



Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana

Expediente Electrónico	
Nº de Expediente	2021001896
Tipo de Expediente	PL - MODIFICACION MENOR DEL PGO
Fecha de Apertura	21-06-2021
NIF	B05443494
Interesado	INMUEBLES ELEVACIONES SLU
Fecha de Cierre	
Signatura	
Asunto	
MODIFICACIÓN MENOR DE LA ORDENACIÓN ESPECÍFICA DE LA PARCELA 17.2 DE LA URBANIZACIÓN SAN FERNANDO DE MASPALOMAS P.G.O.	



Indice del Expediente

27/07/2021	<u>DECRETO INCOACIÓN</u>	1..1
16/03/2023	<u>BOP Acuerdo MM Parcela 17.2 S Fdo</u>	2..6
03/04/2023	<u>INFORME TÉCNICO PLANEAMIENTO APROBACIÓN INICIAL</u>	7..12
13/04/2023	<u>INFORME -PROPUESTA APROBACIÓN INICIAL</u>	13..25
04/05/2023	<u>CERTIF PLENO APROB INICIAL 27-04-23_firmado</u>	26..40
09/05/2023	<u>PUBLICACION ANUNCIO PERIÓDICO</u>	41..41
16/05/2023	<u>PUBLICACIÓN ANUNCIO BOC 16-05-23</u>	42..42
18/09/2023	<u>01_ SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO (1)</u>	43..43
18/09/2023	<u>02_ ALTERNATIVA SELECCIONADA</u>	44..44
18/09/2023	<u>03_ PGOU 27-1</u>	45..45
18/09/2023	<u>04_ PGOU PLANO 0-12 (1)</u>	46..46
18/09/2023	<u>05_ PGOU PLANO A-12 (1)</u>	47..47
18/09/2023	<u>DAE Modificacion PGO San Bartolomé Tirajana Marcial Franco</u>	48..174
18/09/2023	<u>Parcela 17-2 memoria</u>	175..246
18/09/2023	<u>San Fernando Resumen ejecutivo no técnico</u>	247..270
09/10/2023	<u>SUBSANACION 17.2 Perspectiva de Género</u>	271..282
09/10/2023	<u>SUBSANACION 17.2 viabilidad económica san fernando</u>	283..315
13/10/2023	<u>INFORME TÉCNICO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA</u>	316..322
17/10/2023	<u>PROPUESTA DE RESOLUCION APROBACION DEFINITIVA</u>	323..328
19/10/2023	<u>PROPUESTA CONCEJAL 17_2</u>	329..331
07/11/2023	<u>CERTIF PLENO APROBACIÓN DEFINITIVA</u>	332..334
22/11/2023	<u>PUBLICACIÓN BOP APROB DEF</u>	335..337

DECRETO

26/07/2021 13:05

2021 - 2120
LIBRO
RESOLUCIONES DE LA ALCALDIA



ÁREA:..... Negociado Planeamiento y Gestión Urbanística
SIGNATURA:.....AIMR/sad
EXPEDIENTE:.....1896/2021 MMENOR MARCIAL FRANCO
ASUNTO:..... DECRETO DE INCOACIÓN DE EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO

Resolución del Concejal Delegado del Área de Turismo, Urbanismo, Políticas Ambientales y Recursos Humanos, de DECRETO DE INCOACIÓN DE EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO PARA 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

Por esta Concejalía de Área de Gobierno de Turismo, Urbanismo, Políticas Ambientales y Recursos Humanos, con competencias delegadas según Decretos de la Alcaldía-Presidencia de 1 de julio de 2019 n.º 2888 y de 4 de julio de 2019 n.º 2901, 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, a la vista del escrito presentado en este Ayuntamiento por D. Pedro Nicolás Romera García, con registro de entrada número 14884 de 19/07/2021, en representación de la entidad "Inmuebles Elevaciones SLU", para la tramitación de MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA 1996 DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA, ORDENACIÓN ESPECÍFICA DE LA PARCELA 17.2 DE LA URBANIZACIÓN SAN FERNANDO DE MASPALOMAS, **vengo en resolver** que por el Negociado de Planeamiento y Gestión Urbanística **se incoe 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 23 de julio 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)



D006754ae20170407507e5004070b1eW

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://validae.maspalomas.com/validacion/Doc?csv=D006754ae20170407507e5004070b1eW>



Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
Santiago Jose Acosta Delgado (Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana)	Administrativo Planeamiento	23/07/2021 11:31
ALEJANDRO IVAN MARICHAL RAMOS	Concejal Delegado Del Área De Turismo, Urbanism...	24/07/2021 12:53
José Marcelino López Peraza (Ilustre Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana)	Secretario General	26/07/2021 13:05

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-10-2021 09:39:22	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 380EB23192D6F24F9124B89D67C78F8E Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/380EB23192D6F24F9124B89D67C78F8E			
Fecha de sellado electrónico: 27-10-2021 09:39:22 Ver sello	- 1/1 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:33	

**ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA**

Órgano Ambiental Municipal

ANUNCIO

781

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 17.2 DE LA URBANIZACIÓN SAN FERNANDO DE MASPALOMAS

Que 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 17.2 de la Urbanización San Fernando de Maspalomas 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 17.2 de San Fernando de Maspalomas que se está tramitando en el Ayuntamiento, al objeto de modificar los parámetros urbanísticos de la parcela 17.2 de la Urbanización San Fernando de Maspalomas.

Se proponen las determinaciones urbanísticas del PGO de San Bartolomé, en un Suelo Urbano Consolidado, planteándose una nueva redefinición de los parámetros urbanísticos que se aplican en el actual PGO en la parcela 17.2 de la Urbanización de San Fernando, permitiendo redefinir la ordenación vigente hacia una estructura de usos con mayor atractivo funcional de acuerdo a las pautas urbanas actuales, de viabilidad de la inversión en la renovación del espacio y de integración paisajística que sustituya el uso alojativo obligatorio y permita la selección de otras actividades.

Mediante acuerdo de la comisión de evaluación ambiental de planes y proyectos del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, 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 17.2 de San Fernando de Maspalomas (Folios 708 a 712 del Expte. Administrativo).

El órgano ambiental acordó requerir al promotor, con carácter previo a acordar el inicio del procedimiento, 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 subsanar 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.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 03-04-2023 12:06:18	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 3D4F6222514A182F19B804FA1AFF2BF2 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3D4F6222514A182F19B804FA1AFF2BF2			
Fecha de sellado electrónico: 03-04-2023 12:06:18 Ver sello	- 1/5 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:34	

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 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/mnutablonexposicion>

En el expediente administrativo consta que de las Administraciones consultadas y tras la información pública realizada, se recibieron un total de nueve (9) informes y ninguna 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 (19/12/2022 Reg. número 2022-026051), donde se informa que:

“(…) dada la complejidad de las cuestiones a realizar, no resulta factible que el mismo esté terminado en el escaso plazo conferido para ello.

En consecuencia y, sin perjuicio de formular las alegaciones cuando dicho informe esté culminado, con carácter preventivo se manifiesta que los efectos del silencio serán DESFAVORABLES en lo que atañe a las propiedades militares y a la Defensa Nacional en el Proyecto planteado, solicitándose la suspensión del expediente hasta que finalicen los estudios pertinentes.”

2. Subdirección General de Aeropuertos y Navegación Aérea. Dirección General de Aviación Civil. Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (17/02/2023 Reg. número 2023-004786), 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 específica de la Parcela 17.2 de la Urbanización San Fernando de Maspalomas del P.G.O. de San Bartolomé de Tirajana (Las Palmas).”

Administraciones de ámbito Autonómico:

1. Secretaría General Técnica de la Consejería de Sanidad. SCS (28/12/2022 Reg. número 2022-026907), 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 (…)”

2. Dirección General de Infraestructura Viaria. Consejería de Obras Públicas, Transportes y Vivienda del Gobierno de Canarias (11/01/2023 Reg. número 2023-000537 y 11/01/2023 Reg. número 2023-000550), 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 produce afección a las zonas de protección de la

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha:	03-04-2023 12:06:18	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 3D4F6222514A182F19B804FA1AFF2BF2 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3D4F6222514A182F19B804FA1AFF2BF2				
Fecha de sellado electrónico:	03-04-2023 12:06:18	- 2/5 -	Fecha de emisión de esta copia:	

autopista GC-1 dada la distancia existente entre el núcleo del Lomo de las Cuatro Matas y la vía en cuestión. Procede declarar el carácter del presente informe en materia de carreteras como FAVORABLE.”

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

3. Viceconsejería de Infraestructuras y Transportes. Consejería de Obras Públicas, Transportes y Vivienda del Gobierno de Canarias (12/01/2023 Reg. número 2023-000726), 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 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.”

4. Dirección General de Transportes. Consejería de Obras Públicas, Transportes y Vivienda del Gobierno de Canarias (26/01/2023 Reg. número 2023-001893), 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:

- No se prevé que la modificación propuesta cause impacto sobre la movilidad a escala municipal.

Si el órgano ambiental lo estima oportuno podrá requerir el estudio de movilidad, tráfico y transporte público en los términos que establece el artículo 35 de la LOTCC.

En su caso, dicho 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.”

5. Dirección General de Ordenación del Territorio y Aguas. Consejería de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climático y Planificación Territorial del Gobierno de Canarias (07/02/2023 Reg. número 2023-003079), en el que se pone de manifiesto:

“Desde esta Dirección General, en el marco de sus competencias, no se observan objeciones al desarrollo de esta Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana.”

Administraciones de Ámbito Insular y Local:

1. Ayuntamiento de Mogán (27/12/2022 Reg. número 2022-026796), 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.”

2. Ayuntamiento de Santa Lucía de Tirajana (28/12/2022 Reg. número 2022-026843), donde concluye que:

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

Particulares:

Concluido el trámite de información pública, en el Expediente no consta la presentación de alegaciones/sugerencias por parte de particulares.

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.

De acuerdo con los informes remitidos por Dirección General de Transportes, y, el Ministerio de Defensa, la tramitación de la Modificación Menor deberá respetar las consideraciones contenidas en ambos informes de acuerdo con la normativa sectorial.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha:	03-04-2023 12:06:18	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 3D4F6222514A182F19B804FA1AFF2BF2				
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3D4F6222514A182F19B804FA1AFF2BF2				
Fecha de sellado electrónico:	03-04-2023 12:06:18	- 3/5 -	Fecha de emisión de esta copia:	27-11-2023 12:56:34

Respecto a lo informado por el Ministerio de Defensa en relación “a las propiedades militares y a la Defensa Nacional”, si bien no se refieren a cuestiones de índole ambiental ni territorial, el órgano ambiental municipal deberá advertir al órgano sustantivo de la solicitud de suspensión del procedimiento de aprobación de la modificación menor hasta que se emita el correspondiente informe por el Ministerio de Defensa.

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:

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.

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:

“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

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 03-04-2023 12:06:18	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 3D4F6222514A182F19B804FA1AFF2BF2 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3D4F6222514A182F19B804FA1AFF2BF2			
Fecha de sellado electrónico: 03-04-2023 12:06:18	- 4/5 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:34	

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: 03-04-2023 12:06:18	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 3D4F6222514A182F19B804FA1AFF2BF2 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3D4F6222514A182F19B804FA1AFF2BF2			
Fecha de sellado electrónico: 03-04-2023 12:06:18	- 5/5 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:34	



Expte 1896/2021

ASUNTO: 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.

SOLICITUD: Con fecha 20 de marzo de 2023 n.º registro 7279 entidad INMUEBLES ELEVACIONES S.L.U. presenta el Documento para Aprobación Inicial de la Modificación Menor del PGOU'96 de la Parcela 17.2 San Fernando de Maspalomas, 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 23 de julio 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 de la Parcela 17.2 de San Fernando.

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 Plan General De Ordenación Urbana De San Bartolomé De Tirajana de la Parcela 17.2 de San Fernando.. 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.

Firmado por: MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Geografa Ver firma	Fecha: 03-04-2023 10:44:56	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): A1046D6133C08F10094A5CF3E724232E Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A1046D6133C08F10094A5CF3E724232E		
Fecha de sellado electrónico: 03-04-2023 12:06:40 Ver sello	- 1/6 -	



DOCUMENTACIÓN APORTADA:

Documento para aprobación Inicial Modificación Menor PGOU'96 de la Parcela 17.2 de San Fernando (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 17.2 De San Fernando De Maspalomas
 - 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.- Determinaciones De Carácter Vinculante Del Pgousbt'96 Vigente.
- 12.- Propuestas De Ordenación
 - 12.1.- Ordenación Vigente
 - 12.2.- Propuesta De Modificación De Ordenación
- Alternativas Planteadas:
 - 12.2.1.- Alternativa 0. Mantener El Planeamiento Vigente, Con La Ordenanza Establecida En La Parcela 17.2.
 - 12.2.2- Alternativa 1. Combinar El Uso Comercial Con El Turístico.
 - 12.2.3- Alternativa 2. Uso Comercial En Toda La Parcela.
 - 12.2.4- Conclusiones
- 13.- Normativa Modificada
- 14. Gestión Y Ejecución De Las Determinaciones De La Propuesta
- 15. Deberes Del Promotor/Es De La Parcela 17.2
- 16. Planos

Firmado por: MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Geografa	Fecha: 03-04-2023 10:44:56	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): A1046D6133C08F10094A5CF3E724232E Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A1046D6133C08F10094A5CF3E724232E		
Fecha de sellado electrónico: 03-04-2023 12:06:40	- 2/6 -	



- 1.- Situación-Localización
- 2.- Plan General
- 3.- Alternativa 0
- 4.- Alternativa 1.
- 5.- Alternativa 2

Informe De Sostenibilidad Económica y Memoria De Viabilidad Económica

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

- Informe del Ministerio de Defensa de fecha 19 de diciembre de 2022, n.º registro 26051 que informa:
 (...) *“dada la complejidad de las cuestiones a realizar, no resulta factible que el mismo esté terminado en el escaso plazo conferido para ello.
 En consecuencia y, sin perjuicio de formular las alegaciones cuando dicho informe esté culminado, con carácter preventivo se manifiesta que los efectos del silencio serán **DESFAVORABLES** en lo que atañe a las propiedades militares y a la Defensa Nacional en el Proyecto planteado, solicitándose la suspensión del expediente hasta que finalicen los estudios pertinentes.*
- Informe del Ayuntamiento de Mogán de fecha 27 de diciembre de 2022 n.º registro 5360 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 22/12/2022 n.º registro 26843 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 28 de diciembre de 2022 n.º registro 26,907 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 537 y 550, Informa:
*Procede declarar el carácter del presente informe en materia de carreteras como **FAVORABLE**. No se realizan propuestas, observaciones y/o sugerencias de tipo territorial. No se realizan propuestas, observaciones y/o sugerencias de tipo ambiental sobre la documentación facilitada.*
- 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.***

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Geografa	Fecha: 03-04-2023 10:44:56	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): A1046D6133C08F10094A5CF3E724232E			
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A1046D6133C08F10094A5CF3E724232E			
Fecha de sellado electrónico: 03-04-2023 12:06:40	- 3/6 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:35	



- 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 1893, Informa:
*La modificación propuesta no implica el desarrollo de nuevos usos distintos a los ya permitidos. La modificación es tan acotada que los efectos previsibles sobre la movilidad son limitados y no se espera un impacto sustancial sobre la movilidad del municipio. **No se prevé que la modificación propuesta cause impacto sobre la movilidad a escala municipal.***
- 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 7 de febrero de 2023, n.º registro 3079, informa:
*La modificación consiste en el cambio de uso de la parcela de residencial a comercial modificando además la separación a linderos con el objeto de hacer viable la intervención y a la vez que sea rentable. Para ello, se propone dejar una separación a lindero en la Avenida de Gáldar de 2,50 m, de manera que se siga con el retranqueo que ya mantiene el edificio colindante de la telefónica y que por la otra vía no haya separación a linderos, tal como viene hoy en día las edificaciones de esa vía.
 Desde esta Dirección General, en el marco de sus competencias, **no se observan objeciones** al desarrollo de esta Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana.*
- Ministerio de Transporte Movilidad y Agenda Urbana, Subdirección General de Aeropuertos y Navegación Aérea de fecha 17 de febrero de 2023 n.º registro 4786, informa:
*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 específica de la Parcela 17.2 de la Urbanización San Fernando de Maspalomas del P.G.O. de San Bartolomé de Tirajana (Las Palmas)"*
- Consejería de Obras Públicas, Infraestructuras, Transporte y Movilidad del Cabildo de Gran Canaria de fecha 27 de febrero de 2023, n.º registro 5360, informa:
En base a lo definido en la documentación presentada y en materia de carreteras, se comprueba que la propuesta de Modificación Menor del PGO/SBT en el ámbito señalado, no tiene afección alguna sobre las vías de Titularidad Insular y de Interés General existentes en la zona, al encontrarse el ámbito de la modificación fuera de las franjas de protección de las carreteras que son competencia de esta Corporación.

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

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

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 San Fernando suelo como urbano Residencial parcela 17.2.

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Geografa	Fecha: 03-04-2023 10:44:56	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): A1046D6133C08F10094A5CF3E724232E Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A1046D6133C08F10094A5CF3E724232E			
Fecha de sellado electrónico: 03-04-2023 12:06:40	- 4/6 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:35	



LOTE 17 (Parcelas 17.2 y 17.4) (P.G.O.U.)

SUPERFICIE (M2)	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACIÓN (%)	EDIFICABILIDAD (M2/M2)	VOLUMEN (M3/M2)	ALTURA	SEPARACIÓN LINDEROS
_____	viviendas	_____	_____	_____	2,00	2 Plantas	≥ Altura (1)

(1) Excepto en su colindancia con la carretera General, que será la establecida por la legislación especial del Ministerio de Obras Públicas.

- Edificación singular de poblado canario.

Modificación Menor del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU'96)

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 17.2 de la Urbanización San Fernando de Maspalomas, proponiendo un cambio de uso de la misma que mejore la oferta comercial y turística del municipio.

Para alcanzar el objetivo planteado, se propone en este documento un 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 sustituyendo el uso residencial previsto.

Se propone la inclusión del uso comercial en una urbanización con uso predominantemente residencial, consiguiendo así un mejor posicionamiento en el mercado, con las cotas de calidad demandadas, pero también con una mayor capacidad de adaptación a nuevos productos o estrategias de comercialización y que a su vez sirve para impulsar la renovación y modernización de urbanizaciones y núcleos residenciales.

NORMATIVA MODIFICADA

De la propuesta que se hace en este documento de modificación menor para la parcela 17.2 de San Fernando de Maspalomas, la ordenanza específica que se corresponde con la alternativa 1, será la siguiente:

ORDENANZA PARCELAS 17.2 (P.G.O.U)							
SUPERFICIE SUBPARCELA 1 M ²	Uso PRINCIPAL	Uso TOLERADO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD M ²	VOLUMEN M ³ /M ²	ALTURA	SEPARACIÓN A LINDEROS
487,5		COMERCIAL	-	-	2,00	2 PLANTAS	2,5*

* Avenida de Gáldar

En relación a la tipología edificatoria: aunque no se propone como una exigencia en la normativa de esta alternativa, se sugiere que la edificación a proyectar mantenga los criterios singulares que se presentan en las edificaciones colindantes. Destacamos especialmente el Alpendre del Amo, con la que colinda, en la que se destacan los materiales de su fachada, mampuestos de piedra vista, con lajas como elementos de asiento, teja árabe en su cubierta, madera en sus balcones y carpintería.

Firmado por: MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Geografa	Fecha: 03-04-2023 10:44:56	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): A1046D6133C08F10094A5CF3E724232E Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A1046D6133C08F10094A5CF3E724232E		
Fecha de sellado electrónico: 03-04-2023 12:06:40	- 5/6 -	



Informe De Sostenibilidad Económica y Memoria De Viabilidad Económica

El análisis sobre la sostenibilidad económica de la Modificación Menor para la parcela 17-2 de la Urbanización San Fernando 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 17-2 de la Urbanización San Fernando es económicamente sostenible en la hipótesis considerada.

Se informa **FAVORABLEMENTE** la aprobación inicial de la Modificación Menor PGOU'96 de la Parcela 17.2 San Fernando de Maspalomas.

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

M^a Maravillas Morales Baute
Geógrafa

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Geografa	Fecha: 03-04-2023 10:44:56	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): A1046D6133C08F10094A5CF3E724232E Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A1046D6133C08F10094A5CF3E724232E			
Fecha de sellado electrónico: 03-04-2023 12:06:40	- 6/6 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:35	



Área de Gobierno: Urbanismo, Deporte, Mayor, Limpieza y Policía Local.
Servicio: Fomento, Planeamiento y Gestión.
Sección: Planeamiento.
Signt.: SHQ/MMB/JINV/sad
Expte.: 1896/2021
Rfª: Modificación Menor del PGOU - Parcela 17.2 Urbanización San Fernando de Maspalomas.

