aprobación inicial según Orden núm. 226/2015, de 22 de mayo. El modelo turístico que plantea el PGO supletorio se orienta fundamentalmente hacia la rehabilitación y regeneración del espacio turístico consolidado y la renovación de la planta alojativa. Para eso se delimitan como áreas de renovación turística los núcleos de San Agustín, Playa del Inglés y Maspalomas, abarcando toda la ciudad turística desde Bahía Feliz hasta Meloneras. El objetivo es la renovación y mejora de la oferta turística existente y el incremento de la competitividad del destino mediante el aumento de la calidad y la diversificación de sus productos, impulsando actuaciones en el espacio privado que ayuden a la renovación y mejora de la oferta turística para reactivar la actividad económica con actuaciones de transformación urbanística y actuaciones edificatorias, al tiempo que se plantean para todo el área turística incentivos para la renovación como el cambio de uso. El nuevo Plan General de Ordenación (PGO supletorio), con aprobación inicial en el año 2015, aún no se ha aprobado definitivamente debido a que la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, ha impedido resolver muchas de las alegaciones presentadas en la fase de Aprobación Inicial, más de 7.000.

La adaptación del nuevo PGO supletorio a la nueva ley del suelo, además de la necesidad, en aras de la necesaria seguridad jurídica, de resolver todas las alegaciones anteriores propiciará que probablemente ese documento se somete a un nuevo proceso de exposición pública que retrasará aún más la normativa, y con ella los incentivos, para la consecución de los objetivos de mejora de la oferta turística existente. De este modo, la Modificación menor de la normativa específica de la parcela 33 se muestra, actualmente y a corto plazo, como el instrumento con mayor garantía jurídica, urbanística y territorial en la actualidad para propiciar el cambio de normativa

3/6

<b>Firmado por:</b>	ANTONIO CALVO HERNÁNDEZ - DNI 42847312Z - Firma Externa ANTONIO CALVO HERNÁNDEZ - Jefatura Area Urbanismo Y Patrimonio	Fecha: 16-10-2023 09:40:53 Fecha: 16-10-2023 10:13:04	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): F8DB6E68A99FC4D44A62C7A971C9F878 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F8DB6E68A99FC4D44A62C7A971C9F878">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F8DB6E68A99FC4D44A62C7A971C9F878</a>			
Fecha de sellado electrónico: 18-10-2023 13:07:37 - 3/6 - Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:36			




que permita alcanzar el objetivo anteriormente citado. En conclusión, la Modificación Menor del PGOU<sub>SBT</sub> '96 que se plantea, busca el cambio de uso de parte de la misma y mantener la tipología edificatoria en la parte con uso turístico con una de las tipologías previstas: apartamento, o villa o vivienda vacacional, que posibilite una mayor adecuación a los requerimientos hoy existentes. También se busca un estímulo para los propietarios de ese suelo, en un momento en el que, después de la pandemia del COVID que se inició durante el año 2020 y que sus consecuencias han sido catastróficas para el sector turístico, nos encontramos en el verano de 2023 con la incertidumbre generada por la invasión de Ucrania que desde hace más de un año genera inquietud en todos los sectores económicos y sin duda en el sector turístico. El permitir un cambio de uso en la parcela 33 de Sonnenland, sin modificar los parámetros urbanísticos de edificabilidad, es una oportunidad para que los propietarios se impliquen en la inversión económica, que en estos complejos momentos requiere el desarrollo de la misma, por tanto, se considera conveniente su tramitación.

**La actuación que se plantea en esta modificación lleva implícita una disminución de la densidad turística en la parcela destinada a alojamiento turístico prevista en el Plan General vigente. El estándar mínimo de metros cuadrados de solar por plaza de alojamiento, con arreglo al artículo 12 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, se establece en 60 m<sup>2</sup>. >>**

De este modo, se da los requisitos legales para la tramitación de la modificación menor, y queda colmatada la necesaria motivación que impone el ejercicio de la potestad de planeamiento, resaltada en el artículo 4 del vigente Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, *que aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, al indicar que "...el ejercicio de la potestad de ordenación territorial y urbanística deberá ser motivado, con expresión de los intereses generales a que sirve"*.

En cuanto al contenido de la modificación consiste en modificar los parámetros urbanísticos de la parcela 33 de la Urbanización Sonnenland con cambio de Uso de la misma, manteniendo la tipología edificatoria, sin que aumente la edificabilidad, a fin de introducir en la parcela la actividad comercial como complemento a la actividad turística ya prevista.

**Tercera.-** En cuanto al procedimiento para la modificación señala el artículo 165 de la LSENPC, que se llevará a cabo por el mismo procedimiento establecido para su aprobación, no requiriendo en ningún caso la elaboración y tramitación previa del documento de avance, y su iniciativa podrá ser elaborada y propuesta por cualquier sujeto, público o privado, de modo que las referidas modificaciones se someterán al procedimiento simplificado de evaluación estratégica, a efectos de que se determine si tiene efectos significativos sobre el medioambiente.

<b>Firmado por:</b>	ANTONIO CALVO HERNÁNDEZ - DNI 42847312Z - Firma Externa ANTONIO CALVO HERNÁNDEZ - Jefatura Area Urbanismo Y Patrimonio	Fecha: 16-10-2023 09:40:53 Fecha: 16-10-2023 10:13:04	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): F8DB6E68A99FC4D44A62C7A971C9F878 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F8DB6E68A99FC4D44A62C7A971C9F878">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F8DB6E68A99FC4D44A62C7A971C9F878</a>			
Fecha de sellado electrónico: 18-10-2023 13:07:37 - 4/6 - Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:36			



En el presente caso, la modificación del Plan General se ha tramitado a instancias de parte, constando formulado el Informe Ambiental Estratégico de la modificación menor, en el sentido **FAVORABLE** al no preverse efectos significativos sobre el medio ambiente, constando igualmente la aprobación inicial plenaria del expediente, y sometimiento del expediente a otro periodo de información pública de 45 días hábiles y consulta a las administraciones, con el resultado que obra en el expediente y que se detallan en el informe técnico que se da por reproducido.

**Cuarta.-** El órgano competente para la aprobación definitiva de la presente modificación del Plan General, según dispone el artículo 70 del Reglamento de Planeamiento de Canarias, aprobado mediante Decreto 181/2018 de 26 de diciembre, el Pleno del Ayuntamiento, debiendo según señala los artículos 103.1 del mismo reglamento y artículo 70.2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, publicar la normativa modificada.

### Propuesta de Resolución

**Primera.- APROBAR DEFINITIVAMENTE LA MODIFICACIÓN MENOR** del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana (PGOU'96), tramitado por el servicio de planeamiento del Ayuntamiento con número de expediente 1827/2021 a instancias de **INMUEBLES ELEVACIONES SLU.**, por la que se modifica la normativa urbanística de la parcela 33 de Sonnenland en los siguientes términos:

ORDENANZA PARCELAS 33.1 (P.G.O.U)						
SUPERFICIE PARCELA 33.1 m <sup>2</sup>	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	Ocupación %	EDIFICABILIDAD m <sup>2</sup>	ALTURA	SEPARACIÓN A LINDEROS <sup>1</sup>
3.610,00	TURÍSTICO*	-	40	1,00	5 PLANTAS	MÍNIMO 5 METROS

\*Tipología edificatoria: obligatoriamente será: **apartamento, villa o vivienda vacacional.**

(1) 5 metros de separación mínima a vía pública

1. La Línea Límite de Edificación se establecerá a 35 m como mínimo del borde exterior de la calzada de la GC-1 (Disposición Transitoria Segunda del Decreto 131/1995, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias).
2. El suelo comprendido entre la carretera y la línea límite de edificación se destinará a espacio libre, zona verde, zona de reserva vial, y en general, será zona no edificable, con las limitaciones en el uso propias de este suelo (Art. 66.2 del Decreto 131/1995, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias).

<b>Firmado por:</b>	ANTONIO CALVO HERNÁNDEZ - DNI 42847312Z - Firma Externa ANTONIO CALVO HERNÁNDEZ - Jefatura Area Urbanismo Y Patrimonio	Fecha: 16-10-2023 09:40:53 Fecha: 16-10-2023 10:13:04	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): F8DB6E68A99FC4D44A62C7A971C9F878 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F8DB6E68A99FC4D44A62C7A971C9F878">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F8DB6E68A99FC4D44A62C7A971C9F878</a>			
Fecha de sellado electrónico: 18-10-2023 13:07:37	- 5/6 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:36	





ORDENANZA PARCELAS 33.2 (P.G.O.U)						
SUPERFICIE PARCELA 33.2 M <sup>2</sup>	Uso PRINCIPAL	Uso TOLERADO	Ocupación %	EDIFICABILIDAD M <sup>2</sup>	ALTURA	SEPARACIÓN A LINDEROS <sup>1</sup>
5.590,00	COMERCIAL*	-	40	1,00	2 PLANTAS	MÍNIMO 5 METROS

\*Las actividades vinculadas con el uso comercial, abastecimiento, residuos, carga y descarga, etc. se desarrollarán en su totalidad dentro de la parcela comercial

(1) 5 metros de separación mínima a vía pública

1. La Línea Límite de Edificación se establecerá a 35 m como mínimo del borde exterior de la calzada de la GC-1 (Disposición Transitoria Segunda del Decreto 131/1995, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias).
2. El suelo comprendido entre la carretera y la línea límite de edificación se destinará a espacio libre, zona verde, zona de reserva vial, y en general, será zona no edificable, con las limitaciones en el uso propias de este suelo (Art. 66.2 del Decreto 131/1995, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias).

**Segunda.-** Remitir a la Consejería de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climático y Planificación Territorial del Gobierno de Canarias el acuerdo de aprobación definitiva, acompañado de copia del documento técnico y ambiental de la modificación aprobada, debidamente diligenciada en formato digital y archivo electrónico abierto para su inclusión en el Registro de Planeamiento de Canarias, así como al Consejo Cartográfico de Canarias, según dispone el artículo 157.5 de la LSENPC, con los mismos requisitos formales.

**Tercera.- ORDENAR LA PUBLICACIÓN** del texto íntegro en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas y Boletín Oficial de Canarias, respectivamente, en cumplimiento de lo establecido en los artículos 144.9 y 155 de la LSENPC, produciéndose su entrada en vigor a los 15 días hábiles de su publicación, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 70.2 de la LRRL, en relación con el artículo 103 y 104 del Reglamento de Planeamiento de Canarias, con referencia al Boletín Oficial en el que tuvo lugar la publicación del Informe Ambiental Estratégico de la presente modificación. Debiendo igualmente publicar su contenido íntegro en la sede electrónica del Ayuntamiento.

**Cuarta.-** Dar traslado a los promotores de la Modificación Menor, con expresión de los recursos que cabe interponer contra la misma

San Bartolomé de Tirajana a fecha de la firma electrónica

Antonio Calvo Hernández  
Técnico de Administración Especial

<b>Firmado por:</b>	ANTONIO CALVO HERNÁNDEZ - DNI 42847312Z - Firma Externa ANTONIO CALVO HERNÁNDEZ - Jefatura Area Urbanismo Y Patrimonio	Fecha: 16-10-2023 09:40:53 Fecha: 16-10-2023 10:13:04	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): F8DB6E68A99FC4D44A62C7A971C9F878 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F8DB6E68A99FC4D44A62C7A971C9F878">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F8DB6E68A99FC4D44A62C7A971C9F878</a>			
Fecha de sellado electrónico: 18-10-2023 13:07:37	- 6/6 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:36	



**ASUNTO: PROPUESTA DE DICTÁMEN QUE FORMULA EL CONCEJAL DEL ÁREA DELEGADA DE URBANISMO PARA SU POSTERIOR TRATAMIENTO EN LA SESIÓN PLENARIA ORDINARIA DE 26 DE OCTUBRE DE 2023 EN RELACIÓN A LA APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL SAN BARTOLOME DE TIRAJANA DE LA PARCELA 33 DE SONNENLAND EXPTE: 2021/1827**

**ANTECEDENTES:**

El 10 de junio de 2021, (núm. de registro 012300) la sociedad mercantil **Inmuebles Elevaciones SLU, CIF B-05443494**, solicitó la modificación menor del Plan General en cuanto a la ordenación urbanística de la parcela 33 de Sonnenland, acordando el Ayuntamiento en su sesión plenaria INCOAR el procedimiento de evaluación ambiental estratégica en relación a la modificación propuesta.

EL 28 de febrero de 2023, la Comisión de Evaluación Ambiental de Planes y Proyectos del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana acordó Informar que procede la tramitación de la evaluación ambiental estratégica simplificada de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana en la parcela 33 de Sonnenland al concurrir las circunstancias prevista en el artículo 6.2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental y de los artículos 164 y 166.3 de la Ley 4/2017, de 13 de julio del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, y formular el Informe Ambiental Estratégico, que fue publicado íntegramente en el **BOP de 15 de marzo de 2023, núm. 32**.

El 27 de abril de 2023, el Ayuntamiento Pleno adoptó acuerdo de aprobación inicial de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana de la Parcela 33 de Sonnenland, sometiendo el expediente a un trámite de información Pública y consulta de las administraciones por un periodo de 45 días hábiles. (BOC 16.05.2023).

La información pública se llevó a cabo tanto presencialmente en las oficinas del servicio de Urbanismo, a través de la sede electrónica del Ayuntamiento, y publicación en los Boletines. En dicho periodo, no figuran alegaciones de particulares.

<b>Firmado por:</b>	MARICHAL RAMOS ALEJANDRO IVAN - Concejal/A Area Urbanismo, Patrimonio Publico Y Vivienda <a href="#">Ver firma</a>	Fecha: 20-10-2023 11:30:46	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 008AADD384A9FFE3CE553D561C7985A7 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/008AADD384A9FFE3CE553D561C7985A7">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/008AADD384A9FFE3CE553D561C7985A7</a>			
Fecha de sellado electrónico: 20-10-2023 13:46:21 <a href="#">Ver sello</a>	- 1/6 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:37	



En el trámite de consulta a otras administraciones fueron realizadas las alegaciones que se detallan, y se les ha dado respuesta a las observaciones formuladas, así a destacar:

- ⇒ Informe del Ministerio de Defensa de fecha 11 de julio de 2023, n.º registro 16957 que informa, **FAVORABLE** al proyecto "EXPTE. 182712021, SOLICITUD DE INFORMACIÓN SOBRE MODIFICACIÓN MENOR DEL PGOU DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA DE LA PARCELA 33 DE SONNENLAND. GRAN CANARIA', **CONDICIONADO EXPRESAMENTE** a que en dicho instrumento urbanístico se haga constar expresamente lo siguiente:
  - a) *Por servidumbres aeronáuticas: La totalidad del ámbito del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres IACAN correspondientes al del aeropuerto de Gran Canaria -Base Aérea de Gando, establecidas por Real Decreto 417/2011, de 1B de marzo. El Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, deberá incorporar entre sus planos normativos, los planos de /as Servidumbres TACAN de la Base Aérea de Gando, debiendo dejar constancia expresa de dicha normativa en su documentación.*
  - b) *Por Construcción de infraestructura: Con independencia de lo indicado anteriormente respecto al planeamiento urbanístico, se significa que al encontrarse la totalidad del ámbito de estudio incluido en las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas de la citada base aérea, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores -incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá informe favorable por parte del Ministerio de Defensa (DIGENIN), circunstancia que debe recogerse en los documentos de planeamiento urbanístico.*
  
- ⇒ Consejería de Obras Públicas, Infraestructuras, Transporte y Movilidad del Cabildo de Gran Canaria de fecha 28 de abril de 2023, n.º registro 10491, informa que la documentación gráfica, en relación con la carretera, no varía respecto a lo presentado en la tramitación anterior, por tanto, nos referimos a los informes emitidos en su momento, proponiéndose el envío de copia de las resoluciones y/o decretos al interesado.
  