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 17.2 DE LA URBANIZACIÓN SAN FERNANDO DE MASPALOMAS.

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 15 de junio de 2021 n.º registro 12.684 la entidad INMUEBLES ELEVACIONES S.L.U. representada por D. Pedro Nicolás Romera Garcia, presenta escrito por el que solicita se inicie el trámite para la Modificación Menor del PGOU'96 de la Parcela 17.2 San Fernando de Maspalomas, en formato digital, aportando junto a la solicitud la siguiente documentación:

- Memoria para aprobación Inicial Modificación Menor PGOU'96 de la Parcela 17.2 de San Fernando (en formato digital .pdf). firmado por el Doctor Arquitecto D. Pedro Nicolás Romera Garcia.
- Documento Ambiental Estratégico (en formato digital. pdf) firmado por Dª. María Yazmina Lozano Mas, Licenciada-Doctora en Geografía e Historia, Técnico especialista en Evaluación Ambiental

II.- Mediante **Decreto** del Concejal del Área de Gobierno de Turismo, Urbanismo, Políticas Ambientales, Recursos Humanos y Consumo, de fecha 23 de julio de 2021, se procede a la incoación de expediente administrativo

III.- Por resolución de Pleno de fecha 30 de junio de 2022 se acuerda el inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la Modificación Menor de la Parcela 17.2 de San Fernando.



Firmado por: JOSE IGNACIO NAVARRO VALERON - Licenciado/A en Derecho Ver firma	Fecha: 13-04-2023 13:04:21	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 24F9B0FB7AC4F57926ADE5DE41599E9A Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/24F9B0FB7AC4F57926ADE5DE41599E9A		
Fecha de sellado electrónico: 13-04-2023 13:08:17 Ver sello	- 1/13 - Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:36	



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 Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana de la Parcela 17.2 de San Fernando, Publicado en el BOP n.º 32 de 15 de marzo de 2023.

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

- ⑩ Informe del Ministerio de Defensa de fecha fecha 19 de diciembre de 2022 n.º registro 26051 que informa:

(...) *“dada la complejidad de las cuestiones a realizar, no resulta factible que el mismo esté terminado en el escaso plazo conferido para ello.*

*En consecuencia y, sin perjuicio de formular las alegaciones cuando dicho informe esté culminado, con carácter preventivo se manifiesta que los efectos del silencio serán **DESFAVORABLES** en lo que atañe a las propiedades militares y a la Defensa Nacional en el Proyecto planteado, solicitándose la suspensión del expediente hasta que finalicen los estudios pertinentes.*

- ⑩ Informe del Ayuntamiento de Mogán de fecha 27 de diciembre de 2022 n.º registro 5360 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 22/12/2022, n.º registro 26.843 que informa:

(...) **“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 28 de diciembre de 2022 n.º registro 26.907, 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 537 y 550, Informa:

*Procede declarar el carácter del presente informe en materia de carreteras como **FAVORABLE**. No se realizan propuestas, observaciones y/o sugerencias de tipo territorial. No se realizan propuestas, observaciones y/o sugerencias de tipo ambiental sobre la documentación facilitada.*

- 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 1893, Informa:

La modificación propuesta no implica el desarrollo de nuevos usos distintos a los ya permitidos. La modificación es tan acotada que los efectos previsibles sobre la movilidad son limitados y no se espera



Firmado por: JOSE IGNACIO NAVARRO VALERON - Licenciado/A en Derecho	Fecha: 13-04-2023 13:04:21	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 24F9B0FB7AC4F57926ADE5DE41599E9A Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/24F9B0FB7AC4F57926ADE5DE41599E9A		
Fecha de sellado electrónico: 13-04-2023 13:08:17	- 2/13 -	



un impacto sustancial sobre la movilidad del municipio. **No se prevé que la modificación propuesta cause impacto sobre la movilidad a escala municipal**

- 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 7 de febrero de 2023, n.º registro 3079, informa:

La modificación consiste en el cambio de uso de la parcela de residencial a comercial modificando además la separación a linderos con el objeto de hacer viable la intervención y a la vez que sea rentable. Para ello, se propone dejar una separación a lindero en la Avenida de Gáldar de 2,50 m, de manera que se siga con el retranqueo que ya mantiene el edificio colindante de la telefónica y que por la otra vía no haya separación a linderos, tal como viene hoy en día las edificaciones de esa vía. Desde esta Dirección General, en el marco de sus competencias, no se observan objeciones al desarrollo de esta Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana.

- ⑩ Ministerio de Transporte Movilidad y Agenda Urbana, Subdirección General de Aeropuertos y Navegación Aérea de fecha 17 de febrero de 2023 n.º registro 4786, informa:

*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 específica de la Parcela 17.2 de la Urbanización San Fernando de Maspalomas del P.G.O. de San Bartolomé de Tirajana (Las Palmas)”*

- ⑩ Consejería de Obras Públicas, Infraestructuras, Transporte y Movilidad del Cabildo de Gran Canaria de fecha 27 de febrero de 2023, n.º registro 5360, informa:

En base a lo definido en la documentación presentada y en materia de carreteras, se comprueba que la propuesta de Modificación Menor del PGO/SBT en el ámbito señalado, no tiene afección alguna sobre las vías de Titularidad Insular y de Interés General existentes en la zona, al encontrarse el ámbito de la modificación fuera de las franjas de protección de las carreteras que son competencia de esta Corporación.

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

VII.- Con fecha 20 de marzo de 2023 n.º registro 7279 la entidad INMUEBLES ELEVACIONES S.L.U. presenta el Documento para Aprobación Inicial de la Modificación Menor del PGOU'96 de la Parcela 17.2 San Fernando de Maspalomas, en formato digital, aportando junto al escrito la siguiente documentación:

- ⑩ Documento para aprobación Inicial Modificación Menor PGOU'96 de la Parcela 17.2 de San Fernando (en formato digital .pdf). firmado por la arquitecta Dolores Cabrera López y el arquitecto Martín Perdomo Ojeda.
- ⑩ Informe De Sostenibilidad Económica y Memoria De Viabilidad Económica.

VIII.- Con fecha 03/04/2023 por D^a. M.^a Maravillas Morales Baute se informa favorablemente la aprobación inicial de la Modificación Menor PGOU'96 de la Parcela 17.2 San Fernando de Maspalomas, informe cuyo tenor literal es el siguiente:



Firmado por:	JOSE IGNACIO NAVARRO VALERON - Licenciado/A en Derecho	Fecha:	13-04-2023 13:04:21	
N° expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 24F9B0FB7AC4F57926ADE5DE41599E9A Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/24F9B0FB7AC4F57926ADE5DE41599E9A				
Fecha de sellado electrónico:	13-04-2023 13:08:17	- 3/13 -	Fecha de emisión de esta copia:	27-11-2023 12:56:36





“ASUNTO: 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.

SOLICITUD: Con fecha 20 de marzo de 2023 n.º registro 7279 entidad INMUEBLES ELEVACIONES S.L.U. presenta el Documento para Aprobación Inicial de la Modificación Menor del PGOU’96 de la Parcela 17.2 San Fernando de Maspalomas, 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 23 de julio 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 de la Parcela 17.2 de San Fernando.

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 Plan General De Ordenación Urbana De San Bartolomé De Tirajana de la Parcela 17.2 de San Fernando.. 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.



Firmado por:	JOSE IGNACIO NAVARRO VALERON - Licenciado/A en Derecho	Fecha: 13-04-2023 13:04:21	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 24F9B0FB7AC4F57926ADE5DE41599E9A Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/24F9B0FB7AC4F57926ADE5DE41599E9A			
Fecha de sellado electrónico: 13-04-2023 13:08:17	- 4/13 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:36	



DOCUMENTACIÓN APORTADA:

Documento para aprobación Inicial Modificación Menor PGOU'96 de la Parcela 17.2 de San Fernando (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 17.2 De San Fernando De Maspalomas
 - 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.- Determinaciones De Carácter Vinculante Del Pgousbt'96 Vigente.
- 12.- Propuestas De Ordenación
 - 12.1.- Ordenación Vigente



Firmado por: JOSE IGNACIO NAVARRO VALERON - Licenciado/A en Derecho	Fecha: 13-04-2023 13:04:21	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 24F9B0FB7AC4F57926ADE5DE41599E9A Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/24F9B0FB7AC4F57926ADE5DE41599E9A		
Fecha de sellado electrónico: 13-04-2023 13:08:17	- 5/13 - Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:36	



- 12.2.- Propuesta De Modificación De Ordenación
- Alternativas Planteadas:
- 12.2.1.- Alternativa 0. Mantener El Planeamiento Vigente, Con La Ordenanza Establecida En La Parcela 17.2.
- 12.2.2- Alternativa 1. Combinar El Uso Comercial Con El Turístico.
- 12.2.3- Alternativa 2. Uso Comercial En Toda La Parcela.
- 12.2.4- Conclusiones
- 13.- Normativa Modificada
- 14. Gestión Y Ejecución De Las Determinaciones De La Propuesta
- 15. Deberes Del Promotor/Es De La Parcela 17.2
- 16. Planos
- 1.-Situación-Localización
- 2.- Plan General
- 3.- Alternativa 0
- 4.- Alternativa 1.
- 5.- Alternativa 2

Informe De Sostenibilidad Económica y Memoria De Viabilidad Económica

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

- ⑩ Informe del Ministerio de Defensa de fecha 16 de diciembre de 2022 que informa:
 (...) *“dada la complejidad de las cuestiones a realizar, no resulta factible que el mismo esté terminado en el escaso plazo conferido para ello.*
*En consecuencia y, sin perjuicio de formular las alegaciones cuando dicho informe esté culminado, con carácter preventivo se manifiesta que los efectos del silencio serán **DESFAVORABLES** en lo que atañe a las propiedades militares y a la Defensa Nacional en el Proyecto planteado, solicitándose la suspensión del expediente hasta que finalicen los estudios pertinentes.*
- ⑩ Informe del Ayuntamiento de Mogán de fecha 13/12/2022 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 22/12/2022 que informa:
 (...) *“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 28 de diciembre de 2022 de entrada en el registro, 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 537 y 550, Informa:



Firmado por:	JOSE IGNACIO NAVARRO VALERON - Licenciado/A en Derecho	Fecha: 13-04-2023 13:04:21	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 24F9B0FB7AC4F57926ADE5DE41599E9A Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/24F9B0FB7AC4F57926ADE5DE41599E9A			
Fecha de sellado electrónico: 13-04-2023 13:08:17	- 6/13 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:36	



Procede declarar el carácter del presente informe en materia de carreteras como **FAVORABLE**. No se realizan propuestas, observaciones y/o sugerencias de tipo territorial. No se realizan propuestas, observaciones y/o sugerencias de tipo ambiental sobre la documentación facilitada.

- 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 1893, Informa:

*La modificación propuesta no implica el desarrollo de nuevos usos distintos a los ya permitidos. La modificación es tan acotada que los efectos previsibles sobre la movilidad son limitados y no se espera un impacto sustancial sobre la movilidad del municipio. **No se prevé que la modificación propuesta cause impacto sobre la movilidad a escala municipal***

- 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 7 de febrero de 2023, n.º registro 3079, informa:

La modificación consiste en el cambio de uso de la parcela de residencial a comercial modificando además la separación a linderos con el objeto de de hacer viable la intervención y a la vez que sea rentable. Para ello, se propone dejar una separación a linderos en la Avenida de Gáldar de 2,50 m, de manera que se siga con el retranqueo que ya mantiene el edificio colindante de la telefónica y que por la otra vía no haya separación a linderos, tal como viene hoy en día las edificaciones de esa vía.

*Desde esta Dirección General, en el marco de sus competencias, **no se observan objeciones** al desarrollo de esta Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana.*

- ⑩ Ministerio de Transporte Movilidad y Agenda Urbana, Subdirección General de Aeropuertos y Navegación Aérea de fecha 17 de febrero de 2023 n.º registro 4786, informa:

*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 específica de la Parcela 17.2 de la Urbanización San Fernando de Maspalomas del P.G.O. de San Bartolomé de Tirajana (Las Palmas)”*

- ⑩ Consejería de Obras Públicas, Infraestructuras, Transporte y Movilidad del Cabildo de Gran Canaria de fecha 27 de febrero de 2023, n.º registro 5360, informa:



Firmado por:	JOSE IGNACIO NAVARRO VALERON - Licenciado/A en Derecho	Fecha:	13-04-2023 13:04:21	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 24F9B0FB7AC4F57926ADE5DE41599E9A				
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/24F9B0FB7AC4F57926ADE5DE41599E9A				
Fecha de sellado electrónico:	13-04-2023 13:08:17	- 7/13 -	Fecha de emisión de esta copia:	27-11-2023 12:56:36



En base a lo definido en la documentación presentada y en materia de carreteras, se comprueba que la propuesta de Modificación Menor del PGO/SBT en el ámbito señalado, no tiene afección alguna sobre las vías de Titularidad Insular y de Interés General existentes en la zona, al encontrarse el ámbito de la modificación fuera de las franjas de protección de las carreteras que son competencia de esta Corporación.

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

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

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 San Fernando suelo como urbano Residencial parcela 17.2.

LOTE 17 (Parcelas 17.2 y 17.4) (P.G.O.U.)

SUPERFICIE (M2)	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACIÓN (%)	EDIFICABILIDAD (M2/M2)	VOLUMEN (M3/M2)	ALTURA	SEPARACIÓN LINDEROS
_____	viviendas	_____	_____	_____	2,00	2 Plantas	≥ Altura (1)

(1) Excepto en su colindancia con la carretera General, que será la establecida por la legislación especial del Ministerio de Obras Públicas.

- Edificación singular de poblado canario.

Modificación Menor del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU'96)

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 17.2 de la Urbanización San Fernando de Maspalomas, proponiendo un cambio de uso de la misma que mejore la oferta comercial y turística del municipio.

Para alcanzar el objetivo planteado, se propone en este documento un 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 sustituyendo el uso residencial previsto.

Se propone la inclusión del uso comercial en una urbanización con uso predominantemente residencial, consiguiendo así un mejor posicionamiento en el mercado, con las cotas de calidad demandadas, pero también con una mayor capacidad de adaptación a nuevos productos o estrategias de comercialización y que a su vez sirve para impulsar la renovación y modernización de urbanizaciones y núcleos residenciales.



Firmado por:	JOSE IGNACIO NAVARRO VALERON - Licenciado/A en Derecho	Fecha:	13-04-2023 13:04:21
N° expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 24F9B0FB7AC4F57926ADE5DE41599E9A Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/24F9B0FB7AC4F57926ADE5DE41599E9A			
Fecha de sellado electrónico:	13-04-2023 13:08:17	- 8/13 -	Fecha de emisión de esta copia:



NORMATIVA MODIFICADA

De la propuesta que se hace en este documento de modificación menor para la parcela 17.2 de San Fernando de Maspalomas, la ordenanza específica que se corresponde con la alternativa 1, sería la siguiente:

ORDENANZA PARCELAS 17.2 (P.G.O.U)							
SUPERFICIE SUBPARCELA 1 M ²	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	Ocupación %	EDIFICABILIDAD M ²	VOLUMEN M ³ /M ²	ALTURA	SEPARACIÓN A LINDEROS
487,5		COMERCIAL	-	-	2,00	2 PLANTAS	2,5*

En

* Avenida de Gáldar

relación a la tipología edificatoria: aunque no se propone como una exigencia en la normativa de esta alternativa, se sugiere que la edificación a proyectar mantenga los criterios singulares que se presentan en las edificaciones colindantes. Destacamos especialmente el Alpendre del Amo, con la que colinda, en la que se destacan los materiales de su fachada, mampuestos de piedra vista, con lajas como elementos de asiento, teja árabe en su cubierta, madera en sus balcones y carpintería.



Informe De Sostenibilidad Económica y Memoria De Viabilidad Económica

El análisis sobre la sostenibilidad económica de la Modificación Menor para la parcela 17-2 de la Urbanización San Fernando 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.



Firmado por:	JOSE IGNACIO NAVARRO VALERON - Licenciado/A en Derecho	Fecha:	13-04-2023 13:04:21	
N° expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 24F9B0FB7AC4F57926ADE5DE41599E9A Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/24F9B0FB7AC4F57926ADE5DE41599E9A				
Fecha de sellado electrónico:	13-04-2023 13:08:17	- 9/13 -	Fecha de emisión de esta copia:	27-11-2023 12:56:36





Por lo tanto, se concluye que la presente Modificación Menor que se pretende para desarrollar el suelo hoy en día en la Parcela 17-2 de la Urbanización San Fernando es económicamente sostenible en la hipótesis considerada.

Se informa FAVORABLEMENTE la aprobación inicial de la Modificación Menor PGOU'96 de la Parcela 17.2 San Fernando de Maspalomas.”

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 17.2 de la Urbanización San Fernando de Maspalomas, proponiendo un cambio de uso de la misma que mejore la oferta comercial y turística del municipio.

Para alcanzar el objetivo planteado, se propone un 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 sustituyendo el uso residencial previsto. La inclusión del uso comercial en una urbanización con uso predominantemente residencial, consiguiendo así un mejor posicionamiento en el mercado, con las cotas de calidad demandadas,



Firmado por:	JOSE IGNACIO NAVARRO VALERON - Licenciado/A en Derecho	Fecha:	13-04-2023 13:04:21
N° expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 24F9B0FB7AC4F57926ADE5DE41599E9A Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/24F9B0FB7AC4F57926ADE5DE41599E9A			
Fecha de sellado electrónico:	13-04-2023 13:08:17	- 10/13 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:36





pero también con una mayor capacidad de adaptación a nuevos productos o estrategias de comercialización y que a su vez sirve para impulsar la renovación y modernización de urbanizaciones y núcleos residenciales.

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 San Fernando suelo como urbano Residencial parcela 17.2.

LOTE 17 (Parcelas 17.2 y 17.4) (P.G.O.U.)

SUPERFICIE (M2)	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACIÓN (%)	EDIFICABILIDAD (M2/M2)	VOLUMEN (M3/M2)	ALTURA	SEPARACIÓN LINDEROS
_____	viviendas	_____	_____	_____	2,00	2 Plantas	≥ Altura (1)

(1) Excepto en su colindancia con la carretera General, que será la establecida por la legislación especial del Ministerio de Obras Públicas.

- Edificación singular de poblado canario.

LA MODIFICACIÓN PROPUESTA que se hace de modificación menor para la parcela 17.2 de San Fernando de Maspalomas, la ordenanza específica que se corresponde con la alternativa 1, sería la siguiente:

ORDENANZA PARCELAS 17.2 (P.G.O.U)							
SUPERFICIE SUBPARCELA 1 M ²	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD M ²	VOLUMEN M ³ /M ²	ALTURA	SEPARACIÓN A LINDEROS
487,5		COMERCIAL	-	-	2,00	2 PLANTAS	2,5*

* Avenida de Gáldar

En relación a la tipología edificatoria: aunque no se propone como una exigencia en la normativa de esta alternativa, se sugiere que la edificación a proyectar mantenga los criterios singulares que se presentan en las edificaciones colindantes. Destacamos especialmente el Alpendre del Amo, con la que colinda, en la que se destacan los materiales de su fachada, mampuestos de piedra vista, con lajas como elementos de asiento, teja árabe en su cubierta, madera en sus balcones y carpintería.

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: 13-04-2023 13:04:21	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 24F9B0FB7AC4F57926ADE5DE41599E9A Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/24F9B0FB7AC4F57926ADE5DE41599E9A		
Fecha de sellado electrónico: 13-04-2023 13:08:17	- 11/13 -	



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 17.2 San Fernando de Maspalomas, con la finalidad de modificar los parámetros urbanísticos, la cual se tramita bajo el expediente 1896/2021 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 39/2015, 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.



Firmado por:	JOSE IGNACIO NAVARRO VALERON - Licenciado/A en Derecho	Fecha: 13-04-2023 13:04:21	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 24F9B0FB7AC4F57926ADE5DE41599E9A Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/24F9B0FB7AC4F57926ADE5DE41599E9A			
Fecha de sellado electrónico: 13-04-2023 13:08:17	- 12/13 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:36	



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



Firmado por:	JOSE IGNACIO NAVARRO VALERON - Licenciado/A en Derecho	Fecha: 13-04-2023 13:04:21	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 24F9B0FB7AC4F57926ADE5DE41599E9A Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/24F9B0FB7AC4F57926ADE5DE41599E9A			
Fecha de sellado electrónico: 13-04-2023 13:08:17	- 13/13 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:36	



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:

"2.2.- 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.-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 17.2 DE LA URBANIZACIÓN SAN FERNANDO DE MASPALOMAS.