- ⇒ de Obras Públicas, Transportes y Vivienda Dirección General de Infraestructura Viaria del Gobierno de Canarias de fecha 2 de mayo de 2023, n.º registro 10702, Informa que según lo expuesto en el Título III Uso y defensa de la carretera, Capítulo Primero, Limitaciones a la propiedad del Reglamento de Carreteras de Canarias, se respetan las zonas de protección de la autopista GC-1 (ha sido eliminada la parcelación por delante de la línea de servidumbre). Procede declarar el carácter del presente informe en materia de carreteras como **FAVORABLE**.

Firmado por:	MARICHAL RAMOS ALEJANDRO IVAN - Concejal/A Area Urbanismo, Patrimonio Publico Y Vivienda	Fecha: 20-10-2023 11:30:46	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 008AADD384A9FFE3CE553D561C7985A7 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/008AADD384A9FFE3CE553D561C7985A7">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/008AADD384A9FFE3CE553D561C7985A7</a>			
Fecha de sellado electrónico: 20-10-2023 13:46:21	- 2/6 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:37	



- ⇒ Informe del Ministerio de Defensa, Área de Patrimonio, de fecha 15 de mayo de 2023, n.º registro 11814 que informa que *no se observan afecciones a propiedades o derechos del Ministerio de Defensa.*
- ⇒ Informe del Ayuntamiento de Santa Lucía de Tirajana de fecha 16 de mayo de 2023 n.º registro 12009 que informa que manifiesta que visto el contenido del documento denominado "Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, de la Parcela 33 de Sonnenland", no se aprecian en el mismo, determinaciones que afecten al Planeamiento del municipio de Santa Luc
- ⇒ Con fecha 18 de mayo de 2023 n.º registro 12159 la Demarcación de Costas de Canarias solicita aclaración sobre el trámite del expediente de la Modificación Menor del PGOU'96 de la Parcela 33 de Sonnenland *se solicita aclaración respecto al trámite del expediente al tratarse por un lado de un documento de Planeamiento y por otro lado de Evaluación Ambiental. Por lo anterior y de acuerdo con lo establecido en el artículo 227 del Reglamento General de Costas aprobado por el Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, el cómputo del plazo para la emisión de informe queda suspendido hasta la remisión de la documentación en forma, solicitud que fue atendida con fecha de 28 de septiembre de 2023.*
- ⇒ Informe del Ayuntamiento de Mogán de fecha 19 de mayo de 2023 n.º registro 12313 que informa que *no se contempla ninguna acción relativa a las competencias propias, por lo que no se realizan observaciones al respecto.*
- ⇒ Ministerio de Transporte Movilidad y Agenda Urbana, Subdirección General de Planificación y Explotación de fecha 22 de mayo de 2023 n.º registro 12402, informa que *de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 148.1.5ª de la Constitución y en el respectivo Estatuto de Autonomía, el Estado no tiene competencia sobre las carreteras de las Islas Canarias ya que su itinerario se desarrolla íntegramente en el territorio de esa Comunidad Autónoma, por lo que NO procede emitir el informe solicitado al no existir tramos de la Red de Carreteras del Estado afectados por el instrumento referenciado en el asunto.*
- ⇒ Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital, Secretaría General de Telecomunicaciones y Ordenación de los Servicios de Comunicación Audiovisual de fecha 22 de mayo de 2023 n.º registro 12476, informa que *de conformidad con lo dispuesto en el artículo 50.2 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, se emite informe favorable en relación con la adecuación de la MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA PARCELA 33 DE SONNENLAND DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA (PALMAS, LAS) a la normativa sectorial de telecomunicaciones.*

<b>Firmado por:</b>	MARICHAL RAMOS ALEJANDRO IVAN - Concejal/A Area Urbanismo, Patrimonio Publico Y Vivienda	Fecha: 20-10-2023 11:30:46	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 008AADD384A9FFE3CE553D561C7985A7 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/008AADD384A9FFE3CE553D561C7985A7">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/008AADD384A9FFE3CE553D561C7985A7</a>			
Fecha de sellado electrónico: 20-10-2023 13:46:21	- 3/6 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:37	



⇒ Consejería de Turismo, Industria y Comercio, Dirección General de Infraestructura Turística del Gobierno de Canarias de fecha 6 de junio de 2023, n.º registro entrada 13667, informa que si *bien el documento señala como uso extra hotelero “casa vacaciones, bungalow, villas”, hay que decir que el Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento y modifica el Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos establece que la modalidad extra hotelera comprende los siguientes tipos de establecimientos: a) Apartamento b) Villa c) Casa emblemática d) Casa rural e) Vivienda vacacional Por lo que los tipos de establecimientos propuestos se deberán ajustar a los establecidos en el Decreto 142/2010. 2. No se establecen en el documento las medidas del nuevo diseño de la calle Isaac Peral, que deberá cumplir con los criterios para el diseño de la red viaria interior, red peatonal y aparcamientos que se regulan en los artículos 14, 15 y 16 del Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos. 3. Se considera necesario justificar en el documento el cumplimiento del artículo 18 del Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos, que determina que los equipamientos comerciales se emplazarán en los lugares donde el impacto de los suministros y manipulación de mercancías, evacuación de residuos y generación de tráfico afecten en menor medida a la calidad de vida de la urbanización turística. Constando en este sentido que la ficha urbanística de la parcela 33.1 de Uso Turístico se incluye la determinación “Tipología edificatoria: obligatoriamente será: apartamento, villa o vivienda vacacional*

EL 18 de septiembre de 2023 (número de registro 21576) la sociedad mercantil **Inmuebles Elevaciones SLU, CIF B-05443494**, presenta el Documento para la Aprobación Definitiva de la Modificación Menor del PGOU de la parcela 33 de Sonnenland, en el que consta **INFORME FAVORABLE DE LA TÉCNICO** Doña Maravillas Morales Baute de fecha, 11 de octubre de 2023.

El 16 de octubre se emite Informe jurídico con propuesta de resolución por parte del Técnico de administración especial adscrito al servicio de urbanismo, preparatorio para su remisión a secretaria y posterior tratamiento plenario, para lo que se eleva la siguiente

**PROPUESTA DE ACUERDO**

**Primera.- APROBAR DEFINITIVAMENTE LA MODIFICACIÓN MENOR** del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana (PGOU'96), tramitado por el servicio de planeamiento del Ayuntamiento con número de expediente 1827/2021 a instancias de **INMUEBLES ELEVACIONES SLU.**, por la que se modifica la normativa urbanística de la parcela 33 de Sonnenland en los siguientes términos:

<b>Firmado por:</b>	MARICHAL RAMOS ALEJANDRO IVAN - Concejal/A Area Urbanismo, Patrimonio Publico Y Vivienda	Fecha: 20-10-2023 11:30:46	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 008AADD384A9FFE3CE553D561C7985A7 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/008AADD384A9FFE3CE553D561C7985A7">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/008AADD384A9FFE3CE553D561C7985A7</a>			
Fecha de sellado electrónico: 20-10-2023 13:46:21	- 4/6 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:37	



ORDENANZA PARCELAS 33.1 (P.G.O.U)						
SUPERFICIE PARCELA 33.1 M <sup>2</sup>	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	Ocupación %	EDIFICABILIDAD M <sup>2</sup>	ALTURA	SEPARACIÓN A LINDEROS <sup>1</sup>
3.610,00	TURÍSTICO*	-	40	1,00	5 PLANTAS	MÍNIMO 5 METROS

\*Tipología edificatoria: obligatoriamente será: **apartamento, villa o vivienda vacacional.**

(1) 5 metros de separación mínima a vía pública

1. La Línea Límite de Edificación se establecerá a 35 m como mínimo del borde exterior de la calzada de la GC-1 (Disposición Transitoria Segunda del Decreto 131/1995, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias).
2. El suelo comprendido entre la carretera y la línea límite de edificación se destinará a espacio libre, zona verde, zona de reserva vial, y en general, será zona no edificable, con las limitaciones en el uso propias de este suelo (Art. 66.2 del Decreto 131/1995, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias).

ORDENANZA PARCELAS 33.2 (P.G.O.U)						
SUPERFICIE PARCELA 33.2 M <sup>2</sup>	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	Ocupación %	EDIFICABILIDAD M <sup>2</sup>	ALTURA	SEPARACIÓN A LINDEROS <sup>1</sup>
5.690,00	COMERCIAL*	-	40	1,00	2 PLANTAS	MÍNIMO 5 METROS

\*Las actividades vinculadas con el uso comercial, abastecimiento, residuos, carga y descarga, etc. se desarrollarán en su totalidad dentro de la parcela comercial

(1) 5 metros de separación mínima a vía pública

1. La Línea Límite de Edificación se establecerá a 35 m como mínimo del borde exterior de la calzada de la GC-1 (Disposición Transitoria Segunda del Decreto 131/1995, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias).
2. El suelo comprendido entre la carretera y la línea límite de edificación se destinará a espacio libre, zona verde, zona de reserva vial, y en general, será zona no edificable, con las limitaciones en el uso propias de este suelo (Art. 66.2 del Decreto 131/1995, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias).

**Segunda.-** Remitir a la Consejería de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climático y Planificación Territorial del Gobierno de Canarias el acuerdo de aprobación definitiva, acompañado de copia del documento técnico y ambiental de la modificación aprobada, debidamente diligenciada en formato digital y archivo electrónico abierto para su inclusión en el Registro de Planeamiento de Canarias, así como al Consejo Cartográfico de Canarias, según dispone el artículo 157.5 de la LSENPC, con los mismos requisitos formales.

<b>Firmado por:</b>	MARICHAL RAMOS ALEJANDRO IVAN - Concejal/A Area Urbanismo, Patrimonio Publico Y Vivienda	Fecha: 20-10-2023 11:30:46	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 008AADD384A9FFE3CE553D561C7985A7 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/008AADD384A9FFE3CE553D561C7985A7">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/008AADD384A9FFE3CE553D561C7985A7</a>			
Fecha de sellado electrónico: 20-10-2023 13:46:21	- 5/6 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:37	



**Tercera.- ORDENAR LA PUBLICACIÓN** del texto íntegro en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas y Boletín Oficial de Canarias, respectivamente, en cumplimiento de lo establecido en los artículos 144.9 y 155 de la LSENPC, produciéndose su entrada en vigor a los 15 días hábiles de su publicación, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 70.2 de la LRBRL, en relación con el artículo 103 y 104 del Reglamento de Planeamiento de Canarias, con referencia al Boletín Oficial en el que tuvo lugar la publicación del Informe Ambiental Estratégico de la presente modificación. Debiendo igualmente publicar su contenido íntegro en la sede electrónica del Ayuntamiento.

**Cuarta.-** Dar traslado a los promotores de la Modificación Menor, con expresión de los recursos que cabe interponer contra la misma

San Bartolomé de Tirajana a fecha de la firma electrónica

Alejandro Iván Marichal Ramos  
Concejal del área de Urbanismo, Patrimonio Público y Vivienda

<b>Firmado por:</b>	MARICHAL RAMOS ALEJANDRO IVAN - Concejal/A Area Urbanismo, Patrimonio Publico Y Vivienda	Fecha: 20-10-2023 11:30:46	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): 008AADD384A9FFE3CE553D561C7985A7 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/008AADD384A9FFE3CE553D561C7985A7">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/008AADD384A9FFE3CE553D561C7985A7</a>			
Fecha de sellado electrónico: 20-10-2023 13:46:21	- 6/6 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:37	



ILUSTRE AYUNTAMIENTO  
DE LA VILLA DE  
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA  
GRAN CANARIA

Sign.: MAPS/MPO/spo  
Dep.: Actas  
Ref.: spo  
Asunto:Certificación

**DON MATEO PÉREZ OJEDA, SECRETARIO ACCIDENTAL DEL ILTRE. AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA.-**

**CERTIFICA:**Que por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria, celebrada el día 26 de Octubre de 2.023, se adoptó el siguiente acuerdo:

**“3.2.-APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PGOU DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA DE LA PARCELA 33 DE SONNELAND PROMOVIDA A INSTANCIAS INMUEBLES ELEVACIONES SLU.-ACUERDOS QUE PROCEDAN.-**Tras una explicación pormenorizada del asunto cuyo enunciado se epigrafió por parte del Concejal Delegado del Área de Urbanismo, D.Alejandro Marichal Ramos y, considerando que la presente modificación del Plan General se ha tramitado a instancias de parte, constando informe en sentido favorable del Órgano Ambiental Estratégico al no preverse efectos significativos sobre el medio ambiente, igualmente se da cuenta de la aprobación inicial del expediente.

Visto informe técnico de la empleada municipal, Dña.María Maravillas Morales Baute; informe jurídico del Técnico de ésta Administración, D.Antonio Calvo Hernández e informe del Secretario Accidental, D.Manuel Mateo Pérez Ojeda, donde muestra su conformidad con el informe jurídico del TAG.

Vista propuesta del Concejal delegado del Área de Urbanismo, Patrimonio Público y Vivienda, D.Alejandro Marichal Ramos, que transcribimos a continuación:

**“ANTECEDENTES:**

El 10 de junio de 2021, (núm. de registro 012300) la sociedad mercantil **Inmuebles Elevaciones SLU, CIF B-05443494**, solicitó la modificación menor del Plan General en cuanto a la ordenación urbanística de la parcela 33 de Sonnenland, acordando el Ayuntamiento en su sesión plenaria INCOAR el procedimiento de evaluación ambiental estratégica en relación a la modificación propuesta.

EL 28 de febrero de 2023, la Comisión de Evaluación Ambiental de Planes y Proyectos del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana acordó Informar que procede la tramitación de la evaluación ambiental estratégica simplificada de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana en la parcela 33 de Sonnenland al concurrir las circunstancias prevista en el artículo 6.2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental y de los artículos 164 y 166.3 de la Ley 4/2017, de 13 de julio del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, y formular el Informe Ambiental Estratégico, que fue publicado íntegramente en el **BOP de 15 de marzo de 2023, núm. 32.**

El 27 de abril de 2023, el Ayuntamiento Pleno adoptó acuerdo de aprobación inicial de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana de la Parcela 33 de Sonnenland, sometiendo el expediente a un trámite de información Pública y consulta de las administraciones por un periodo de 45 días hábiles. (BOC 16.05.2023).

<b>Firmado por:</b>	MATEO PÉREZ OJEDA - Secretario/A Accidental <a href="#">Ver firma</a> MARÍA ELENA ÁLAMO VEGA - Alcaldesa Accidental <a href="#">Ver firma</a>	Fecha: 06-11-2023 09:35:47 Fecha: 06-11-2023 14:02:25	
Nº expediente administrativo: 2023-015067 Código Seguro de Verificación (CSV): 126FDF6BD6B1475CE0BB4CAC7F3A6AAD Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/126FDF6BD6B1475CE0BB4CAC7F3A6AAD">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/126FDF6BD6B1475CE0BB4CAC7F3A6AAD</a>			
Fecha de sellado electrónico: 07-11-2023 08:11:15 <a href="#">Ver sello</a>	- 1/5 -	Fecha de emisión de esta copia: 07-11-2023 08:11:19	





ILUSTRE AYUNTAMIENTO  
DE LA VILLA DE  
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA  
GRAN CANARIA

La información pública se llevó a cabo tanto presencialmente en las oficinas del servicio de Urbanismo, a través de la sede electrónica del Ayuntamiento, y publicación en los Boletines. En dicho periodo, no figuran alegaciones de particulares.