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 15 de junio de 2021 n.º registro 12.684 la entidad INMUEBLES ELEVACIONES S.L.U. representada por D. Pedro Nicolás Romera Garcia, presenta escrito por el que solicita se inicie el trámite para la Modificación Menor del PGOU'96 de la Parcela 17.2 San Fernando de Maspalomas, en formato digital, aportando junto a la solicitud la siguiente documentación:

- Memoria para aprobación Inicial Modificación Menor PGOU'96 de la Parcela 17.2 de San Fernando (en formato digital .pdf). firmado por el Doctor Arquitecto D. Pedro Nicolás Romera Garcia.

Firmado por:	MANUEL MATEO PÉREZ OJEDA - DNI 43648935H - Firma Externa MARIA CONCEPCION NARVAEZ VEGA - Firma Externa	Fecha: 04-05-2023 10:34:48 Fecha: 04-05-2023 10:46:58	
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2023-002480	Fecha: 04-05-2023 12:48	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 06307F2B569ABBE33F8D40AAD0AAD71A Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/06307F2B569ABBE33F8D40AAD0AAD71A			
Fecha de sellado electrónico: 04-05-2023 12:49:09 Ver sello		- 1/15 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:37



- Documento Ambiental Estratégico (en formato digital. pdf) firmado por D^a. María Yazmina Lozano Mas, Licenciada-Doctora en Geografía e Historia, Técnico especialista en Evaluación Ambiental

II.- Mediante **Decreto** del Concejal del Área de Gobierno de Turismo, Urbanismo, Políticas Ambientales, Recursos Humanos y Consumo, de fecha 23 de julio de 2021, se procede a la incoación de expediente administrativo

III.- Por resolución de Pleno de fecha 30 de junio de 2022 se acuerda el inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la Modificación Menor de la Parcela 17.2 de San Fernando.

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 Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana de la Parcela 17.2 de San Fernando, Publicado en el BOP n.º 32 de 15 de marzo de 2023.

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

- Informe del Ministerio de Defensa de fecha fecha 19 de diciembre de 2022 n.º registro 26051 que informa:
 (...) *"dada la complejidad de las cuestiones a realizar, no resulta factible que el mismo esté terminado en el escaso plazo conferido para ello.*
*En consecuencia y, sin perjuicio de formular las alegaciones cuando dicho informe esté culminado, con carácter preventivo se manifiesta que los efectos del silencio serán **DESFAVORABLES** en lo que atañe a las propiedades militares y a la Defensa Nacional en el Proyecto planteado, solicitándose la suspensión del expediente hasta que finalicen los estudios pertinentes.*
- Informe del Ayuntamiento de Mogán de fecha 27 de diciembre de 2022 n.º registro 5360 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 22/12/2022, n.º registro 26.843 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 28 de diciembre de 2022 n.º registro 26.907, 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 537 y 550, Informa:
*Procede declarar el carácter del presente informe en materia de carreteras como **FAVORABLE**. No se realizan propuestas, observaciones y/o sugerencias de*

Firmado por:	MANUEL MATEO PÉREZ OJEDA - DNI 43648935H - Firma Externa MARIA CONCEPCION NARVAEZ VEGA - Firma Externa	Fecha: 04-05-2023 10:34:48 Fecha: 04-05-2023 10:46:58	
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2023-002480	Fecha: 04-05-2023 12:48	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 06307F2B569ABBE33F8D40AAD0AAD71A Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/06307F2B569ABBE33F8D40AAD0AAD71A			
Fecha de sellado electrónico: 04-05-2023 12:49:09		- 2/15 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:37



tipo territorial. No se realizan propuestas, observaciones y/o sugerencias de tipo ambiental sobre la documentación facilitada.

- 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 1893, Informa:

La modificación propuesta no implica el desarrollo de nuevos usos distintos a los ya permitidos. La modificación es tan acotada que los efectos previsibles sobre la movilidad son limitados y no se espera un impacto sustancial sobre la movilidad del municipio. **No se prevé que la modificación propuesta cause impacto sobre la movilidad a escala municipal**

- 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 7 de febrero de 2023, n.º registro 3079, informa:

La modificación consiste en el cambio de uso de la parcela de residencial a comercial modificando además la separación a linderos con el objeto de hacer viable la intervención y a la vez que sea rentable. Para ello, se propone dejar una separación a lindero en la Avenida de Gáldar de 2,50 m, de manera que se siga con el retranqueo que ya mantiene el edificio colindante de la telefónica y que por la otra vía no haya separación a linderos, tal como viene hoy en día las edificaciones de esa vía.

Desde esta Dirección General, en el marco de sus competencias, no se observan objeciones al desarrollo de esta Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana.

- Ministerio de Transporte Movilidad y Agenda Urbana, Subdirección General de Aeropuertos y Navegación Aérea de fecha 17 de febrero de 2023 n.º registro 4786, informa:

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 específica de la Parcela 17.2 de la Urbanización San Fernando de Maspalomas del P.G.O. de San Bartolomé de Tirajana (Las Palmas)"

Firmado por:	MANUEL MATEO PÉREZ OJEDA - DNI 43648935H - Firma Externa MARIA CONCEPCION NARVAEZ VEGA - Firma Externa	Fecha: 04-05-2023 10:34:48 Fecha: 04-05-2023 10:46:58	
Registrado en:	SALIDA - N°: 2023-002480	Fecha: 04-05-2023 12:48	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 06307F2B569ABBE33F8D40AAD0AAD71A Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/06307F2B569ABBE33F8D40AAD0AAD71A			
Fecha de sellado electrónico: 04-05-2023 12:49:09	- 3/15 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:37	



- Consejería de Obras Públicas, Infraestructuras, Transporte y Movilidad del Cabildo de Gran Canaria de fecha 27 de febrero de 2023, n.º registro 5360, informa:

En base a lo definido en la documentación presentada y en materia de carreteras, se comprueba que la propuesta de Modificación Menor del PGO/SBT en el ámbito señalado, no tiene afección alguna sobre las vías de Titularidad Insular y de Interés General existentes en la zona, al encontrarse el ámbito de la modificación fuera de las franjas de protección de las carreteras que son competencia de esta Corporación.

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

VII.- Con fecha 20 de marzo de 2023 n.º registro 7279 la entidad INMUEBLES ELEVACIONES S.L.U. presenta el Documento para Aprobación Inicial de la Modificación Menor del PGOU'96 de la Parcela 17.2 San Fernando de Maspalomas, en formato digital, aportando junto al escrito la siguiente documentación:

- Documento para aprobación Inicial Modificación Menor PGOU'96 de la Parcela 17.2 de San Fernando (en formato digital .pdf). firmado por la arquitecta Dolores Cabrera López y el arquitecto Martín Perdomo Ojeda.
- Informe De Sostenibilidad Económica y Memoria De Viabilidad Económica.

VIII.- Con fecha 03/04/2023 por D^a. M.^a Maravillas Morales Baute se informa favorablemente la aprobación inicial de la Modificación Menor PGOU'96 de la Parcela 17.2 San Fernando de Maspalomas, informe cuyo tenor literal es el siguiente:

"ASUNTO: 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.

SOLICITUD: Con fecha 20 de marzo de 2023 n.º registro 7279 entidad INMUEBLES ELEVACIONES S.L.U. presenta el Documento para Aprobación Inicial de la Modificación Menor del PGOU'96 de la Parcela 17.2 San Fernando de Maspalomas, 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 23 de julio 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 de la Parcela 17.2 de San Fernando.

Firmado por:	MANUEL MATEO PÉREZ OJEDA - DNI 43648935H - Firma Externa MARIA CONCEPCION NARVAEZ VEGA - Firma Externa	Fecha: 04-05-2023 10:34:48 Fecha: 04-05-2023 10:46:58	
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2023-002480	Fecha: 04-05-2023 12:48	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 06307F2B569ABBE33F8D40AAD0AAD71A Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/06307F2B569ABBE33F8D40AAD0AAD71A			
Fecha de sellado electrónico: 04-05-2023 12:49:09		- 4/15 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:37



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 Plan General De Ordenación Urbana De San Bartolomé De Tirajana de la Parcela 17.2 de San Fernando.. 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 aprobación Inicial Modificación Menor PGOU'96 de la Parcela 17.2 de San Fernando (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

Firmado por:	MANUEL MATEO PÉREZ OJEDA - DNI 43648935H - Firma Externa MARIA CONCEPCION NARVAEZ VEGA - Firma Externa	Fecha: 04-05-2023 10:34:48 Fecha: 04-05-2023 10:46:58	
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2023-002480	Fecha: 04-05-2023 12:48	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 06307F2B569ABBE33F8D40AAD0AAD71A Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/06307F2B569ABBE33F8D40AAD0AAD71A			
Fecha de sellado electrónico: 04-05-2023 12:49:09		- 5/15 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:37



- 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 17.2 De San Fernando De Maspalomas
- 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.- Determinaciones De Carácter Vinculante Del Pgousbt´96 Vigente.
- 12.- Propuestas De Ordenación
- 12.1.- Ordenación Vigente
- 12.2.- Propuesta De Modificación De Ordenación
- Alternativas Planteadas:
- 12.2.1.- Alternativa 0. Mantener El Planeamiento Vigente, Con La Ordenanza Establecida En La Parcela 17.2.
- 12.2.2- Alternativa 1. Combinar El Uso Comercial Con El Turístico.
- 12.2.3- Alternativa 2. Uso Comercial En Toda La Parcela.
- 12.2.4- Conclusiones
- 13.- Normativa Modificada
- 14. Gestión Y Ejecución De Las Determinaciones De La Propuesta
- 15. Deberes Del Promotor/Es De La Parcela 17.2
- 16. Planos
- 1.-Situación-Localización
- 2.- Plan General
- 3.- Alternativa 0

Firmado por:	MANUEL MATEO PÉREZ OJEDA - DNI 43648935H - Firma Externa MARIA CONCEPCION NARVAEZ VEGA - Firma Externa	Fecha: 04-05-2023 10:34:48 Fecha: 04-05-2023 10:46:58	
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2023-002480	Fecha: 04-05-2023 12:48	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 06307F2B569ABBE33F8D40AAD0AAD71A Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/06307F2B569ABBE33F8D40AAD0AAD71A			
Fecha de sellado electrónico: 04-05-2023 12:49:09		- 6/15 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:37



- 4.- Alternativa 1.
- 5.- Alternativa 2

Informe De Sostenibilidad Económica y Memoria De Viabilidad Económica

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

- Informe del Ministerio de Defensa de fecha 16 de diciembre de 2022 que informa:

(...) *"dada la complejidad de las cuestiones a realizar, no resulta factible que el mismo esté terminado en el escaso plazo conferido para ello.*

*En consecuencia y, sin perjuicio de formular las alegaciones cuando dicho informe esté culminado, con carácter preventivo se manifiesta que los efectos del silencio serán **DESFAVORABLES** en lo que atañe a las propiedades militares y a la Defensa Nacional en el Proyecto planteado, solicitándose la suspensión del expediente hasta que finalicen los estudios pertinentes.*

- Informe del Ayuntamiento de Mogán de fecha 13/12/2022 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 22/12/2022 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 28 de diciembre de 2022 de entrada en el registro, 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 537 y 550, Informa:

*Procede declarar el carácter del presente informe en materia de carreteras como **FAVORABLE**. No se realizan propuestas, observaciones y/o sugerencias de tipo territorial. No se realizan propuestas, observaciones y/o sugerencias de tipo ambiental sobre la documentación facilitada.*

- 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

Firmado por:	MANUEL MATEO PÉREZ OJEDA - DNI 43648935H - Firma Externa MARIA CONCEPCION NARVAEZ VEGA - Firma Externa	Fecha: 04-05-2023 10:34:48 Fecha: 04-05-2023 10:46:58	
Registrado en:	SALIDA - N°: 2023-002480	Fecha: 04-05-2023 12:48	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 06307F2B569ABBE33F8D40AAD0AAD71A Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/06307F2B569ABBE33F8D40AAD0AAD71A			
Fecha de sellado electrónico: 04-05-2023 12:49:09	- 7/15 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:37	



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 1893, Informa:

La modificación propuesta no implica el desarrollo de nuevos usos distintos a los ya permitidos. La modificación es tan acotada que los efectos previsibles sobre la movilidad son limitados y no se espera un impacto sustancial sobre la movilidad del municipio. **No se prevé que la modificación propuesta cause impacto sobre la movilidad a escala municipal**

- 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 7 de febrero de 2023, n.º registro 3079, informa:

La modificación consiste en el cambio de uso de la parcela de residencial a comercial modificando además la separación a linderos con el objeto de hacer viable la intervención y a la vez que sea rentable. Para ello, se propone dejar una separación a lindero en la Avenida de Gáldar de 2,50 m, de manera que se siga con el retranqueo que ya mantiene el edificio colindante de la telefónica y que por la otra vía no haya separación a linderos, tal como viene hoy en día las edificaciones de esa vía.

Desde esta Dirección General, en el marco de sus competencias, **no se observan objeciones** al desarrollo de esta Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana.

- Ministerio de Transporte Movilidad y Agenda Urbana, Subdirección General de Aeropuertos y Navegación Aérea de fecha 17 de febrero de 2023 n.º registro 4786, informa:

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 específica de la Parcela 17.2 de la Urbanización San Fernando de Maspalomas del P.G.O. de San Bartolomé de Tirajana (Las Palmas)"

- Consejería de Obras Públicas, Infraestructuras, Transporte y Movilidad del Cabildo de Gran Canaria de fecha 27 de febrero de 2023, n.º registro 5360, informa:

Firmado por:	MANUEL MATEO PÉREZ OJEDA - DNI 43648935H - Firma Externa MARIA CONCEPCION NARVAEZ VEGA - Firma Externa	Fecha: 04-05-2023 10:34:48 Fecha: 04-05-2023 10:46:58	
Registrado en:	SALIDA - N°: 2023-002480	Fecha: 04-05-2023 12:48	
N° expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 06307F2B569ABBE33F8D40AAD0AAD71A Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/06307F2B569ABBE33F8D40AAD0AAD71A			
Fecha de sellado electrónico: 04-05-2023 12:49:09	- 8/15 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:37	



En base a lo definido en la documentación presentada y en materia de carreteras, se comprueba que la propuesta de Modificación Menor del PGO/SBT en el ámbito señalado, no tiene afección alguna sobre las vías de Titularidad Insular y de Interés General existentes en la zona, al encontrarse el ámbito de la modificación fuera de las franjas de protección de las carreteras que son competencia de esta Corporación.

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

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

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 San Fernando suelo como urbano Residencial parcela 17.2.

LOTE 17 (Parcelas 17.2 y 17.4) (P.G.O.U.)

SUPERFICIE SEPARACIÓN (M2)PRINCIPAL	USO TOLERADO	USO (%)	OCUPACIÓN (M2/M2)	EDIFICABILIDAD (M3/M2)	VOLUMEN	ALTURA LINDEROS
(1)	viviendas				2,00	2 Plantas ≥ Altura

(1) Excepto en su colindancia con la carretera General, que será la establecida por la legislación especial del Ministerio de Obras Públicas.

- Edificación singular de poblado canario.

Modificación Menor del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU'96)

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 17.2 de la Urbanización San Fernando de Maspalomas, proponiendo un cambio de uso de la misma que mejore la oferta comercial y turística del municipio.

Para alcanzar el objetivo planteado, se propone en este documento un 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 sustituyendo el uso residencial previsto.

Se propone la inclusión del uso comercial en una urbanización con uso predominantemente residencial, consiguiendo así un mejor posicionamiento en

Firmado por:	MANUEL MATEO PÉREZ OJEDA - DNI 43648935H - Firma Externa MARIA CONCEPCION NARVAEZ VEGA - Firma Externa	Fecha: 04-05-2023 10:34:48 Fecha: 04-05-2023 10:46:58	
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2023-002480	Fecha: 04-05-2023 12:48	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 06307F2B569ABBE33F8D40AAD0AAD71A Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/06307F2B569ABBE33F8D40AAD0AAD71A			
Fecha de sellado electrónico: 04-05-2023 12:49:09	- 9/15 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:37	



el mercado, con las cotas de calidad demandadas, pero también con una mayor capacidad de adaptación a nuevos productos o estrategias de comercialización y que a su vez sirve para impulsar la renovación y modernización de urbanizaciones y núcleos residenciales.

NORMATIVA MODIFICADA

De la propuesta que se hace en este documento de modificación menor para la parcela 17.2 de San Fernando de Maspalomas, la ordenanza específica que se corresponde con la alternativa 1, sería la siguiente:

ORDENANZA PARCELAS 17.2 (P.G.O.U)							
SUPERFICIE SUBPARCELA 1 M ²	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD M ²	VOLUMEN M ³ /M ²	ALTURA	SEPARACIÓN A LINDEROS
487.5		COMERCIAL	-	-	2.00	2 PLANTAS	2.5*

* Avenida de Gáldar

En relación a la tipología edificatoria: aunque no se propone como una exigencia en la normativa de esta alternativa, se sugiere que la edificación a proyectar mantenga los criterios singulares que se presentan en las edificaciones colindantes. Destacamos especialmente el Alpendre del Amo, con la que colinda, en la que se destacan los materiales de su fachada, mampuestos de piedra vista, con lajas como elementos de asiento, teja árabe en su cubierta, madera en sus balcones y carpintería.



Informe De Sostenibilidad Económica y Memoria De Viabilidad Económica

El análisis sobre la sostenibilidad económica de la Modificación Menor para la parcela 17-2 de la Urbanización San Fernando del Plan General vigente

Firmado por:	MANUEL MATEO PÉREZ OJEDA - DNI 43648935H - Firma Externa MARIA CONCEPCION NARVAEZ VEGA - Firma Externa	Fecha: 04-05-2023 10:34:48 Fecha: 04-05-2023 10:46:58	
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2023-002480	Fecha: 04-05-2023 12:48	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 06307F2B569ABBE33F8D40AAD0AAD71A Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/06307F2B569ABBE33F8D40AAD0AAD71A			
Fecha de sellado electrónico: 04-05-2023 12:49:09	- 10/15 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:37	



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 17-2 de la Urbanización San Fernando es económicamente sostenible en la hipótesis considerada.

Se informa FAVORABLEMENTE la aprobación inicial de la Modificación Menor PGOU'96 de la Parcela 17.2 San Fernando de Maspalomas."

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 17.2 de la Urbanización San Fernando de Maspalomas, proponiendo un cambio de uso de la misma que mejore la oferta comercial y turística del municipio.

Firmado por:	MANUEL MATEO PÉREZ OJEDA - DNI 43648935H - Firma Externa MARIA CONCEPCION NARVAEZ VEGA - Firma Externa	Fecha: 04-05-2023 10:34:48 Fecha: 04-05-2023 10:46:58	
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2023-002480	Fecha: 04-05-2023 12:48	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 06307F2B569ABBE33F8D40AAD0AAD71A Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/06307F2B569ABBE33F8D40AAD0AAD71A			
Fecha de sellado electrónico: 04-05-2023 12:49:09	- 11/15 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:37	



Para alcanzar el objetivo planteado, se propone un 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 sustituyendo el uso residencial previsto. La inclusión del uso comercial en una urbanización con uso predominantemente residencial, consiguiendo así un mejor posicionamiento en el mercado, con las cotas de calidad demandadas, pero también con una mayor capacidad de adaptación a nuevos productos o estrategias de comercialización y que a su vez sirve para impulsar la renovación y modernización de urbanizaciones y núcleos residenciales.

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 San Fernando suelo como urbano Residencial parcela 17.2.

LOTE 17 (Parcelas 17.2 y 17.4) (P.G.O.U.)

SUPERFICIE (M2)	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACIÓN (%)	EDIFICABILIDAD (M2/M2)	VOLUMEN (M3/M2)	ALTURA	SEPARACIÓN LINDEROS
_____	viviendas	_____	_____	_____	2,00	2 Plantas	≥ Altura (1)

(1) Excepto en su colindancia con la carretera General, que será la establecida por la legislación especial del Ministerio de Obras Públicas.

- Edificación singular de poblado canario.