En el trámite de consulta a otras administraciones fueron realizadas las alegaciones que se detallan, y se les ha dado respuesta a las observaciones formuladas, así a destacar: Informe del Ministerio de Defensa de fecha 11 de julio de 2023, n.º registro 16957 que informa, **FAVORABLE al proyecto "EXPTE. 182712021, SOLICITUD DE INFORMACIÓN SOBRE MODIFICACIÓN MENOR DEL PGOU DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA DE LA PARCELA 33 DE SONNENLAND. GRAN CANARIA', CONDICIONADO EXPRESAMENTE a que en dicho instrumento urbanístico se haga constar expresamente lo siguiente:**

a) Por servidumbres aeronáuticas: La totalidad del ámbito del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres IACAN correspondientes al del aeropuerto de Gran Canaria -Base Aérea de Gando, establecidas por Real Decreto 417/2011, de 1B de marzo. El Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, deberá incorporar entre sus planos normativos, los planos de /as Servidumbres TACAN de la Base Aérea de Gando, debiendo dejar constancia expresa de dicha normativa en su documentación.

b) Por Construcción de infraestructura: Con independencia de lo indicado anteriormente respecto al planeamiento urbanístico, se significa que al encontrarse la totalidad del ámbito de estudio incluido en las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas de la citada base aérea, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores -incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá ;informe favorable por parte del Ministerio de Defensa (DIGENIN), circunstancia que debe recogerse en los documentos de planeamiento urbanístico.

- Consejería de Obras Públicas, Infraestructuras, Transporte y Movilidad del Cabildo de Gran Canaria de fecha 28 de abril de 2023, n.º registro 10491, informa que **la documentación gráfica, en relación con la carretera, no varía respecto a lo presentado en la tramitación anterior, por tanto, nos referimos a los informes emitidos en su momento, proponiéndose el envío de copia de las resoluciones y/o decretos al interesado.**

-de Obras Públicas, Transportes y Vivienda Dirección General de Infraestructura Viaria del Gobierno de Canarias de fecha 2 de mayo de 2023, n.º registro 10702, Informa que **según lo expuesto en el Título III Uso y defensa de la carretera, Capítulo Primero, Limitaciones a la propiedad del Reglamento de Carreteras de Canarias, se respetan las zonas de protección de la autopista GC-1 (ha sido eliminada la parcelación por delante de la línea de servidumbre). Procede declarar el carácter del presente informe en materia de carreteras como FAVORABLE.**

- Informe del Ministerio de Defensa, Área de Patrimonio, de fecha 15 de mayo de 2023, n.º registro 11814 que informa que **no se observan afecciones a propiedades o derechos del Ministerio de Defensa.**

-Informe del Ayuntamiento de Santa Lucía de Tirajana de fecha 16 de mayo de 2023 n.º registro 12009 que informa que manifiesta que visto el contenido del documento denominado "Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, de la Parcela 33 de Sonneland", no se aprecian en el mismo, determinaciones que afecten al Planeamiento del municipio de Santa Luc

Firmado por:	MATEO PÉREZ OJEDA - Secretario/A Accidental MARÍA ELENA ÁLAMO VEGA - Alcaldesa Accidental	Fecha: 06-11-2023 09:35:47 Fecha: 06-11-2023 14:02:25	
Nº expediente administrativo: 2023-015067 Código Seguro de Verificación (CSV): 126FDF6BD6B1475CE0BB4CAC7F3A6AAD Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/126FDF6BD6B1475CE0BB4CAC7F3A6AAD">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/126FDF6BD6B1475CE0BB4CAC7F3A6AAD</a>			
Fecha de sellado electrónico: 07-11-2023 08:11:15	- 2/5 -	Fecha de emisión de esta copia: 07-11-2023 08:11:19	



ILUSTRE AYUNTAMIENTO  
DE LA VILLA DE  
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA  
GRAN CANARIA

-Con fecha 18 de mayo de 2023 n.º registro 12159 la Demarcación de Costas de Canarias solicita aclaración sobre el trámite del expediente de la Modificación Menor del PGOU'96 de la Parcela 33 de Sonnenland se **solicita aclaración respecto al trámite del expediente al tratarse por un lado de un documento de Planeamiento y por otro lado de Evaluación Ambiental. Por lo anterior y de acuerdo con lo establecido en el artículo 227 del Reglamento General de Costas aprobado por el Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, el cómputo del plazo para la emisión de informe queda suspendido hasta la remisión de la documentación en forma, solicitud que fue atendida con fecha de 28 de septiembre de 2023.**

-Informe del Ayuntamiento de Mogán de fecha 19 de mayo de 2023 n.º registro 12313 que informa que **no se contempla ninguna acción relativa a las competencias propias, por lo que no se realizan observaciones al respecto.**

-Ministerio de Transporte Movilidad y Agenda Urbana, Subdirección General de Planificación y Explotación de fecha 22 de mayo de 2023 n.º registro 12402, informa que de **acuerdo con lo dispuesto en el artículo 148.1.5a de la Constitución y en el respectivo Estatuto de Autonomía, el Estado no tiene competencia sobre las carreteras de las Islas Canarias ya que su itinerario se desarrolla íntegramente en el territorio de esa Comunidad Autónoma, por lo que NO procede emitir el informe solicitado al no existir tramos de la Red de Carreteras del Estado afectados por el instrumento referenciado en el asunto.**

-Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital, Secretaría General de Telecomunicaciones y Ordenación de los Servicios de Comunicación Audiovisual de fecha 22 de mayo de 2023 n.º registro 12476, informa que de **conformidad con lo dispuesto en el artículo 50.2 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, se emite informe favorable en relación con la adecuación de la MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA PARCELA 33 DE SONNENLAND DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA (PALMAS, LAS) a la normativa sectorial de telecomunicaciones.**

-Consejería de Turismo, Industria y Comercio, Dirección General de Infraestructura Turística del Gobierno de Canarias de fecha 6 de junio de 2023, n.º registro entrada 13667, informa que si bien el documento señala como uso extra hotelero "casa vacaciones, bungalow, villas", hay que decir que el Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento y modifica el Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos establece que la modalidad extra hotelera comprende los siguientes tipos de establecimientos: a) Apartamento b) Villa c) Casa emblemática d) Casa rural e) Vivienda vacacional Por lo que los tipos de establecimientos propuestos se deberán ajustar a los establecidos en el Decreto 142/2010. 2. No se establecen en el documento las medidas del nuevo diseño de la calle Isaac Peral, que deberá cumplir con los criterios para el diseño de la red viaria interior, red peatonal y aparcamientos que se regulan en los artículos 14, 15 y 16 del Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos.3. Se considera necesario justificar en el documento el cumplimiento del artículo 18 del Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos, que determina que los equipamientos comerciales se emplazarán en los lugares donde el impacto de los suministros y manipulación de mercancías, evacuación de residuos y generación de tráfico afecten en menor medida a la calidad de vida de la urbanización turística. Constando en este sentido que la ficha urbanística de la parcela 33.1 de Uso Turístico se incluye la determinación "Tipología edificatoria: obligatoriamente será: apartamento, villa o vivienda vacacional"

Firmado por:	MATEO PÉREZ OJEDA - Secretario/A Accidental MARÍA ELENA ÁLAMO VEGA - Alcaldesa Accidental	Fecha: 06-11-2023 09:35:47 Fecha: 06-11-2023 14:02:25	
Nº expediente administrativo: 2023-015067 Código Seguro de Verificación (CSV): 126FDF6BD6B1475CE0BB4CAC7F3A6AAD Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/126FDF6BD6B1475CE0BB4CAC7F3A6AAD">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/126FDF6BD6B1475CE0BB4CAC7F3A6AAD</a>			
Fecha de sellado electrónico: 07-11-2023 08:11:15	- 3/5 -	Fecha de emisión de esta copia: 07-11-2023 08:11:19	



ILUSTRE AYUNTAMIENTO  
DE LA VILLA DE  
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA  
GRAN CANARIA

EL 18 de septiembre de 2023 (núm. registro 21576) la sociedad mercantil **Inmuebles Elevaciones SLU, CIF B-05443494**, presenta el Documento para la Aprobación Definitiva de la Modificación Menor del PGOU de la parcela 33 de Sonnenland, en el que consta **INFORME FAVORABLE DE LA TÉCNICO** Doña Maravillas Morales Baute de fecha, 11 de octubre de 2023.

El 16 de octubre se emite Informe jurídico con propuesta de resolución por parte del Técnico de administración especial adscrito al servicio de urbanismo, preparatorio para su remisión a secretaria y posterior tratamiento plenario, para lo que se eleva la siguiente propuesta:

**PRIMERO.-** Aprobar Definitivamente la Modificación Menor del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana (PGOU'96), tramitado por el servicio de planeamiento del Ayuntamiento con número de expediente 1827/2021 a instancias de Inmuebles Elevaciones SLU, por la que se modifica la normativa urbanística de la parcela 33 de Sonnenland, en los términos que se indican en los informes reseñado.

**SEGUNDO.-**Remitir a la Consejería de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climática y Planificación Territorial del Gobierno de Canarias el acuerdo de aprobación definitiva, acompañado de copia del documento técnico y ambiental de la modificación aprobada, debidamente diligenciada en formato digital y archivo electrónico abierto para su inclusión en el Registro de Planeamiento de Canarias, así como al Consejo Cartográfico de Canarias, según dispone el artículo 157.5 de la LSENPC, con los mismos requisitos formales.

**TERCERO.-**Ordenar la Publicación del texto íntegro en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas y Boletín Oficial de Canarias, respectivamente, en cumplimiento de lo establecido en los artículo 144.9 y 155 de la LSENPC, produciéndose su entrada en vigor a los 15 días hábiles de su publicación, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 70.2 de la LRRL, en relación con el artículo 103 y 104 del Reglamento de Planeamiento de Canarias, con referencia al Boletín Oficial en el que tuvo lugar la publicación del Informe Ambiental Estratégico de la presente modificación, debiendo, igualmente, publicar su contenido íntegro en la sede electrónica del Ayuntamiento.

**CUARTA.-**Dar traslado a los promotores de la Modificación Menor, con expresión de los recursos que cabe interponer contra la misma."

Por lo que antecede, la Corporación, siguiendo el dictamen de la Comisión Informativa de Economía, de fecha 23 de Octubre de 2.023, con el voto favorable y unánime de los VEINTITRÉS (Av-Pp,Cc-Pnc, Psoe y Nc) miembros corporativos asistente, acuerda:

**PRIMERO.-** Aprobar Definitivamente la Modificación Menor del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana (PGOU'96), tramitado por el servicio de planeamiento del Ayuntamiento con número de expediente 1827/2021 a instancias de Inmuebles Elevaciones SLU, por la que se modifica la normativa urbanística de la parcela 33 de Sonnenland, en los términos que se indican en los informes reseñado.

**SEGUNDO.-**Remitir a la Consejería de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climática y Planificación Territorial del Gobierno de Canarias el acuerdo de aprobación definitiva, acompañado de copia del documento técnico y ambiental de la modificación aprobada, debidamente diligenciada en formato digital y archivo electrónico abierto para su inclusión en el Registro de Planeamiento de

<b>Firmado por:</b>	MATEO PÉREZ OJEDA - Secretario/A Accidental MARÍA ELENA ÁLAMO VEGA - Alcaldesa Accidental	Fecha: 06-11-2023 09:35:47 Fecha: 06-11-2023 14:02:25	
Nº expediente administrativo: 2023-015067 Código Seguro de Verificación (CSV): 126FDF6BD6B1475CE0BB4CAC7F3A6AAD Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/126FDF6BD6B1475CE0BB4CAC7F3A6AAD">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/126FDF6BD6B1475CE0BB4CAC7F3A6AAD</a>			
Fecha de sellado electrónico: 07-11-2023 08:11:15	- 4/5 -	Fecha de emisión de esta copia: 07-11-2023 08:11:19	



ILUSTRE AYUNTAMIENTO  
DE LA VILLA DE  
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA  
GRAN CANARIA

Canarias, así como al Consejo Cartográfico de Canarias, según dispone el artículo 157.5 de la LSENPC, con los mismos requisitos formales.

**TERCERO.**-Ordenar la Publicación del texto íntegro en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas y Boletín Oficial de Canarias, respectivamente, en cumplimiento de lo establecido en los artículos 144.9 y 155 de la LSENPC, produciéndose su entrada en vigor a los 15 días hábiles de su publicación, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 70.2 de la LRBRL, en relación con el artículo 103 y 104 del Reglamento de Planeamiento de Canarias, con referencia al Boletín Oficial en el que tuvo lugar la publicación del Informe Ambiental Estratégico de la presente modificación, debiendo, igualmente, publicar su contenido íntegro en la sede electrónica del Ayuntamiento.

**CUARTA.**-Dar traslado a los promotores de la Modificación Menor, con expresión de los recursos que cabe interponer contra la misma."

Y para que así conste y surta efectos donde proceda, a reserva de los términos exactos que resulten de la aprobación del acta correspondiente, libro la presente conforme a lo preceptuado en el artículo 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 2.568/1986, de 28 de noviembre, de orden y con el visto bueno de la Sra. Alcaldesa Accidental, en la Villa de San Bartolomé de Tirajana a fecha de la firma electrónica.

Vº. Bº  
LA ALCALDESA ACCIDENTAL.

Fdo.-Elena Álamo Vega.

<b>Firmado por:</b>	MATEO PÉREZ OJEDA - Secretario/A Accidental MARÍA ELENA ÁLAMO VEGA - Alcaldesa Accidental	Fecha: 06-11-2023 09:35:47 Fecha: 06-11-2023 14:02:25	
Nº expediente administrativo: 2023-015067 Código Seguro de Verificación (CSV): 126FDF6BD6B1475CE0BB4CAC7F3A6AAD Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/126FDF6BD6B1475CE0BB4CAC7F3A6AAD">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/126FDF6BD6B1475CE0BB4CAC7F3A6AAD</a>			
Fecha de sellado electrónico: 07-11-2023 08:11:15	- 5/5 -	Fecha de emisión de esta copia: 07-11-2023 08:11:19	

de fecha 13/11/2023, y de conformidad al Real Decreto 199/2010, de 26 de febrero, por el que se regula el ejercicio de la venta ambulante o no sedentaria y la vigente Ordenanza Municipal Reguladora de la ocupación del dominio público de este Ayuntamiento, publicada en el BOP de Las Palmas número 41, de 5 de abril de 2021 y en la sede electrónica de la página web de este Ayuntamiento, se ha iniciado procedimiento administrativo para la adjudicación de autorización de la ocupación del bien de dominio público local, Plaza León y Castillo de San Bartolomé, mediante la instalación de TRES (3) PUESTOS DE VENTORRILLOS TÍPICOS, los días 31 de diciembre de 2023 y 1 de enero de 2024 con ocasión de las Fiestas de Fin de año.

- Horario: Desde las 22:30 horas del día 31 de diciembre de 2023, hasta las 04:00 horas del día 1 de enero de 2024.

- Las dimensiones de los ventorrillos no podrá superar los 6 metros de fachada y los 4 metros de fondo.