LA MODIFICACIÓN PROPUESTA que se hace de modificación menor para la parcela 17.2 de San Fernando de Maspalomas, la ordenanza específica que se corresponde con la alternativa 1, sería la siguiente:

ORDENANZA PARCELAS 17.2 (P.G.O.U)							
SUPERFICIE SUBPARCELA 1 M ²	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD M ²	VOLUMEN M ³ /M ²	ALTURA	SEPARACIÓN A LINDEROS
487.5		COMERCIAL	-	-	2,00	2 PLANTAS	2.5'

* Avenida de Gáldar

En relación a la tipología edificatoria: aunque no se propone como una exigencia en la normativa de esta alternativa, se sugiere que la edificación a proyectar mantenga los criterios singulares que se presentan en las edificaciones colindantes. Destacamos especialmente el Alpendre del Amo, con la que colinda, en la que se destacan los materiales de su fachada, mampuestos de piedra vista, con lajas como elementos de asiento, teja árabe en su cubierta, madera en sus balcones y carpintería.

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

Firmado por:	MANUEL MATEO PÉREZ OJEDA - DNI 43648935H - Firma Externa MARIA CONCEPCION NARVAEZ VEGA - Firma Externa	Fecha: 04-05-2023 10:34:48 Fecha: 04-05-2023 10:46:58	
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2023-002480	Fecha: 04-05-2023 12:48	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 06307F2B569ABBE33F8D40AAD0AAD71A Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/06307F2B569ABBE33F8D40AAD0AAD71A			
Fecha de sellado electrónico: 04-05-2023 12:49:09	- 12/15 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:37	



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 Secretaria 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 47.2.11) 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 17.2 San Fernando de Maspalomas, con la finalidad de modificar los parámetros urbanísticos, la cual se tramita bajo el expediente 1896/2021 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

Firmado por:	MANUEL MATEO PÉREZ OJEDA - DNI 43648935H - Firma Externa MARIA CONCEPCION NARVAEZ VEGA - Firma Externa	Fecha: 04-05-2023 10:34:48 Fecha: 04-05-2023 10:46:58	
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2023-002480	Fecha: 04-05-2023 12:48	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 06307F2B569ABBE33F8D40AAD0AAD71A Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/06307F2B569ABBE33F8D40AAD0AAD71A			
Fecha de sellado electrónico: 04-05-2023 12:49:09	- 13/15 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:37	



CONSULTAS de las administraciones afectadas (Ayuntamientos colindantes, Cabildo Insular, Administración Autónoma 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."

Visto, asimismo, informe de Secretaría, 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 PARCELA17.2 DE LA URBANIZACIÓN SAN FERNANDO DE MASPALOMAS, EXPEDIENTE 1896/2021.

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 13 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, por unanimidad de los VEINTICINCO (Psoe, Nc, Cs, CC-PNC y Av-PP) miembros corporativos presentes, acuerda:

PRIMERO.- APROBAR INICIALMENTE la Modificación Menor del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana de la parcela Parcela 17.2 San Fernando de Maspalomas, con la finalidad de modificar los parámetros urbanísticos, la cual se tramita bajo el expediente 1896/2021 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 Autónoma 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."

Firmado por:	MANUEL MATEO PÉREZ OJEDA - DNI 43648935H - Firma Externa MARIA CONCEPCION NARVAEZ VEGA - Firma Externa	Fecha: 04-05-2023 10:34:48 Fecha: 04-05-2023 10:46:58	
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2023-002480	Fecha: 04-05-2023 12:48	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 06307F2B569ABBE33F8D40AAD0AAD71A Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/06307F2B569ABBE33F8D40AAD0AAD71A			
Fecha de sellado electrónico: 04-05-2023 12:49:09		- 14/15 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:37



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.^a.-Concepción Narváez Vega.

Firmado digitalmente por
 43281202D MARIA CONCEPCION
 NARVAEZ (R: P3502000G)
 Fecha: 2023.05.04 10:46:58 +01'00'

Firmado digitalmente por: Manuel
 Mateo Pérez Ojeda - DNI 43648935H
 Fecha y hora: 04.05.2023 10:34:48

Firmado por:	MANUEL MATEO PÉREZ OJEDA - DNI 43648935H - Firma Externa MARIA CONCEPCION NARVAEZ VEGA - Firma Externa	Fecha: 04-05-2023 10:34:48 Fecha: 04-05-2023 10:46:58	
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2023-002480	Fecha: 04-05-2023 12:48	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 06307F2B569ABBE33F8D40AAD0AAD71A Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/06307F2B569ABBE33F8D40AAD0AAD71A			
Fecha de sellado electrónico: 04-05-2023 12:49:09	- 15/15 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:37	



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 acariiciar 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 acariiciar 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 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 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. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha:	09-05-2023 10:27:43
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 563F1CB5F93544727BC8DD43D91BBDC2			
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/563F1CB5F93544727BC8DD43D91BBDC2			
Fecha de sellado electrónico:	09-05-2023 10:27:43 Ver sello	- 1 / 1 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:38





V. Anuncios

Otros anuncios

Administración Local

Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana (Gran Canaria)

1528 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 17.2 de la Urbanización de San Fernando de Maspalomas.- Expte. n.º 1896/2021.

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 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.

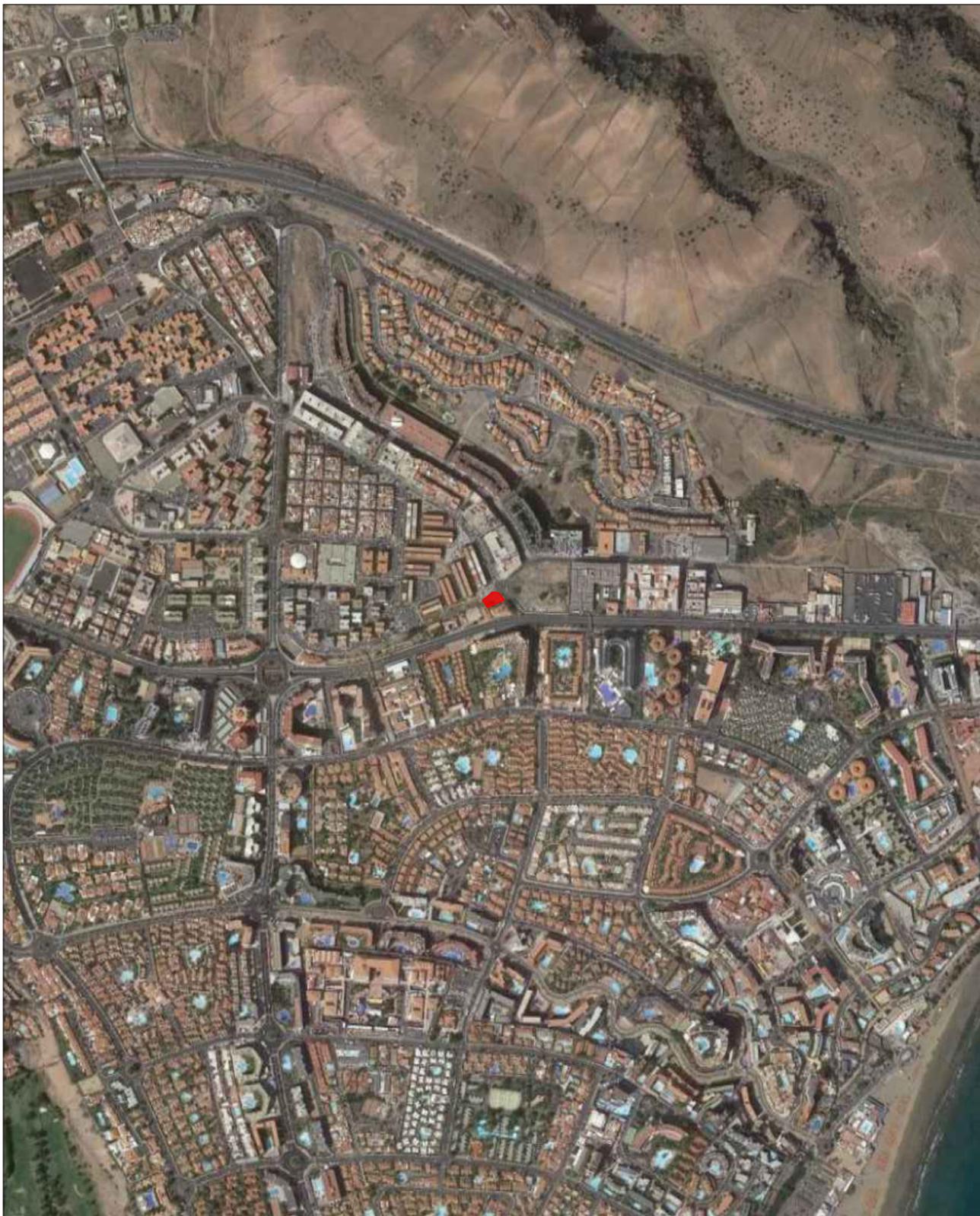
El citado expediente, con toda su documentación gráfica y escrita, se somete al trámite de información pública por un plazo de cuarenta y cinco días hábiles, contados a partir del día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de Canarias, de conformidad con lo previsto en los artículos 164 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 periodo de información pública, el expediente completo podrá ser examinado en la web municipal 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.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha:	06-10-2023 10:11:50
N° expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 58D8B91CCE4037D2A7BF17F9EDEBD70F Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/58D8B91CCE4037D2A7BF17F9EDEBD70F			
Fecha de sellado electrónico:	06-10-2023 10:11:50 Ver sello	- 1/1 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:39





PROPUESTA DE MODIFICACIÓN MENOR DE LA PARCELA 17.2 DE LA URBANIZACIÓN SAN FERNANDO DE MASPALOMAS DEL PGOU DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA. fase: 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: 2023.09.14 17:01:41
 +01'00'

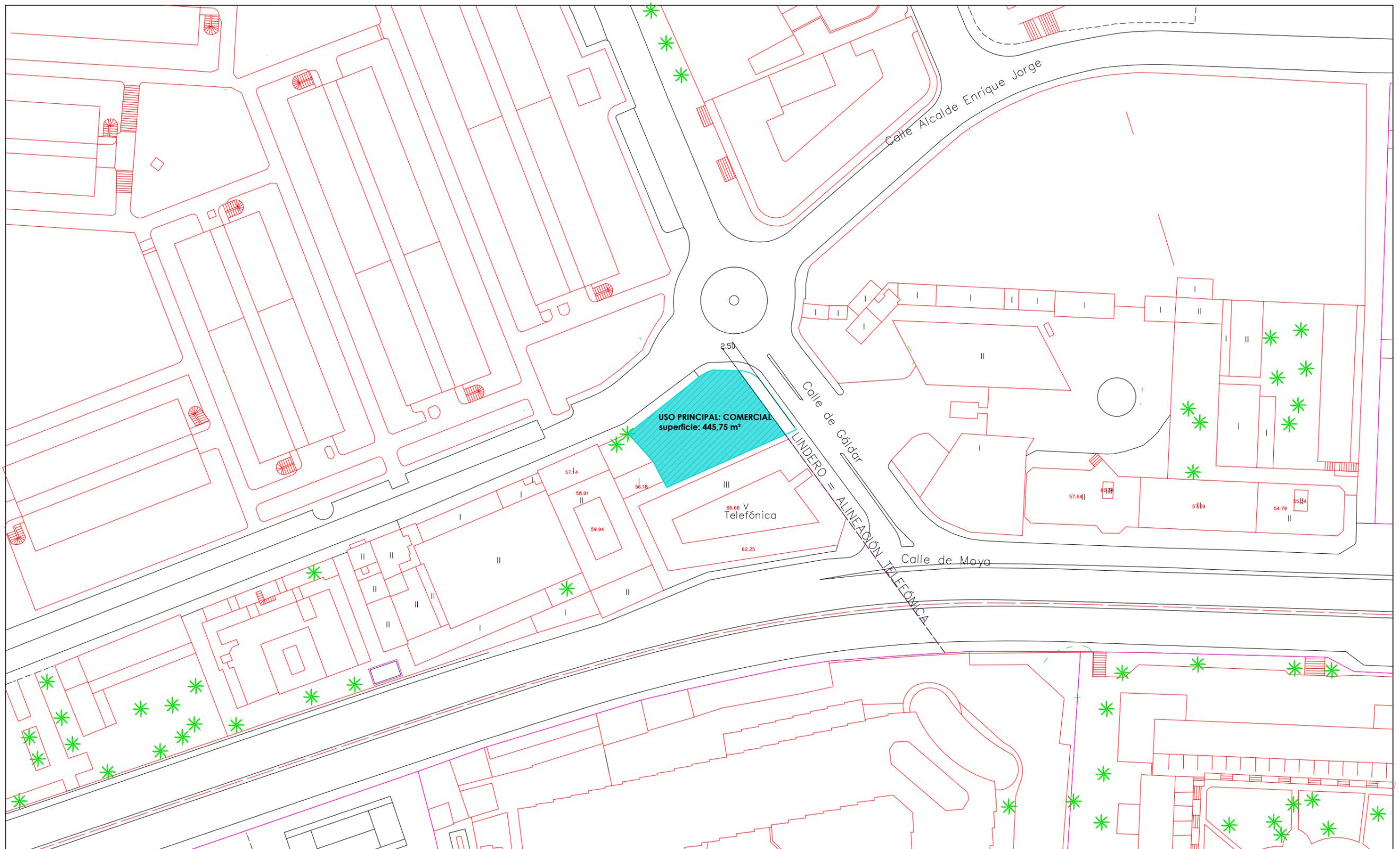
DOLORES CABRERA LÓPEZ arquitecta colegiada nº 755 del COAGranCanaria
MARTÍN PERDOMO OJEDA arquitecto colegiado nº 3.748 del COAGranCanaria

SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

PLANO Nº. **1**
 ESCALA. **1/1000**
 FECHA. **SEPTIEMBRE 2023**

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha:	14-09-2023 17:01:41
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha:	18-09-2023 08:20
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): C54B7A648CFD5693FD70C442916F8BDA Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/C54B7A648CFD5693FD70C442916F8BDA			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:35 Ver sello		Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:40	





PROPUESTA DE MODIFICACIÓN MENOR DE LA PARCELA 17.2 DE LA URBANIZACIÓN SAN FERNANDO DE MASPALOMAS DEL PGOU DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA. fase: 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: 2023.09.14 17:02:09
+01'00'

DOLORES CABRERA LÓPEZ

arquitecta colegiada nº 755 del COAGranCanaria

MARTÍN PERDOMO OJEDA

arquitecto colegiado nº 3.748 del COAGranCanaria

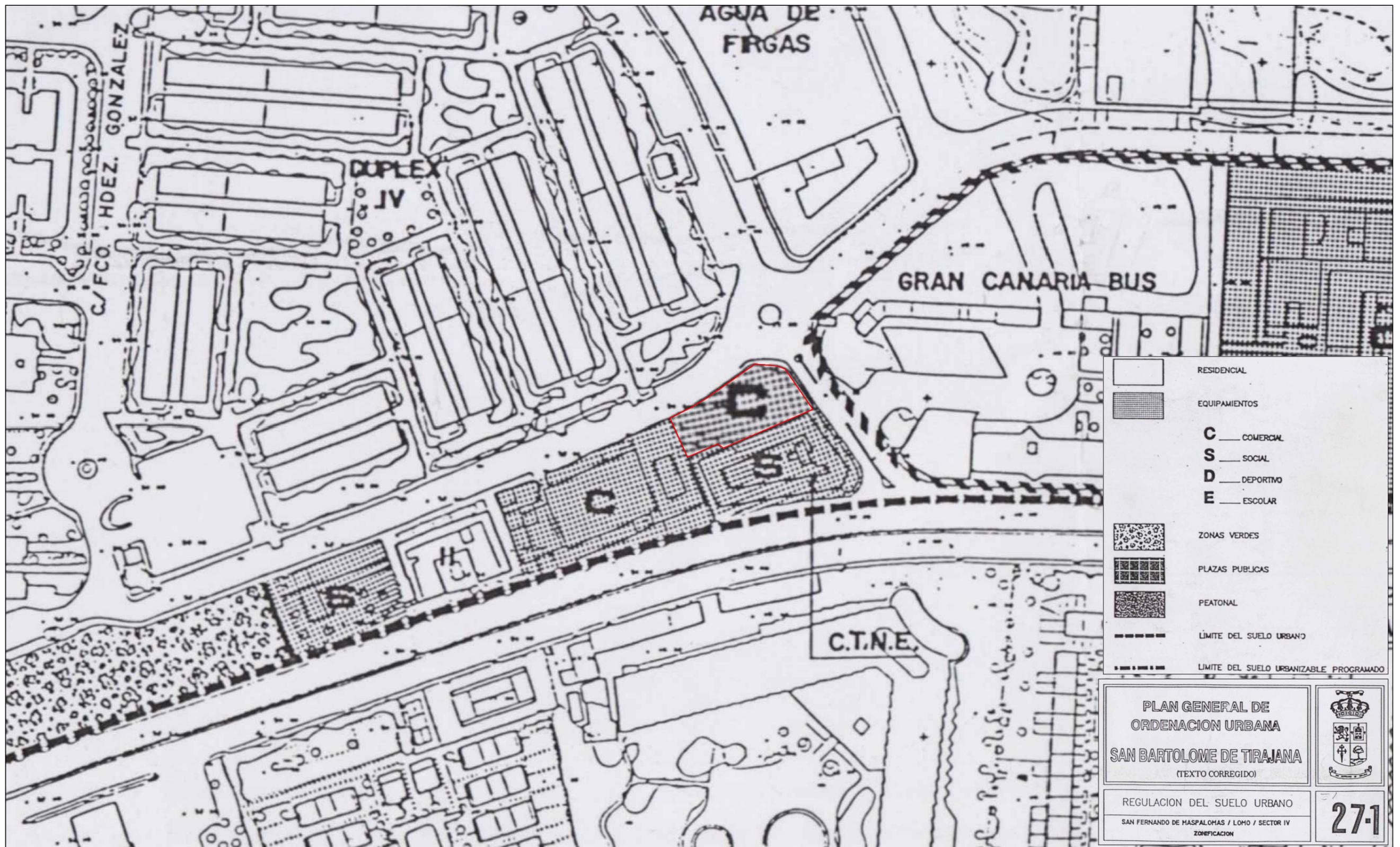
ALTERNATIVA SELECCIONADA

**PARCELA USO COMERCIAL: 445,75 m²
SUPERFICIE DEL ÁMBITO: 487,50 m²**

PLANO Nº. **2**
ESCALA. **1/1000**
FECHA. **SEPTIEMBRE 2023**

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha:	14-09-2023 17:02:09
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha:	18-09-2023 08:20
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): A343EF23888A8E757E22D3A5CB6D1052 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A343EF23888A8E757E22D3A5CB6D1052			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:38 Ver sello		Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:41	





PROPUESTA DE MODIFICACIÓN MENOR DE LA PARCELA 17.2 DE LA URBANIZACIÓN SAN FERNANDO DE MASPALOMAS DEL PGOU DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA. fase: 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: 2023.09.14 17:03:20 +01'00'

DOLORES CABRERA LÓPEZ
 arquitecta colegiada nº 755 del COAGranCanaria

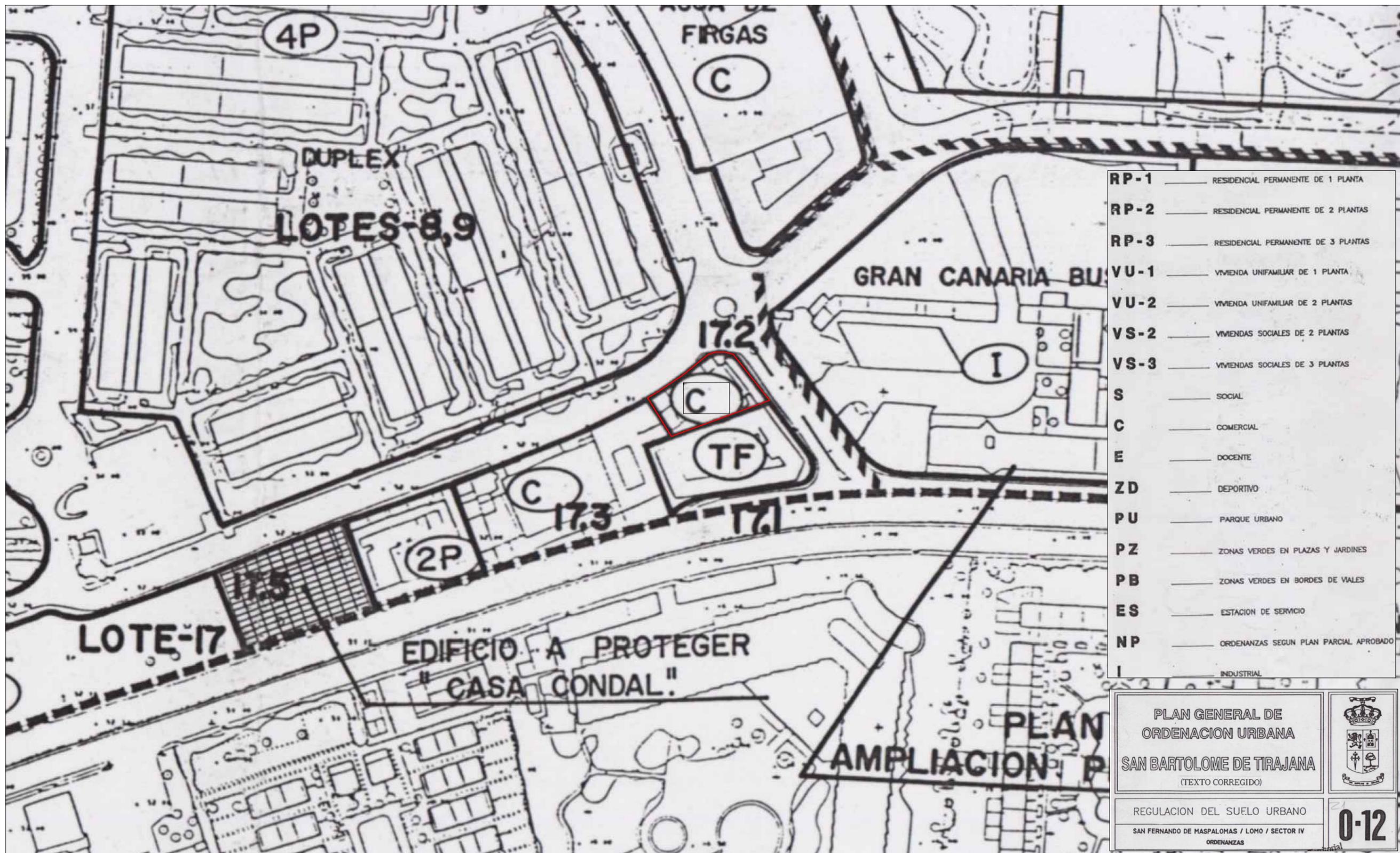
MARTÍN PERDOMO OJEDA
 arquitecto colegiado nº 3.748 del COAGranCanaria

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA. SECTOR: SAN FERNANDO PLANO Nº 27-1. REGULACIÓN DEL SUELO URBANO. ZONIFICACIÓN.

PLANO Nº. **3**
 ESCALA. **1/1000**
 FECHA. **SEPTIEMBRE 2023**

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha:	14-09-2023 17:03:20
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha:	18-09-2023 08:20
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 9E436846CA66DC43F97326A51F9D18F7 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9E436846CA66DC43F97326A51F9D18F7			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:41 Ver sello		Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:41	





RP-1	RESIDENCIAL PERMANENTE DE 1 PLANTA
RP-2	RESIDENCIAL PERMANENTE DE 2 PLANTAS
RP-3	RESIDENCIAL PERMANENTE DE 3 PLANTAS
VU-1	VIVIENDA UNIFAMILIAR DE 1 PLANTA
VU-2	VIVIENDA UNIFAMILIAR DE 2 PLANTAS
VS-2	VIVIENDAS SOCIALES DE 2 PLANTAS
VS-3	VIVIENDAS SOCIALES DE 3 PLANTAS
S	SOCIAL
C	COMERCIAL
E	DOCENTE
ZD	DEPORTIVO
PU	PARQUE URBANO
PZ	ZONAS VERDES EN PLAZAS Y JARDINES
PB	ZONAS VERDES EN BORDES DE VALES
ES	ESTACION DE SERVICIO
NP	ORDENANZAS SEGUN PLAN PARCIAL APROBADO
I	INDUSTRIAL

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
 (TEXTO CORREGIDO)

REGULACION DEL SUELO URBANO
 SAN FERNANDO DE MASPALOMAS / LOMO / SECTOR IV
 ORDENANZAS


0-12

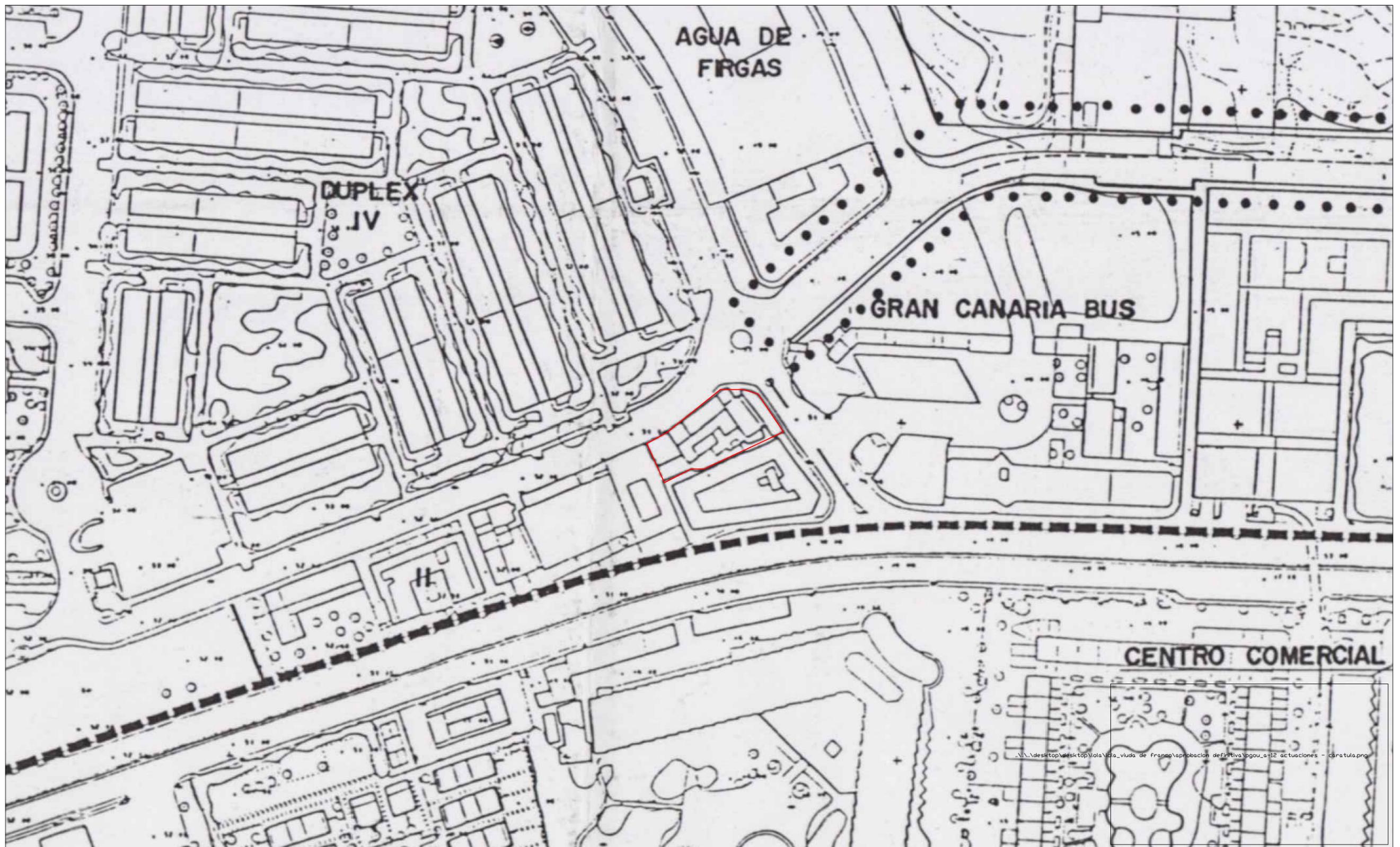
PROPUESTA DE MODIFICACIÓN MENOR DE LA PARCELA 17.2 DE LA URBANIZACIÓN SAN FERNANDO DE MASPALOMAS DEL PGOU DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA. fase: APROBACIÓN DEFINITIVA

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

REDACCIÓN.
 43241445L DOLORES MARIA CARMEN CABRERA (R: J76308279) +01'00"
 Firmado digitalmente por 43241445L DOLORES MARIA CARMEN CABRERA (R: J76308279) Fecha: 2023.09.14 17:03:55 +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 DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA. SECTOR: SAN FERNANDO PLANO Nº 0-12. REGULACIÓN DEL SUELO URBANO. ORDENANZAS

PLANO Nº. **4**
 ESCALA. **1/1000**
 FECHA. **SEPTIEMBRE 2023**



PROPUESTA DE MODIFICACIÓN MENOR DE LA PARCELA 17.2 DE LA URBANIZACIÓN SAN FERNANDO DE MASPALOMAS DEL PGOU DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA. fase: APROBACIÓN DEFINITIVA

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

REDACCIÓN.

Firmado digitalmente por
 43241445L DOLORES MARIA
 CARMEN CABRERA (R: J76308279)
 Fecha: 2023.09.14 17:04:20 +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 DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA. SECTOR: SAN FERNANDO PLANO Nº A-12. REGULACIÓN DEL SUELO URBANO. ACTUACIONES

PLANO Nº. **5**
 ESCALA. **1/1000**
 FECHA. **SEPTIEMBRE 2023**

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha:	14-09-2023 17:04:20
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha:	18-09-2023 08:20
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): B62FB76A883F08CF4A3DEDFB07D9694C Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B62FB76A883F08CF4A3DEDFB07D9694C			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:46 Ver sello		Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:43	



MEMORIA
MODIFICACIÓN MENOR
DE LA ORDENACIÓN DE LA PARCELA 17.2
DE LA URBANIZACIÓN
SAN FERNANDO DE MASPALOMAS
DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA
GRAN CANARIA

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

QUE PRESENTA
INMUEBLES ELEVACIONES S.L.U

EN SUSTITUCIÓN DE LA MODIFICACIÓN MENOR DE LA PARCELA 17.2
PRESENTADO EN JUNIO DE 2021

REDACTORA

MARÍA YAZMINA LOZANO MAS

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

NOVIEMBRE DE 2022

1

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 09:59:07	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:51 Ver sello		- 1/127 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:44

CONTENIDO

- 1. CONTEXTO. NECESIDAD DE LA MODIFICACIÓN Y SU EVALUACIÓN AMBIENTAL** 3
- 2. OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN** 6
- 3. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN. ALTERNATIVAS RAZONABLE, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES** 9
 - 3.1. El Ámbito de Modificación*9
 - 3.2. Alcance y contenido de la Modificación* 16
 - 3.3. Las Alternativas* 17
- 4. DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN** 26
- 5. CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE** 27
 - 5.1. Variables ambientales significativas. Contexto medioambiental en que se emplaza el ámbito de Modificación*27
 - 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*47
- 6. LOS EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES** 50
 - 6.1. Método de valoración*50
 - 6.2. Caracterización de los efectos previsibles* 60
- 7. LOS EFECTOS PREVISIBLES POR LA MODIFICACIÓN SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES**101

MARÍA YAZMINA LOZANO MAS

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

Página 1

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 09:59:07	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:51	- 2/127 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:44	

Modificación del PGO de San Bartolomé de Tirajana en la parcela 17.2 en la Urbanización de San Fernando de Maspalomas
DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

8. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL SIMPLIFICADA..... 102

 8.1. *Justificación del supuesto legal de la EAE simplificada*.....102

 8.2. *Propuesta de criterios para la determinación del no sometimiento a la evaluación ambiental estratégica ordinariaa observar en el Informe Ambiental Estratégico*..... 104

9. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE SELECCIÓN ENTRE LAS ALTERNATIVAS PLANTEADAS107

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..... 111

11. PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL CON LA DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓN.....119

MARÍA YAZMINA LOZANO MAS

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

Página 2

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 09:59:07	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:51	- 3/127 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:44	

1. CONTEXTO. NECESIDAD DE MODIFICACIÓN Y SU EVALUACIÓN AMBIENTAL

El trabajo que se expone a continuación se corresponde con el Documento Ambiental Estratégico de una Modificación del Plan General de Ordenación Urbana actualmente en vigor en el municipio de San Bartolomé de Tirajana, que la propiedad de la parcela 17.2 en la Urbanización de San Fernando de Maspalomas a los efectos de actualizar las determinaciones urbanísticas implicadas.

Es un régimen de usos que resultó aprobado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión de 9 de mayo de 1996 y se tomó conocimiento de su Texto Refundido mediante la Orden de la Consejería de Política Territorial del Gobierno de Canarias de 26 de noviembre de 1996; publicándose ésta en el Boletín Oficial de Canarias nº 27 de 26 de febrero de 1997.

Durante el tiempo transcurrido desde aquella entrada en vigor, el ámbito urbano en que se localiza la parcela y el contexto socioeconómico ha experimentado cambios que sin ser fundamentales, derivaron en la obsolescencia del marco normativo respecto a las pautas de dinamismo inmobiliario y económico que en 2021 se evidencian en el entorno de San Fernando de Maspalomas. Indudablemente, este desequilibrio restringe las oportunidades para un justo aprovechamiento del terreno por parte de la propiedad en relación a los costes en la implementación de las determinaciones vigentes, sin perjuicio de la conveniencia en las nuevas piezas urbanas para un desarrollo del espacio armónico, sostenible y competitivo.

El emplazamiento de la parcela se sitúa asimismo en un contexto urbano y turístico que se sujeta a los efectos de la propia dinámica socioeconómica; que no olvidemos adquiere interés estratégico en el sistema territorial gran canario, junto con la restante ciudad costera que hoy podemos considerar en el conjunto de Meloneras, Maspalomas, Playa del Inglés, San Fernando, El Tablero, El Veril, San Agustín y Bahía Feliz.

MARÍA YAZMINA LOZANO MAS

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

Página 3

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 09:59:07	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:51	- 4/127 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:44	

Modificación del PGO de San Bartolomé de Tirajana en la parcela 17.2 en la Urbanización de San Fernando de Maspalomas

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Para alcanzar el objetivo planteado, es necesario actualizar los parámetros urbanísticos que permitan integrar un uso comercial en una urbanización con uso predominantemente residencial. A su vez, ese ajuste jurídico se entiende indisoluble de un diseño que mejore el posicionamiento de la parcela y la zona en el mercado terciario dominante en el área costera del municipio, definiéndose unos indicadores orientados a propiciar unas cotas de calidad funcional y ambiental, una mayor capacidad de adaptación a nuevos productos o estrategias de comercialización y, en definitiva, una renovación y modernización de la urbanización residencial.

Como toda la disciplina de la ordenación territorial y urbanística en Gran Canaria, la consolidación del desarrollo sostenible como paradigma, la búsqueda de territorios urbanos integrados, atractivos y competitivos y la oferta de un espacio saludable y de calidad del entorno en sus funciones residenciales, turísticos, y de equipamiento o de infraestructuras son principios insoslayables.

Pese a la concreción y limitada extensión, la situación heredada en la superficie de estudio se manifiesta en una marginalización funcional de la que se deriva una degradación del paisaje urbano local y sus variables medioambientales, concluyendo en una pérdida de atractivo en la percepción de la población y de capacidad de aportar valor a un entorno. Con ello se incrementan los factores de vulnerabilidad frente al estancamiento del tejido económico, de alejamiento respecto al dinamismo turístico estratégico en el área y cronificación de la desigualdad y exclusión socio-urbana en el contexto de la ciudad costera de San Bartolomé de Tirajana.

Precisamente, la evaluación ambiental estratégica y su instrumentación jurídica se ha consolidado como una de las soluciones de la Administración para garantizar que la adaptación en el uso del territorio se desarrolle con un nulo o limitado efecto sobre las cualidades y recursos que conforman el patrimonio natural, cultural y paisajístico del municipio, considerando la importancia que el cuidado de dicho territorio puede tener en un ámbito con la importancia turística que tiene el área costera y la isla de Gran Canaria.

Bajo estas premisas, la propiedad del suelo propone al Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana un ajuste de alcance limitado en su efecto sobre el sistema territorial de la ordenación urbanística del municipio. Consiste en un cambio de uso y parámetros asociados a la parcela 17.2, en favor de un escenario más acorde al

MARÍA YAZMINA LOZANO MAS

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

Página 4

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 09:59:07	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:51	- 5/127 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:44	

Modificación del PGO de San Bartolomé de Tirajana en la parcela 17.2 en la Urbanización de San Fernando de Maspalomas

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

emplazamiento y necesidades de la población residente, dando forma a unas piezas de calidad paisajística en un ámbito relevante desde un punto de vista turístico.

Con este Documento, la evaluación ambiental pretende conseguir el objetivo de control y minimización de los efectos de la ordenación urbanística sobre el paisaje urbano y los posibles valores ambientales en presencia en las cercanías, donde la nueva ordenación no va a producir alteraciones significativas de signo negativo. Al mismo tiempo, esta evaluación persigue igualmente la mejora las condiciones de funcionalidad y de calidad ambiental del entorno.

En tanto no se coinciden con las causas de modificación sustancial reguladas en el artículo 163 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, estamos ante el supuesto de "modificación menor". Tal como se justificará en un apartado posterior de este volumen, dicha condición remite en este caso a la modalidad "simplificada" de la evaluación ambiental estratégica que resulta preceptiva y, a su vez, al presente Documento Ambiental Estratégico.

En relación a ello, el presente volumen expone la evaluación de la propuesta de nueva ordenación pormenorizada. En respuesta a lo dispuesto en el art. 16 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental en que se regula la capacidad técnica y responsabilidad del autor de los estudios y documentos ambientales, quien firma el presenta documento en Licenciada en Geografía e Historia con grado de Doctora, habiendo participado en más de una decena de estudios y documentos relacionados con los procedimientos de evaluación ambiental del planeamiento, de proyectos y de caracterización del medio ambiente y sus valores de patrimonio natural y cultural.

Se entiende incluida una capacidad técnica suficiente de conformidad con las normas sobre cualificaciones profesionales y de la educación superior.

Se utilizan técnicas y variables de diagnóstico de la situación del medio ambiente y de caracterización de los previsible efectos de las actuaciones propuestas que resultan comunes y objetivas en la práctica de estos servicios en los momentos en que se firma; proceso técnico que se apoya en una metodología estructurada en su sistema de indicadores técnicos que incluye al menos los previstos en la legislación, razonados y justificados mediante exposición sintética y de sencilla lectura para la población en general.

MARÍA YAZMINA LOZANO MAS

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

Página 5

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 09:59:07	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:51		- 6/127 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:44

2.OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN

La presente Modificación Menor viene desarrollada por la posibilidad de implantar uso comercial en el núcleo residencial de San Fernando de Maspalomas. La implantación del citado uso ha ido evolucionando con el paso del tiempo, pues actualmente 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 PGO/SBT vigente, no prevé la posibilidad de destinar a uso terciario la parcela en cuestión, impidiendo de este modo dar cabida a nuevas actividades que son demandadas en la actualidad.

Ello evita la posibilidad de albergar dicho uso en el ámbito residencial, lo cual permitirá que la oferta terciaria para los usuarios residenciales se enriquezca –independientemente de su actual necesidad de renovación- y con ello la propia activación de la economía en la zona. Es por ello, que la obsolescencia del PGO/SBT vigente en relación a este tipo de respuestas, demanda medidas como la vinculada con la presente iniciativa en aras a ofrecer soluciones a la demanda de la población residente.

A los efectos específicos de su evaluación ambiental estratégica, los objetivos de la planificación determinada mediante esta Modificación se definen en los siguientes aspectos:

MARÍA YAZMINA LOZANO MAS

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

Página 6

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 09:59:07	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:51	- 7/127 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:44	

Modificación del PGO de San Bartolomé de Tirajana en la parcela 17.2 en la Urbanización de San Fernando de Maspalomas

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

OBJETIVOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA:

- Reforzar y adecuar el objeto y sentido de la clasificación del área como núcleo de población a unas condiciones óptimas para su desarrollo sostenible.
- Complementar el Suelo Urbano Consolidado del área mediante un equipamiento que impulse la adecuación de la demanda de la población residente y usuaria en materia de servicios comerciales.
- Participar del esfuerzo en la dotación del municipio de equipamientos acordes 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 del espacio urbano respecto a los servicios a la población permanente, 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.

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 de la Calle Alcalde Marcial Franco y el conjunto urbano de Bellavista-San Fernando, 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.