Los interesados disponen de un plazo de CINCO DÍAS HÁBILES, a contar desde el día siguiente de la publicación de dicho anuncio en el B.O.P., para la presentación de la documentación exigida.

Se ha fijado un plazo de CINCO DÍAS, dada las características y proximidad del EVENTO.

Conforme determina el artículo 45.1 b) de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, las sucesivas publicaciones de este procedimiento se efectuarán en el Tablón de Edictos de la página web de este Ayuntamiento.

Deberán presentar, debidamente cumplimentada la declaración responsable que figura como ANEXO I, de la Ordenanza Municipal Reguladora de la Ocupación del Dominio Público del Ayuntamiento de San Bartolomé, publicada íntegramente en el B.O.P. de Las Palmas número 41, de 5 de abril de 2021, deberá ser presentada en el Registro de Entrada General de este Ayuntamiento o a través del Registro telemático, según indica la Ley 39/2015 de 1 de octubre del procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

A la declaración responsable se acompañará únicamente el documento que acredite estar dado de alta y al corriente del pago del Impuesto de Actividades Económicas (I.A.E) o, en su caso, en el censo de obligados tributarios. A opción del interesado, existe que podrá autorizar por escrito al Ayuntamiento para que verifique su cumplimiento ante la administración competente.

Los criterios de adjudicación de los tres puestos de Ventorrillos son los establecidos en el artículo 57.2 de la Ordenanza Municipal Reguladora de la Ocupación del Dominio Público del Ayuntamiento de San Bartolomé, publicada íntegramente en el B.O.P. de Las Palmas número 41, de 5 de abril de 2021 y en la sede electrónica de la página web de este Ayuntamiento.

Así lo ordena el Alcalde-Presidente, en virtud del artículo 112.2 de la Ley 7/2015, de 1 de abril, de los municipios de Canarias y artículo 192.1 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales (ROF), aprobado por Real Decreto 2568/1986, en San Bartolomé, a trece de noviembre de dos mil veintitrés.

EL ALCALDE-PRESIDENTE, Isidro Pérez Martín.


1.397

**ILUSTRE AYUNTAMIENTO  
DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA**

**ANUNCIO**

**4.194**

Por el que se hace público el acuerdo adoptado por el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el 26 de octubre de 2023, cuya parte dispositiva literalmente dice:

<b>Firmado por:</b>	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-11-2023 10:34:34	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): B4BA008FCFC56F49122E83930465D7FF Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B4BA008FCFC56F49122E83930465D7FF">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B4BA008FCFC56F49122E83930465D7FF</a>			
Fecha de sellado electrónico: 27-11-2023 10:34:34 <a href="#">Ver sello</a>	- 1/5 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:40	

“PRIMERO. Aprobar Definitivamente la Modificación Menor del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana (PGOU'96), tramitado por el servicio de planeamiento del Ayuntamiento con número de expediente 1827/2021 a instancias de Inmuebles Elevaciones, S.L.U., por la que se modifica la normativa urbanística de la parcela 33 de Sonneland, en los términos que se indican en los informes reseñado.

SEGUNDO. Remitir a la Consejería de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climática y Planificación Territorial del Gobierno de Canarias el acuerdo de aprobación definitiva, acompañado de copia del documento técnico y ambiental de la modificación aprobada, debidamente diligenciada en formato digital y archivo electrónico abierto para su inclusión en el Registro de Planeamiento de Canarias, así como al Consejo Cartográfico de Canarias, según dispone el artículo 157.5 de la LSENPC, con los mismos requisitos formales.

TERCERO. Ordenar la Publicación del texto íntegro en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas y Boletín Oficial de Canarias, respectivamente, en cumplimiento de lo establecido en los artículo 144.9 y 155 de la LSENPC, produciéndose su entrada en vigor a los QUINCE DÍAS HÁBILES de su publicación, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 70.2 de la LRRL, en relación con el artículo 103 y 104 del Reglamento de Planeamiento de Canarias, con referencia al Boletín Oficial en el que tuvo lugar la publicación del Informe Ambiental Estratégico de la presente modificación, debiendo, igualmente, publicar su contenido íntegro en la sede electrónica del Ayuntamiento.

CUARTA. Dar traslado a los promotores de la Modificación Menor, con expresión de los recursos que cabe interponer contra la misma.”

Simultáneamente y a los efectos de dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, en concordancia con los artículos 103 y 104 del Decreto 181/2018 que aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias y, demás normativa de aplicación, se hace público el texto de la normativa urbanística de la citada modificación menor que figura en el Anexo al presente y que entrará en vigor transcurrido el plazo de QUINCE DÍAS HÁBILES contados a partir del día siguiente a la publicación del presente Anuncio.

ANEXO

PARCELA: 33.1

URBANIZACIÓN SONNENLAND

PARCELA: 33.1							
SUPERFICIE (M2)	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD (M2/M2)	VOLUMEN (M2/M2)	ALTURA	SEPARACIÓN LINDEROS
_____	Hotel, apartotel Apartamentos	_____	40	1,00	2,50	5 Plantas	>Altura mínimo 3.00 mts.

- Reparcelación mínima: 2.000,00 m2

Tipología edificatoria: obligatoriamente será: apartamento villa o -vivienda vacacional

(1) 5 metros de separación mínima vía pública

Los datos de la superficie de la parcela 33.1, el uso principal, sus parámetros urbanísticos y condiciones edificatorias son las que se detallan a continuación:

ORDENANZAS PARCELAS 33.1 (P.G.O.U.)						
SUPERFICIE PARCELA 33.1 M2	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD M2/M2	ALTURA	SEPARACIÓN LOCEROS'
3.610,00	TURÍSTICO *	-	40	1.00	5 PLANTAS	MÍNIMO 5 METROS

\*Tipología edificatoria: obligatoriamente será: apartamento villa o vivienda vacacional.

(1) 5 metros separación mínima a vía pública

1. La Línea Límite de Edificación se establecerá a 35 m. como mínimo del borde exterior de la calzada de la GC-1 (Disposición Transitoria Segunda del Decreto 131/1995, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias).

2. El suelo comprendido entre la carretera y la línea límite de edificación se destinará a espacio libre, zona verde, zona de reserva vial, y en general, será zona no edificable, con las limitaciones en el uso propias de este suelo (Art. 66.2 del Decreto 131/1995 de 11 de mayo. por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias).

PARCELA: 33.2

PARCELA: 33.2							
SUPERFICIE (M2)	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD (M2/M2)	VOLUMEN (M2/M2)	ALTURA	SEPARACIÓN LINDEROS
	Comercial		40	1,00	2,00	2 Plantas	>Altura mínimo 3.00 mts.

-Reparcelación mínima: 2.000,00 m².

Los datos de la superficie de las parcelas 33.2, el uso principal, sus parámetros urbanísticos y condiciones edificatorias son las que se detallan a continuación.

ORDENANZA PARCELAS 33.2 (P.G.O.U)						
SUPERFICIE PARCELA 332 M2	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD 1,1 <sup>2</sup>	ALTURA	SEPARACIÓN A LINDEROS <sup>1</sup>
5.590,00	COMERCIAL'	-	40	1,00	2 PLANTAS	MINIMO 5 METROS

\*Las actividades vinculadas con el uso comercial, abastecimiento, residuos, carga y descarga, etc. se desarrollarán en su totalidad dentro de la parcela comercial

(1) 5 metros de separación mínima a vía pública

1. La Línea Límite de Edificación se establecerá a 35 m como mínimo del borde exterior de la calzada de la GC-1 (Disposición Transitoria Segunda del Decreto 131/1995, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias).


2. El suelo comprendido entre la carretera y la línea límite de edificación se destinará a espacio libre, zona verde, zona de reserva vial, y en general, será zona no edificable, con las limitaciones en el uso propias de este suelo (Art. 66.2 del Decreto 131/1995, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias).