MARÍA YAZMINA LOZANO MAS

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

Página 7

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 09:59:07	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:51	- 8/127 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:44	

Modificación del PGO de San Bartolomé de Tirajana en la parcela 17.2 en la Urbanización de San Fernando de Maspalomas

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

- 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.
- 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 o calidad del aire.
- Establecer determinaciones de la que resulte una potencial integración respetuosa del conjunto edificado en la parcela con respecto a la edificación de interés cultural y arquitectónico que se acompaña en la parcela adjunta (Avenida de la Unión Europea, esquina Avenida de Gáldar. Antiguo inmueble de telecomunicaciones).
- Definir una nueva ordenación urbanística que resulte compatible con los objetivos derivados de la determinación de Eje Verde Estructurante del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria y las determinaciones generales que asocian a la Unidad Ambiental del Paisaje UAP 73 de Maspalomas en el Plan Territorial Especial de Ordenación del Paisaje 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

Página 8

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 09:59:07	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:51		- 9/127 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:44

3. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN. ALTERNATIVAS RAZONABLE, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLE

3.1. EL ÁMBITO DE MODIFICACIÓN

El ámbito de estudio se corresponde con la superficie etiquetada como parcela 17.2 de la urbanización San Fernando de Maspalomas, dentro del Término Municipal de San Bartolomé de Tirajana.

Se encuentra al sur de la urbanización San Fernando de Maspalomas, cerca de su límite con la carretera GC-500. La parcela hace esquina y se encuentra en la convergencia entre las calles Alcalde Marcial Franco y la Avenida de Gáldar.

Linda al norte con la calle Alcalde Marcial Franco, por donde le corresponde el número uno de gobierno; al este con la Avenida de Gáldar; al sur con una propiedad privada en la que se encuentra un Edificio de la Compañía Telefónica Nacional de España y al oeste con otra propiedad privada.

La superficie definida en Nota Simple Informativa con fecha mayo de 2021 es de 487,50 metros cuadrados.

MARÍA YAZMINA LOZANO MAS

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

Página 9

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 09:59:07	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:51	- 10/127 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:44	

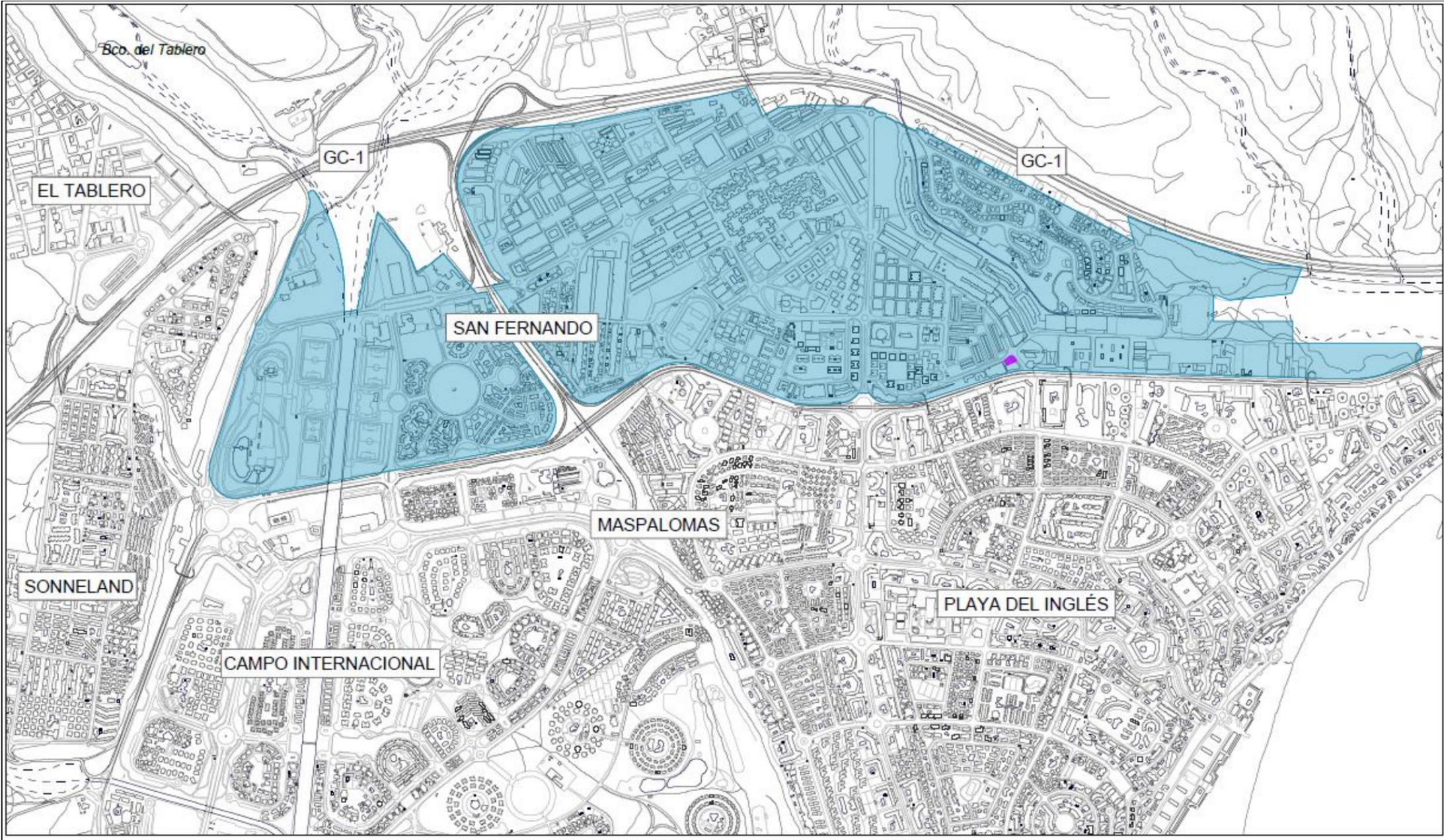


Figura 1. Contexto territorial del ámbito de Modificación.

MARÍA YAZMINA LOZANO MAS

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha:	14-11-2022 09:59:07
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha:	18-09-2023 08:20
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1			
Fecha de sellado electrónico:	06-10-2023 10:12:51	- 11/127 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:44



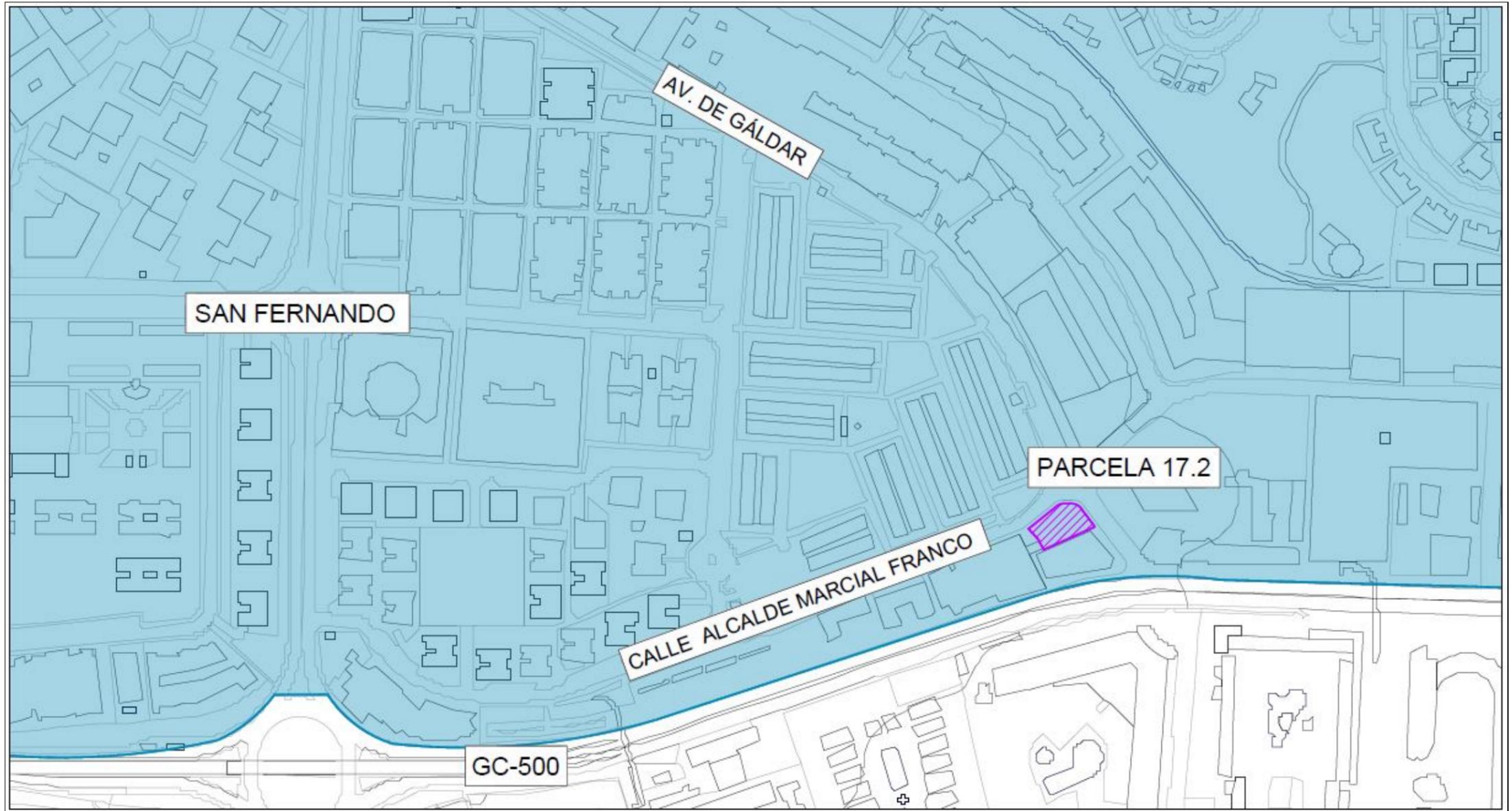


Figura 2. Ámbito de Modificación.

MARÍA YAZMINA LOZANO MAS

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha:	14-11-2022 09:59:07
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha:	18-09-2023 08:20
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1			
Fecha de sellado electrónico:	06-10-2023 10:12:51	- 12/127 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:44



Modificación del PGO de San Bartolomé de Tirajana en la parcela 17.2 en la Urbanización de San Fernando de Maspalomas

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Este ámbito se conforma por una única parcela catastral con función preexistente de solar urbano sin uso definido.



Figura 3. Parcela integrada 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

Página 12

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 09:59:07	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:51	- 13/127 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:45	

Modificación del PGO de San Bartolomé de Tirajana en la parcela 17.2 en la Urbanización de San Fernando de Maspalomas

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO



Figura 4a. Resumen fotográfico de caracterización general. Ámbito específico de Modificación



Figura 4b. Resumen fotográfico de caracterización general. Ámbito específico de Modificación

MARÍA YAZMINA LOZANO MAS

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

Página 13

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 09:59:07	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:51	- 14/127 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:45	

Modificación del PGO de San Bartolomé de Tirajana en la parcela 17.2 en la Urbanización de San Fernando de Maspalomas

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO



Figura 4c. Resumen fotográfico de caracterización general. Entorno



Figura 4d. Resumen fotográfico de caracterización general. Entorno

MARÍA YAZMINA LOZANO MAS

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

Página 14

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 09:59:07	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:51	- 15/127 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:45	

Modificación del PGO de San Bartolomé de Tirajana en la parcela 17.2 en la Urbanización de San Fernando de Maspalomas

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO



Figura 4e. Resumen fotográfico de caracterización general. Entorno



Figura 4f. Resumen fotográfico de caracterización general. Entorno

MARÍA YAZMINA LOZANO MAS

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

Página 15

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 09:59:07	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:51	- 16/127 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:45	

Modificación del PGO de San Bartolomé de Tirajana en la parcela 17.2 en la Urbanización de San Fernando de Maspalomas

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

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 la situación territorial preexistente.

Esta actualización se concreta en la redefinición de los parámetros urbanísticos que se aplican en el Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana a la parcela 17.2 en la Urbanización de San Fernando de Maspalomas, de modo que se redefina la ordenación vigente como Suelo Urbano hacia otra estructura de usos con mayor atractivo funcional de acuerdo a las pautas urbanas actuales, de viabilidad de la inversión en la renovación del espacio y de integración paisajística respecto a las formas territoriales establecidas en el planeamiento.

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.

MARÍA YAZMINA LOZANO MAS

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

Página 16

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 09:59:07	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:51		- 17/127 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:45

Modificación del PGO de San Bartolomé de Tirajana en la parcela 17.2 en la Urbanización de San Fernando de Maspalomas

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

- 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.

- **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 biodiversidad, la población, la salud humana, la fauna, la flora, la tierra, el aire, el paisaje, los factores climáticos, los bienes materiales y el patrimonio cultural, 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 de los espacios o unidades urbanas de un entorno del que se pretende la potenciación de sus valores ambientales, al mismo tiempo que incrementar sus beneficios sociales.

Por tanto, el dinamismo del entorno, especialmente intenso en las últimas décadas, debido a la importante transformación resultante de los nuevos crecimientos urbanos en el entorno ha supuesto la alteración del paisaje urbano y periurbano de la zona y en algunos casos la integración no adecuada con los procesos constructivos anteriores.

MARÍA YAZMINA LOZANO MAS

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

Página 17

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 09:59:07	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:51	- 18/127 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:45	

Modificación del PGO de San Bartolomé de Tirajana en la parcela 17.2 en la Urbanización de San Fernando de Maspalomas

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

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 natural y 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 asimilación de la realidad preexistente como Suelo Urbano consolidado. En este sentido, 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 resultan propias de un régimen de Suelo Urbano en un ámbito de ordenación irreversiblemente antropizado y alterado en su componente medioambiental.
- El menor riesgo de derivar efectos de signo negativo sobre el medio ambiente en sus distintas actuaciones, usos y su dinamismo y variables espaciales.

MARÍA YAZMINA LOZANO MAS

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

Página 18

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 09:59:07	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:51		- 19/127 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:45

Modificación del PGO de San Bartolomé de Tirajana en la parcela 17.2 en la Urbanización de San Fernando de Maspalomas

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

- La dificultad en su desarrollo del actual régimen urbanístico en Suelo Urbano, 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 cercanía en el margen sur del ámbito al núcleo residencial de San Fernando o el conjunto turístico de Playa del Inglés-Maspalomas y la consecuente aplicación de medidas de integración y coherencia funcional de las piezas urbanísticas previstas.

Estas situaciones o escenarios pueden identificarse del siguiente modo:

- Escenario o Alternativa 0: Modelo ordenado por el Plan General vigente.
- Escenario o Alternativa 1: Modelo de ordenación con ocupación heterogénea.
- Escenario o Alternativa 2: Modelo de ordenación con ocupación masiva.

MARÍA YAZMINA LOZANO MAS

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

Página 19

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 09:59:07	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:51	- 20/127 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:45	

Modificación del PGO de San Bartolomé de Tirajana en la parcela 17.2 en la Urbanización de San Fernando de Maspalomas

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

- **Escenario o Alternativa 0: Modelo ordenado por el Plan General vigente**

En esta Alternativa 0, se propone que este suelo se quede con los usos y parámetros urbanísticos que le corresponden establecidos en el Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé vigente, que se concretan, en relación a superficie de parcela y edificabilidad.

Los parámetros urbanísticos vigentes establecen que el lindero debe ser igual o mayor a la altura de la edificación. Al desarrollarse la edificación en dos plantas, la alternativa 0 establece que el lindero debe ser igual o mayor a 6 metros.

Siguiendo estos parámetros la parcela 17.2 reduce la superficie de aprovechamiento de 487,50 m² a 87,5 m² resultando una edificabilidad de 0,35 m²c/m²s y una ocupación del 18 %.

Los parámetros urbanísticos de la situación actual son los siguientes:

Superficie	No asignada
Uso principal	Viviendas
Ocupación	18 %
Edificabilidad	-----
Volumen	2,00 m ² / m ²
Altura máxima	2 plantas
Separación mínima a linderos	≥ Altura

Cuadro 1. Parámetros urbanísticos regulados. Alternativa 0

MARÍA YAZMINA LOZANO MAS

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

Página 20

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 09:59:07	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:51	- 21/127 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:45	

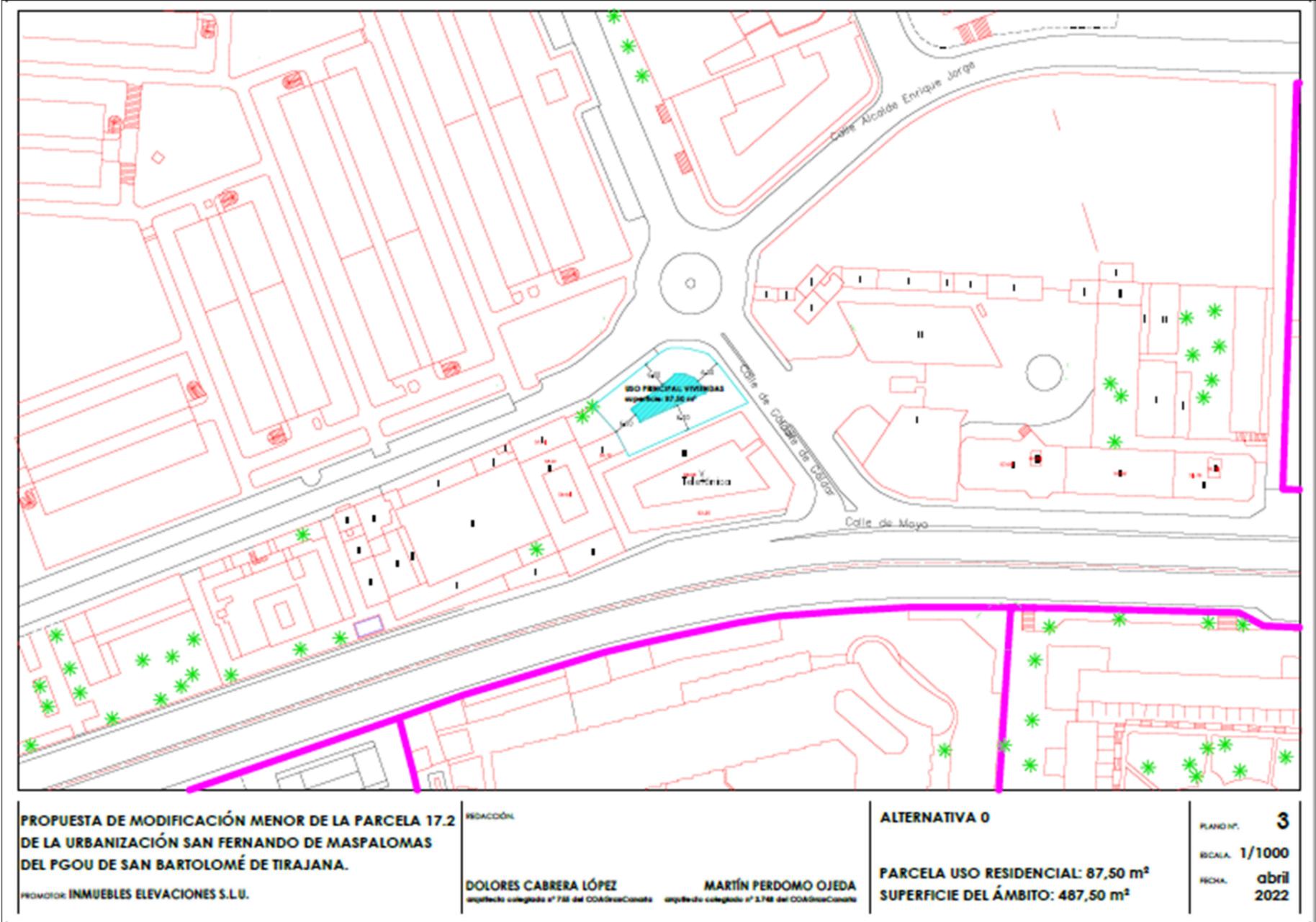


Figura 5. Representación gráfica de la Alternativa 0.

MARÍA YAZMINA LOZANO MAS
 Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha:	14-11-2022 09:59:07
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha:	18-09-2023 08:20
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1			
Fecha de sellado electrónico:	06-10-2023 10:12:51	- 22/127 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:45



Modificación del PGO de San Bartolomé de Tirajana en la parcela 17.2 en la Urbanización de San Fernando de Maspalomas

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

- **Escenario o Alternativa 1: Desarrollo del suelo mediante pieza de uso residencial**

La alternativa 1 aborda los ajustes regulatorios considerados necesarios para modificar los parámetros actuales de linderos de la normativa establecida en el planeamiento vigente.