PARCELA 33.1						
SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	USO PROYECTADO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	VOLUMEN (m <sup>3</sup> )	ALTURA	SEPARACIÓN LÍNEAS
	Habitación Asistencia	40	1,00	2,80	5 Pisos	3 Pisos Mínimo 3,00 mt.

- Representación mínima: 2.000,00 m<sup>2</sup>.

PARCELA 33.2						
SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	USO PROYECTADO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	VOLUMEN (m <sup>3</sup> )	ALTURA	SEPARACIÓN LÍNEAS
	Comercial	80	1,00	2,80	2 Pisos	3 Pisos Mínimo 3,00 mt.

- Representación mínima: 2.000,00 m<sup>2</sup>.



**PROPUESTA DE MODIFICACIÓN MENOR DEL PGOU VIGENTE DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA EN LA PARCELA 33 DE LA URBANIZACIÓN SONNENLAND.**  
trámite: APROBACIÓN DEFINITIVA

**PROMOTOR: INMUEBLES ELEVACIONES S.L.U.**

**REDACCIÓN:**  
432414451 DOLORES MARIA CARMEN CABRERA (E: J76308279) / (Nº de Colección: 45347280C) / (Nº de Expediente: 2023/1105/155031-01/19)

**DOLORES CABRERA LÓPEZ**  
arquitecto colegiado nº 755 del COAOP de Canarias

**PERDOMO OJEDA MARTÍN -**  
45347280C / (Nº de Colección: 2023/1105/155031-01/19)

**MARTÍN PERDOMO OJEDA**  
arquitecto colegiado nº 3.146 del COAOP de Canarias

**MODIFICACIÓN PROPUESTA DEL PLANO DE ORDENANZAS DEL P.G.O.U**

**PARCELA 33.2. USO COMERCIAL: 5.590,00 m<sup>2</sup>**  
**PARCELA 33.1. USO TURÍSTICO: 3.610,00 m<sup>2</sup>**  
**SUPERFICIE DEL AMBITO: 9.200,00 m<sup>2</sup>**

**PLANO Nº 5**

ESCALA: **0/0000**

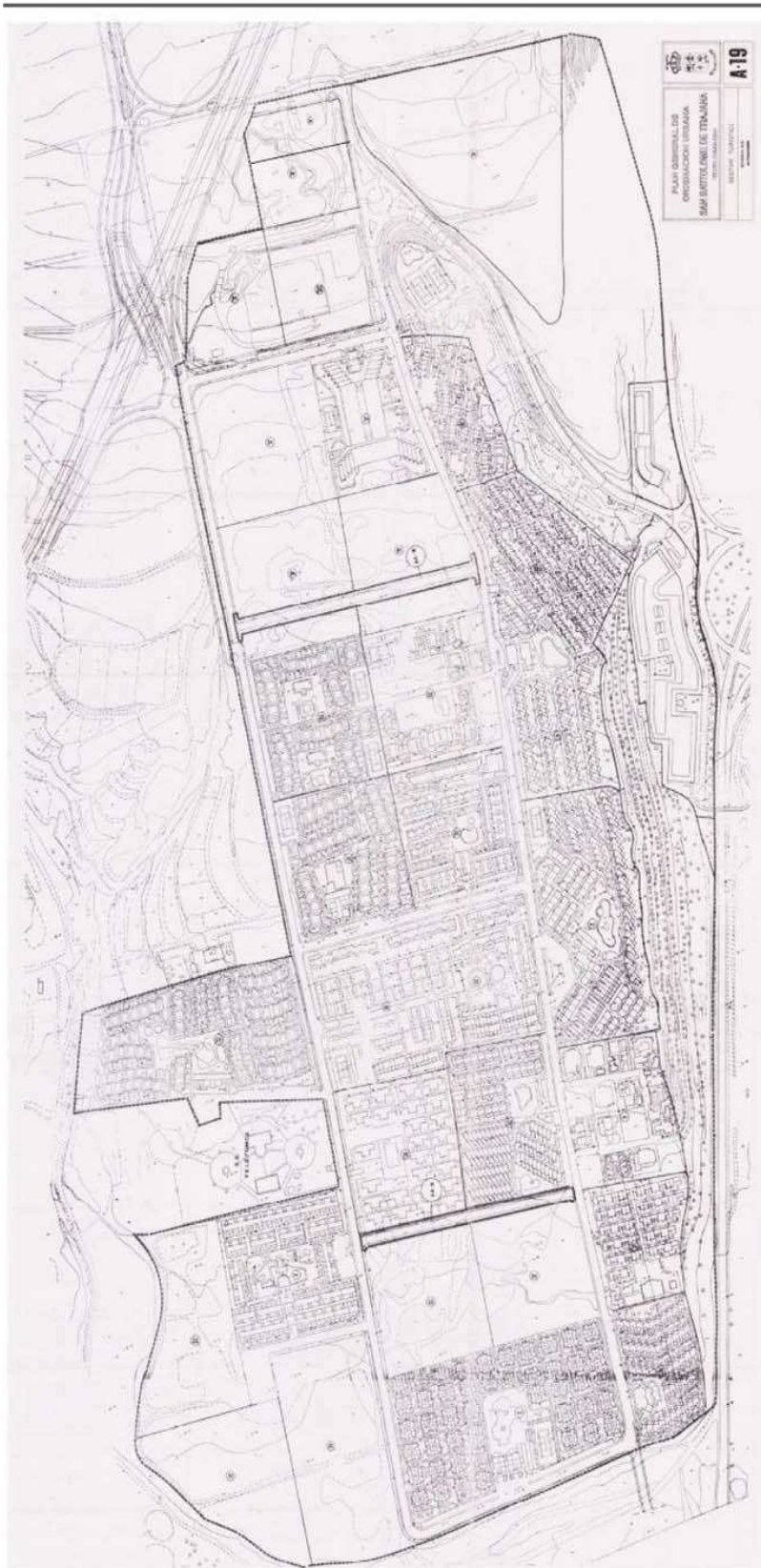
FECHA: **agosto 2023**

**PLANE GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL TERRITORIO DE TIRAJANA**

SECCIÓN: URBANIZADO

**0-19**





**PROPUESTA DE MODIFICACIÓN MENOR DEL PGOU VIGENTE DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA EN LA PARCELA 33 DE LA URBANIZACIÓN SONNENLAND. frámite: APROBACIÓN DEFINITIVA**  
**PROMOTOR: INMUEBLES ELEVACIONES S.L.U.**

REDACCIÓN:  
 43241481, DOLORES  
 MARIA CARMEN  
 CABRERA (R:  
 176308279)  
**DOLORES CABRERA LÓPEZ**  
 arquitecta colegiada nº 758 del COA Gran Canaria

Firmado digitalmente  
 por PERDOMO  
 OJEDA MARTIN  
 MARTIN -45347280C  
 -45347280C  
 Fecha: 2023.10.09  
 12:26:00 +01'00'  
**MARTÍN PERDOMO OJEDA**  
 arquitecto colegiado nº 3.748 del COA Gran Canaria

PLANO Nº: **6**  
 ESCALA: **0/0000**  
 FECHA: **agosto 2023**

PLANO GENERAL DE ORGANIZACIÓN URBANA SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA  
 SECTOR URBANÍSTICO  
**A19**

San Bartolomé de Tirajana, a ocho de noviembre de dos mil veintitrés.

LA CONCEJALA DELEGADA DE URBANISMO (Decreto número 3266 de 21/06/2023).

204.755

<b>Firmado por:</b> ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-11-2023 10:34:34	
Nº expediente administrativo: 2021-001827 Código Seguro de Verificación (CSV): B4BA008FCFC56F49122E83930465D7FF Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B4BA008FCFC56F49122E83930465D7FF">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B4BA008FCFC56F49122E83930465D7FF</a>		
Fecha de sellado electrónico: 27-11-2023 10:34:34	- 5/5 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 10:34:40