En esta alternativa se modifica el lindero vigente para conseguir materializar la propuesta. El lindero propuesto surge de la morfología existente en la zona, planteando una alineación oficial continua con las edificaciones contiguas.

En la actualidad, la parcela 17.2 de la urbanización San Fernando de Maspalomas no ha conseguido desarrollarse con los parámetros urbanísticos vigentes (uso residencial).

El PGO/SBT 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.

Los parámetros urbanísticos de la situación actual son los siguientes:

Superficie	No asignada
Uso principal	Viviendas
Ocupación	-----
Edificabilidad	-----
Volumen	2,00 m ² / m ²
Altura máxima	2 plantas
Separación mínima a linderos	2,50 metros a la Avenida de Gáldar. Alineación oficial de la edificación contigua= Edificio Telefónica.

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

Página 22

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 09:59:07	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:51	- 23/127 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:45	

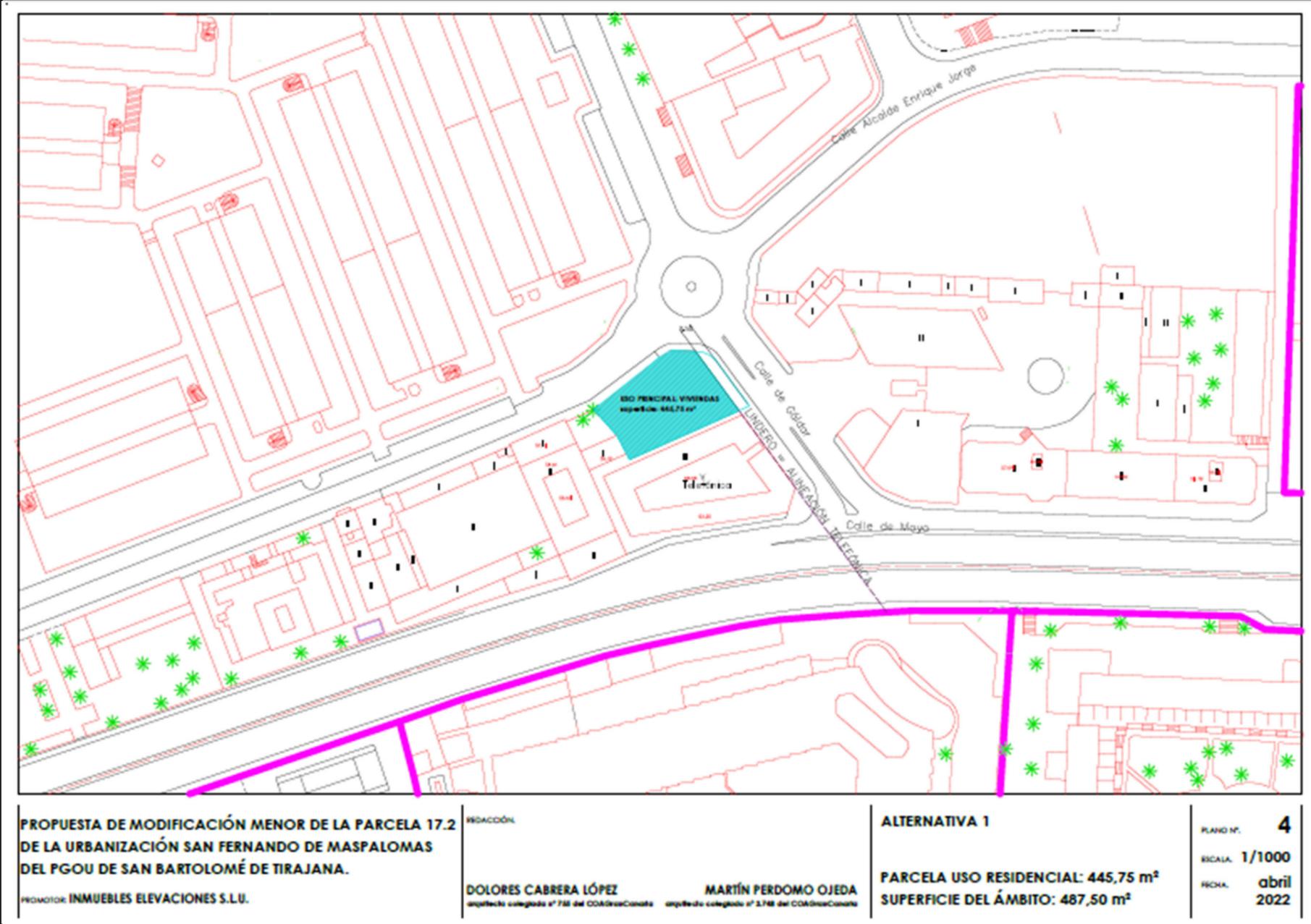


Figura 6. Representación gráfica de la Alternativa 1.

MARÍA YAZMINA LOZANO MAS
Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural



Modificación del PGO de San Bartolomé de Tirajana en la parcela 17.2 en la Urbanización de San Fernando de Maspalomas

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

- Escenario o Alternativa 2: Desarrollo del suelo mediante pieza de uso comercial**

La alternativa 2 aborda los ajustes regulatorios considerados necesarios para modificar los parámetros actuales de uso y linderos de la normativa establecida en el planeamiento vigente.

En este caso, esta alternativa plantea por un lado la modificación del lindero vigente para conseguir materializar la propuesta. El lindero propuesto surge de la morfología existente en la zona, planteando una alineación oficial continua con las edificaciones contiguas.

Por otro lado, se plantea la inclusión del uso comercial en la parcela descrita, dando respuesta a la demanda de la población residente y mejorando la dotación de infraestructuras terciarias del núcleo residencial de San Fernando de Maspalomas.

Los parámetros urbanísticos de la situación actual son los siguientes:

Superficie	No asignada
Uso principal	Comercial
Ocupación	-----
Edificabilidad	-----
Volumen	2,00 m ² / m ²
Altura máxima	2 plantas
Separación mínima a linderos	2,50 metros a la Avenida de Gáldar. Alineación oficial de la edificación contigua= Edificio Telefónica.

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

Página 24

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 09:59:07	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:51	- 25/127 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:45	

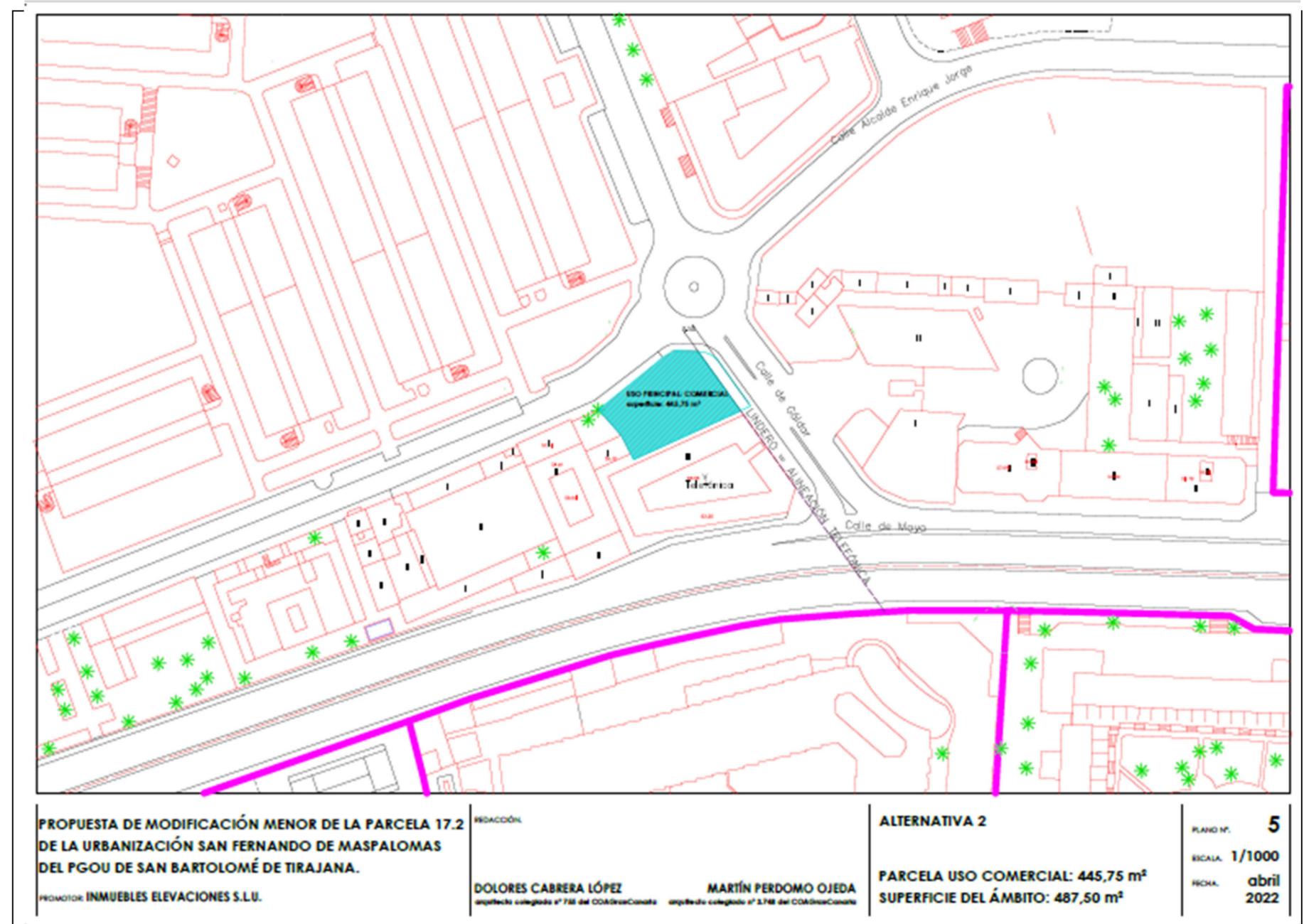


Figura 8. Representación gráfica de la Alternativa 2.

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 09:59:07
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha:	18-09-2023 08:20
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1			
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:51	- 26/127 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:45	

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 las alternativas propuestas en la misma son coherentes 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.
- 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

Página 26

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 09:59:07	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:51	- 27/127 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:45	

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 caracterizado por un entorno urbano consolidado en el que se inserta una parcela de escasa dimensión superficial y con carácter de solar en una manzana dentro del barrio de San Fernando de Maspalomas.

Esta condición urbana considera fundamentalmente la exposición paisajística que se produce como consecuencia de la formalización de las determinaciones susceptibles de desarrollarse y que, sin duda, se tienen en cuenta a la hora de realizar esta Evaluación Ambiental Estratégica.

- Geología, geomorfología, procesos y riesgos geofísicos

El ámbito de Modificación en San Fernando de Maspalomas coincide en un espacio fundamentalmente llano en una plataforma que bascula suavemente hacia el Este y Sur, presentando en la parcela una inclinación inferior al 5% y en una cota altitudinal a 51-52 m.; todo ello en un contexto de urbanización del sustrato (salvo algunos solares como el que se ordena) como consecuencia de la intensa alteración antrópica con el desarrollo del barrio.

MARÍA YAZMINA LOZANO MAS

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

Página 27

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 09:59:07	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1			
Fecha de sellado electrónico:	06-10-2023 10:12:51	- 28/127 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:45

La plataforma estructural es realmente una extensa formación sedimentaria de depósitos aluviales antiguos de origen torrencial, de arenas gruesas, gravas heterométricas y con espesores diferenciados.

Se corresponde con una extensa unidad geológica que conforma el delta en el que confluyen los transportes sedimentarios de los barrancos de largo recorrido de Fataga, Los Vicentes y Ayaugaures. Sobre la misma se desarrolla el complejo urbano y turístico de Buenavista, Sonneland, Playa del Inglés y Maspalomas (a excepción del tramo coincidente con el conocido complejo dunar).

Desde el punto de vista geotécnico, la caracterización anterior concluye una mayoritaria modalidad T₃ de "terrenos desfavorables", por el sustrato sedimentario de una proporción destacada de su superficie. Ello 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 Gran Canaria y en la zona costera del municipio de San Bartolomé de Tirajana 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.

- Hidrogeología e hidrología

La definición hidrográfica del ámbito de Marcial Franco-San Fernando de Maspalomas se define en una superficie que a su limitada extensión añade una simpleza u homogeneidad orográfica susceptible de condicionar bien poco el desarrollo hidrológico del espacio.

En este ámbito de la costa del municipio de San Bartolomé de Tirajana, 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

MARÍA YAZMINA LOZANO MAS

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

Página 28

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 09:59:07	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:51	- 29/127 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:45	

vertiente de sotavento y la cercanía al mar explica las diferencias geográficas del régimen de precipitaciones en San Fernando de Maspalomas respecto a la cumbre insular (La Retamilla, 986,3 mm).

Este exiguo 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.

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

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 ES7oGC0o6.

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

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 09:59:07	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:51	- 30/127 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:45	

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.

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, los suelos en el núcleo de San Fernando de Maspalomas son resultados de una ocupación irreversible del crecimiento urbano, así como por la proliferación de depósitos antrópicos en una proporción mayoritaria de la superficie analizada.

Por tanto, el ámbito es una zona ya antropizada donde las potencialidades agrológicas o vegetales del suelo han desaparecido.

La Cartografía del Potencial del Medio Natural de Gran Canaria promovida por el Cabildo de Gran Canaria (1995) expone que el espacio ordenado comparte la zona o unidad de muy baja capacidad agrológica del suelo por sus limitaciones físicas en el conjunto de San Fernando y El Veril-Playa del Inglés, con una unidad de baja capacidad por limitaciones físicas que vendría a coincidir con la zona residencial junto al 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

Página 30

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 09:59:07	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1			
Fecha de sellado electrónico:	06-10-2023 10:12:51	- 31/127 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:45

Se trata en conclusión de una variable medioambiental para la que no se localizan enclaves o formaciones que por su interés requieran de antemano determinaciones urbanísticas de protección en un eventual contexto estratégico de conservación de los recursos naturales.

- 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.

Se consideran válidos en el ámbito de San Fernando de Maspalomas 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

Página 31

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 09:59:07	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1			
Fecha de sellado electrónico:	06-10-2023 10:12:51	- 32/127 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:45

	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

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

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.

MARÍA YAZMINA LOZANO MAS

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

Página 32

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 09:59:07	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:51	- 33/127 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:45	

Mes	Norte		Noreste		Este		Sureste		Sur		Suroeste		Oeste		Noroeste	
	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

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 en un entorno urbanoconsolidado 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.

Debe atenderse a la escala nacional y regional de los datos que se aportan, no constatándose la existencia de investigaciones específicas y a escala adecuada para la ciudad

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 09:59:07	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:51		- 34/127 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:45

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 San Fernando de Maspalomas 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 y, por tanto, en el ámbito de San Fernando de Maspalomas y su entorno de influencia 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 Avenida de la Unión Europea cercada y de la red urbana interior, junto con 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 como San Fernando de Maspalomas en el que se pretende integrar el ámbito de Modificación al no existir formaciones naturales de biodiversidad

MARÍA YAZMINA LOZANO MAS

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

Página 34

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 09:59:07	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:51	- 35/127 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:45	

potencialmente vulnerables y provenir el abastecimiento de agua desde las infraestructuras artificiales de desalación y potabilización.

- 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, el área sobre el que ahora se desarrolla el espacio urbano de San Fernando de Maspalomas se encontraría dentro del piso de vegetación correspondiente al tabaibal-cardonal.

Sin embargo, 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.

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

Página 35

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 09:59:07	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:51	- 36/127 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:45	

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.



Figura 9. Unidades bióticas. Formación de ajardinamiento propio de entornos urbanos.

MARÍA YAZMINA LOZANO MAS

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

Página 36

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 09:59:07	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:51	- 37/127 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:45	

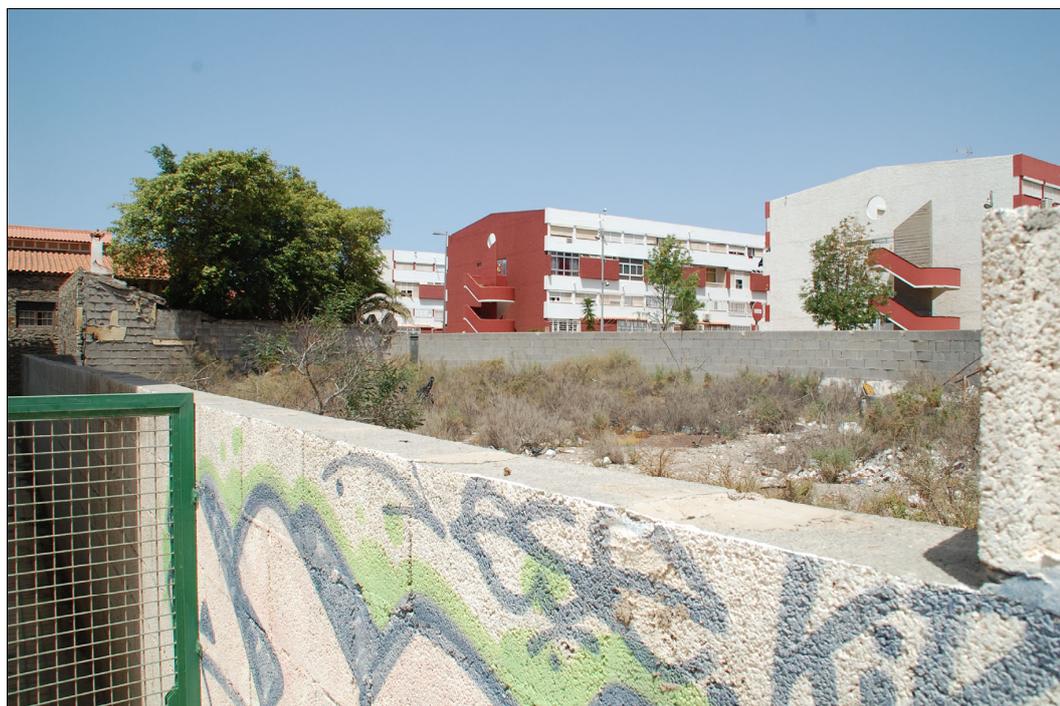


Figura 10. Unidades bióticas. Formación de espacios ruderales y ajardinamiento de entornos urbanos.

- **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 residencial con frecuencia de arquitecturas específicas y ajardinamiento más o menos profuso en determinados enclaves. Dicha caracterización coexiste con la formación turística y comercial asociada a la zona urbana de San Fernando y Playa del Inglés.

En ese contexto la reducida superficie del ámbito de Modificación y la importante transformación diferida por el uso urbano y antrópico no la hace apta para definir una configuración específica del paisaje y su calidad visual.

Como mucho, su inedificación parcial lo convierte en un vacío edificatorio que le aporta condiciones expositivas propias de solares en espacios urbanos, que en su caso se condiciona por el cerramiento opaco que envuelve el ámbito.

MARÍA YAZMINA LOZANO MAS

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

Página 37

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 09:59:07	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:51	- 38/127 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:45	

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 zona urbana de San Fernando y las Avenidas de la Unión Europea y de Marcial Franco 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 con un resultado común de espacio con urbanización consolidada sin elementos ambientales valorables por su singularidad.

- **Unidad 1. Al Oeste:**
 - Calidad expositiva derivada de singularidades naturales, culturales o de memoria ambiental y social colectiva:
Muy baja, sin particularidades perceptivas.



Figura 11. Definición formal del paisaje en la unidad Oeste hacia el ámbito

MARÍA YAZMINA LOZANO MAS

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

Página 38

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 09:59:07	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:51	- 39/127 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:45	

- Unidad 2. Al Norte:
 - Calidad expositiva derivada de singularidades naturales, culturales o de memoria ambiental y social colectiva:
Muy baja, sin particularidades perceptivas.



Figura 12. Definición formal del paisaje en la unidad Norte desde el ámbito.

MARÍA YAZMINA LOZANO MAS

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

Página 39

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 09:59:07	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1			
Fecha de sellado electrónico:	06-10-2023 10:12:51	- 40/127 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:45

- Unidad 3. Al Este:
 - Calidad expositiva derivada de singularidades naturales, culturales o de memoria ambiental y social colectiva:
Muy baja, sin particularidades perceptivas.



Figura 13. Definición formal del paisaje en la unidad Este desde el ámbito.

MARÍA YAZMINA LOZANO MAS

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

Página 40

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 09:59:07	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:51	- 41/127 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:45	

- Unidad 4. Al Sur:
 - Calidad expositiva derivada de singularidades naturales, culturales o de memoria ambiental y social colectiva:
Muy baja, sin particularidades perceptivas.



Figura 14. Definición formal del paisaje en la unidad Sur desde el ámbito.

MARÍA YAZMINA LOZANO MAS

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

Página 41

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 09:59:07	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:51	- 42/127 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:45	

● 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.

● 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 constituye, sin embargo, un aspecto que resulte confrontado o incompatible con la ordenación que se evalúa.

● La población y la perspectiva de género

El ámbito de Modificación se incluye dentro de una zona residencial con importante coexistencia de usos terciarios, vinculándose por ello a la existencia de población potencialmente afectables por las determinaciones urbanísticas.

Teniendo en cuenta la sección censal de emplazamiento y las colindantes, se trata de una formación de varias decenas de viviendas de volumetría variada que acoge una población de 7.794 residentes.

MARÍA YAZMINA LOZANO MAS

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

Página 42

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 09:59:07	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:51	- 43/127 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:45	

La nueva ordenación no añadiría mayor volumen, al no preverse el uso residencial en sus determinaciones, enfocándose la valoración de los efectos de la misma hacia su impronta sobre la referida población residente.

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.

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

MARÍA YAZMINA LOZANO MAS

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

Página 43

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 09:59:07	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:51	- 44/127 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:45	

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.

● 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 excepción en la Avenida de la Unión Europea.

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.

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 citada Avenida permite detectar una

MARÍA YAZMINA LOZANO MAS

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

Página 44

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 09:59:07	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:51	- 45/127 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:45	

limitada impronta en la superficie que se ordena, en tanto se emplaza en medio el inmueble del antiguo edificio de Telefónica.

A efectos de evaluación ambiental, se excluye esta variable ser un factor a tener en cuenta en el análisis de la conveniencia en las distintas alternativas de ordenación.

● Usos del suelo

El ámbito que nos ocupa se caracteriza por ser un espacio urbano que presenta una condición de solar en medio de un área residencial que coexiste con el uso comercial, terciario y de oficina.

Al sur de esta pieza se desarrolla el recorrido viario de la Avenida de la Unión Europea, tras el cual se extiende la formación turística en modalidad hotelera o de apartamentos del conjunto de Playa del Inglés-Maspalomas.

● 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 acontecimientos meteorológicos definidos en calimas o polvo en suspensión de alta intensidad.

MARÍA YAZMINA LOZANO MAS

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

Página 45

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 09:59:07	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1			
Fecha de sellado electrónico:	06-10-2023 10:12:51	- 46/127 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:45

El destacado volumen de población del municipio y su densidad tiene como resultado la proliferación de la función turística y residencial en el 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
• RIESGO			
SISMICO	Muy bajo	Muy 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
• VULNERABILIDAD			
SISMICO		Muy bajo	Muy bajo
VOLCÁNICO		Muy bajo	Muy bajo
INCENDIO FORESTAL		Muy bajo	Muy bajo
DINÁMICA DE LADERAS		Muy bajo	Muy bajo
INUNDACIÓN FLUVIAL		Muy bajo	Muy bajo
• EXPOSICIÓN			
SISMICO		Muy bajo	Muy bajo
VOLCÁNICO		Muy bajo	Muy bajo
INCENDIO FORESTAL		Muy bajo	Muy bajo
DINÁMICA DE LADERAS		Muy bajo	Muy bajo
INUNDACIÓN FLUVIAL		Muy bajo	Muy bajo

MARÍA YAZMINA LOZANO MAS

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

Página 46

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 09:59:07	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:51	- 47/127 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:45	

	TOTAL	SOCIAL	ECONÓMICO
• PELIGROSIDAD / SUSCEPTIBILIDAD			
SISMICO		Muy bajo	Muy bajo
VOLCÁNICO		Muy bajo	Muy bajo
INCENDIO FORESTAL		Muy bajo	Muy bajo
DINÁMICA DE LADERAS		Moderado	Moderado
INUNDACIÓN FLUVIAL		Moderado	Moderado

Figura 15. Caracterización de los riesgos en el entorno del ámbito de Modificación

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 Marcial Franco-San Fernando de Maspalomas 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:

MARÍA YAZMINA LOZANO MAS

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

Página 47

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 09:59:07	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:51	- 48/127 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:45	

- 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.
- Una dinámica de transformación y evolución previsible del ámbito al margen de la Modificación, viene definida por la ordenación urbanística en vigor, reiterando los 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.**

MARÍA YAZMINA LOZANO MAS

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

Página 48

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 09:59:07	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:51	- 49/127 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:45	

- ✓ Coherencia de las alternativas respecto a este tipo de zonas: **Compatible en las distintas alternativas.**

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 Avenida de la Unión Europea.
- 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 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 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

Página 49

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 09:59:07	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:51	- 50/127 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:45	

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 zona urbana de Marcial Franco-San Fernando de Maspalomas, 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

MARÍA YAZMINA LOZANO MAS

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

Página 50

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 09:59:07	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1			
Fecha de sellado electrónico:	06-10-2023 10:12:51	- 51/127 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:45

optimización de la calidad ambiental del entorno que se presupone factor de atractivo y competitividad.

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, el mismo municipio de 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

MARÍA YAZMINA LOZANO MAS

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

Página 51

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 09:59:07	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1			
Fecha de sellado electrónico:	06-10-2023 10:12:51	- 52/127 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:45

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.

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 del fondo de barranco-valle 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

MARÍA YAZMINA LOZANO MAS

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

Página 52

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 09:59:07	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:51	- 53/127 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:45	

especial referencia a la contaminación acústica asociada a la Autovía GC-1, la Avenida de Moya 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.
- **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 San Fernando 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 San Fernando prevé una alteración limitada en su conjunto sobre la variable ambiental o

MARÍA YAZMINA LOZANO MAS

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

Página 53

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha:	14-11-2022 09:59:07
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha:	18-09-2023 08:20
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1			
Fecha de sellado electrónico:	06-10-2023 10:12:51	- 54/127 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:45



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 San Fernando 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 afectación 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 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 San Fernando 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:

MARÍA YAZMINA LOZANO MAS

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

Página 54

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 09:59:07	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:51	- 55/127 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:45	

- 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 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

MARÍA YAZMINA LOZANO MAS

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

Página 55

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 09:59:07	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:51	- 56/127 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:45	

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 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

MARÍA YAZMINA LOZANO MAS

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

Página 56

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 09:59:07	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:51	- 57/127 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:45	

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).

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.

MARÍA YAZMINA LOZANO MAS

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

Página 57

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 09:59:07	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:51	- 58/127 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:45	

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:

[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.

- Impacto "**Significativo y Severo 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 defina en una alteración importante de las condiciones

MARÍA YAZMINA LOZANO MAS

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

Página 58

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 09:59:07	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:51	- 59/127 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:45	

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

Página 59

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 09:59:07	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:51	- 60/127 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:45	

6.2. CARACTERIZACIÓN DEL IMPACTO AMBIENTAL PREVISIBLE EN EL DESARROLLO DE LAS DETERMINACIONES DE LA MODIFICACIÓN

La relación de la situación actual del medio ambiente con el desarrollo espacial de las determinaciones urbanísticas en esta Modificación requiere de un análisis de los efectos previsible sobre dicha situación a los efectos de justificar la procedencia de la evaluación ambiental simplificada.

La referencia fundamental en este caso es que se adelanta el resultado 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".

- **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

MARÍA YAZMINA LOZANO MAS

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

Página 60

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 09:59:07	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1			
Fecha de sellado electrónico:	06-10-2023 10:12:51	- 61/127 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:45

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.



Figura 16. La ordenación en las Alternativa "0" y "1" a efectos de referencia de su efecto en el relieve

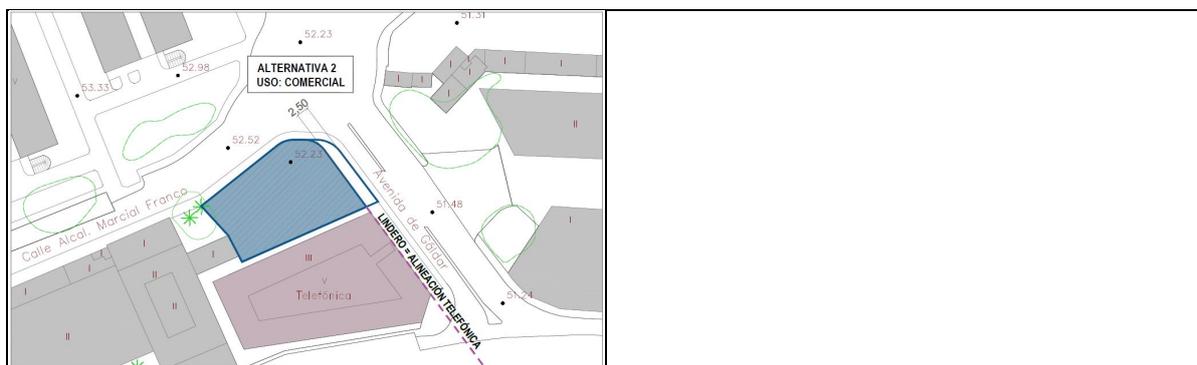


Figura 17. La ordenación en las Alternativa "2" a efectos de referencia de su efecto en el relieve

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 09:59:07
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha:	18-09-2023 08:20
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1			
Fecha de sellado electrónico:	06-10-2023 10:12:51	- 62/127 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:45



Naturaleza de la incidencia ambiental de la Modificación en la variable del relieve.

Alternativa 0

Alteración previsible del relieve

Baja.

Condición de espacio urbanizado sin relieve o formación geológica representativos o singulares. Urbanización integral o mayoritaria del ámbito para localización de uso residencial. **Valor 1.**

Indicadores de valoración del impacto previsto

- Signo negativo del impacto previsible en su caso.
- Probabilidad con Impacto cierto. **Valor 2.**
- Duración permanente. **Valor 2.**
- Frecuencia continua. **Valor 2.**
- Impacto irreversible. **Valor 4.**
- Impacto de acumulación simple. **Valor 1.**
- Riesgos ambientales no previstos por caracterización geomorfológica del entorno. Resultado mínimo. Carácter no transfronterizo. **Valor 1.**
- Magnitud de extensión general en el ámbito. **Valor 4.**
- Vulnerabilidad geomorfológica baja en el área. **Valor 4.**

Valor del impacto

No significativo y moderado (20).

Situaciones de alteración apreciable del relieve

- No previstas.

Efectos significativos en el relieve como valor singular del medio ambiente

- No previsible.

MARÍA YAZMINA LOZANO MAS

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

Página 62

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 09:59:07	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:51	- 63/127 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:45	

Naturaleza de la incidencia ambiental de la Modificación en la variable del relieve.

Alternativa 1

Alteración previsible del relieve

Baja.

Condición de espacio urbanizado sin relieve o formación geológica representativos o singulares. Urbanización integral o mayoritaria del ámbito para localización de uso residencial. **Valor 1.**

Indicadores de valoración del impacto previsto

- Signo negativo del impacto previsible en su caso.
- Probabilidad con Impacto cierto. **Valor 2.**
- Duración permanente. **Valor 2.**
- Frecuencia continua. **Valor 2.**
- Impacto irreversible. **Valor 4.**
- Impacto de acumulación simple. **Valor 1.**
- Riesgos ambientales no previstos por caracterización geomorfológica del entorno. Resultado mínimo. Carácter no transfronterizo. **Valor 1.**
- Magnitud de extensión general en el ámbito. **Valor 4.**
- Vulnerabilidad geomorfológica baja en el área. **Valor 4.**

Valor del impacto

No significativo y moderado (20).

Situaciones de alteración apreciable del relieve

- No previstas.

Efectos significativos en el relieve como valor singular del medio ambiente

- No previsible.

MARÍA YAZMINA LOZANO MAS

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

Página 63

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 09:59:07	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:51	- 64/127 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:45	

Naturaleza de la incidencia ambiental de la Modificación en la variable del relieve.

Alternativa 2

Alteración previsible del relieve

Baja.

Condición de espacio urbanizado sin relieve o formación geológica representativos o singulares. Urbanización integral o mayoritaria del ámbito para localización de uso residencial. **Valor 1.**

Indicadores de valoración del impacto previsto

- Signo negativo del impacto previsible en su caso.
- Probabilidad con Impacto cierto. **Valor 2.**
- Duración permanente. **Valor 2.**
- Frecuencia continua. **Valor 2.**
- Impacto irreversible. **Valor 4.**
- Impacto de acumulación simple. **Valor 1.**
- Riesgos ambientales no previstos por caracterización geomorfológica del entorno. Resultado mínimo. Carácter no transfronterizo. **Valor 1.**
- Magnitud de extensión general en el ámbito. **Valor 4.**
- Vulnerabilidad geomorfológica baja en el área. **Valor 4.**

Valor del impacto

No significativo y moderado (20).

Situaciones de alteración apreciable del relieve

- No previstas.

Efectos significativos en el relieve como valor singular del medio ambiente

- No previsible.

MARÍA YAZMINA LOZANO MAS

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

Página 64

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 09:59:07	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:51	- 65/127 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:45	

- **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.

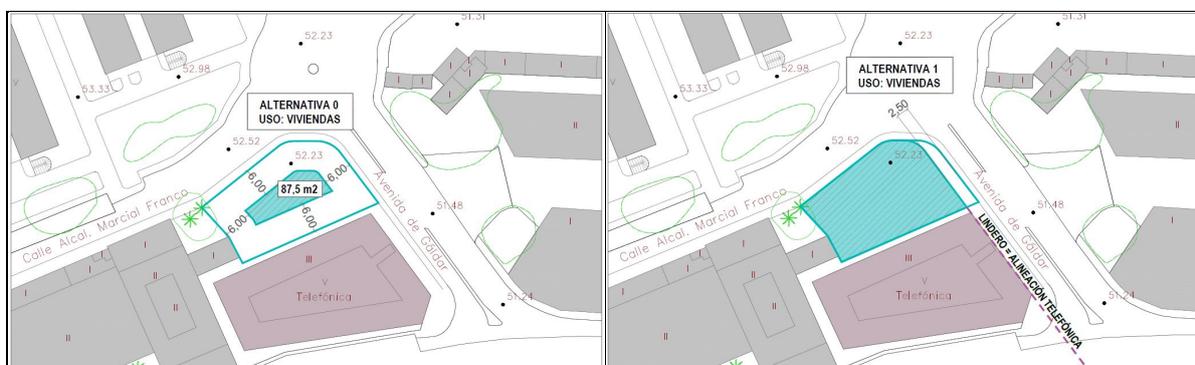


Figura 18. La ordenación en las Alternativa “0” y 1” a efectos de referencia de su efecto en la biodiversidad

MARÍA YAZMINA LOZANO MAS

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

Página 65

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 09:59:07	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:51	- 66/127 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:45	

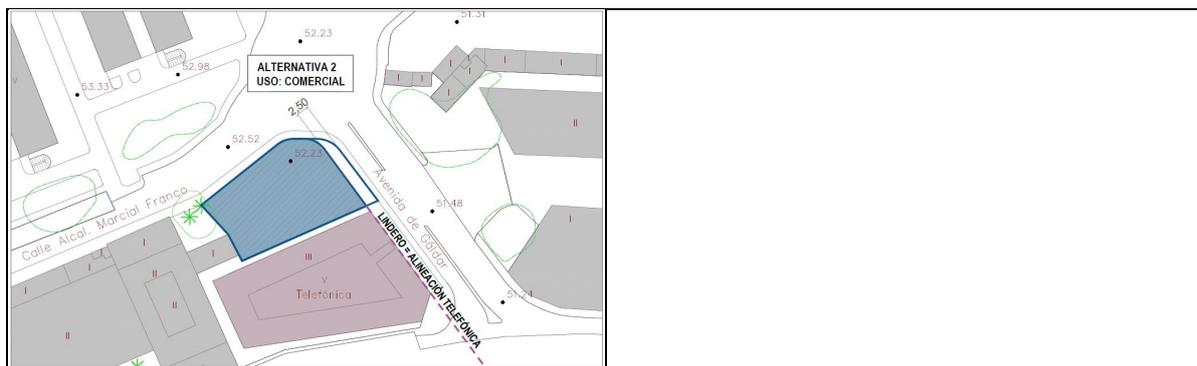


Figura 17. La ordenación en las Alternativa “2” a efectos de referencia de su efecto en la biodiversidad

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.

MARÍA YAZMINA LOZANO MAS

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

Página 66

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 09:59:07	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:51	- 67/127 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:45	

Naturaleza de la incidencia ambiental de la Modificación en la variable de la biodiversidad.

Alternativa 0

Alteración previsible de la biodiversidad

Baja.

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. **Valor 1.**

Indicadores de valoración del impacto previsto

- Signo negativo del impacto previsible en su caso.
- Probabilidad con Impacto probable. **Valor 1.**
- Duración temporal. **Valor 1.**
- Frecuencia continua. **Valor 2.**
- Impacto reversible. **Valor 2.**
- Impacto de acumulación simple. **Valor 1.**
- Riesgos ambientales no previstos por caracterización vegetal y faunística del entorno. Resultado mínimo. Carácter no transfronterizo. **Valor 1.**
- Magnitud de extensión puntual en el ámbito. **Valor 2.**
- Vulnerabilidad biótica baja en el área. **Valor 4.**

Valor del impacto

No significativo y compatible (15).

Situaciones de alteración apreciable de la biodiversidad

- No previstas.

Efectos significativos en la biodiversidad como valor singular del medio ambiente

- No previsible.

MARÍA YAZMINA LOZANO MAS

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

Página 67

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 09:59:07	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:51		- 68/127 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:45

Naturaleza de la incidencia ambiental de la Modificación en la variable de la biodiversidad.

Alternativa 1

Alteración previsible de la biodiversidad

Baja.

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. Desconexión funcional con posibles valores bióticos del entorno ante la inexistencia de los mismos. **Valor 1.**

Indicadores de valoración del impacto previsto

- Signo negativo del impacto previsible en su caso.
- Probabilidad con Impacto probable. **Valor 1.**
- Duración temporal. **Valor 1.**
- Frecuencia continua. **Valor 2.**
- Impacto reversible. **Valor 2.**
- Impacto de acumulación simple. **Valor 1.**
- Riesgos ambientales no previstos por caracterización vegetal y faunística del entorno. Resultado mínimo. Carácter no transfronterizo. **Valor 1.**
- Magnitud de extensión puntual en el ámbito. **Valor 2.**
- Vulnerabilidad biótica baja en el área. **Valor 4.**

Valor del impacto

No significativo y compatible (15).

Situaciones de alteración apreciable de la biodiversidad

- No previstas.

Efectos significativos en la biodiversidad como valor singular del medio ambiente

- No previsible.

MARÍA YAZMINA LOZANO MAS

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

Página 68

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 09:59:07	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:51	- 69/127 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:45	

Naturaleza de la incidencia ambiental de la Modificación en la variable de la biodiversidad.

Alternativa 2

Alteración previsible de la biodiversidad

Baja.

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. **Valor 1.**

Indicadores de valoración del impacto previsto

- Signo negativo del impacto previsible en su caso.
- Probabilidad con Impacto probable. **Valor 1.**
- Duración temporal. **Valor 1.**
- Frecuencia continua. **Valor 2.**
- Impacto reversible. **Valor 2.**
- Impacto de acumulación simple. **Valor 1.**
- Riesgos ambientales no previstos por caracterización vegetal y faunística del entorno. Resultado mínimo. Carácter no transfronterizo. **Valor 1.**
- Magnitud de extensión puntual en el ámbito. **Valor 2.**
- Vulnerabilidad biótica baja en el área. **Valor 4.**

Valor del impacto

No significativo y compatible (15).

Situaciones de alteración apreciable de la biodiversidad

- No previstas.

Efectos significativos en la biodiversidad como valor singular del medio ambiente

- No previsible.

MARÍA YAZMINA LOZANO MAS

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

Página 69

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 09:59:07	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:51	- 70/127 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:45	

- En cuanto a la tierra y el valor agrológico del suelo y la tierra.

Las actuaciones de uso residencial y dotaciones o equipamientos previstos para esta superficie en el planeamiento en vigor y la ocupación edificatoria avanzada en el ámbito de Modificación y sus inmediaciones no estarían asociadas a un efecto negativo sobre esta variable, dada su restringida representatividad como indicador o recurso medioambiental.

No se han conservado enclaves de suelo de reseñable valor agrológico del suelo, habiendo sido sustituido por las explotaciones industriales y de almacenamiento existentes y el pavimentado del sustrato.



Figura 20. La ordenación en las Alternativa "0" y "1" a efectos de referencia de su efecto en el valor agrológico del suelo y la tierra

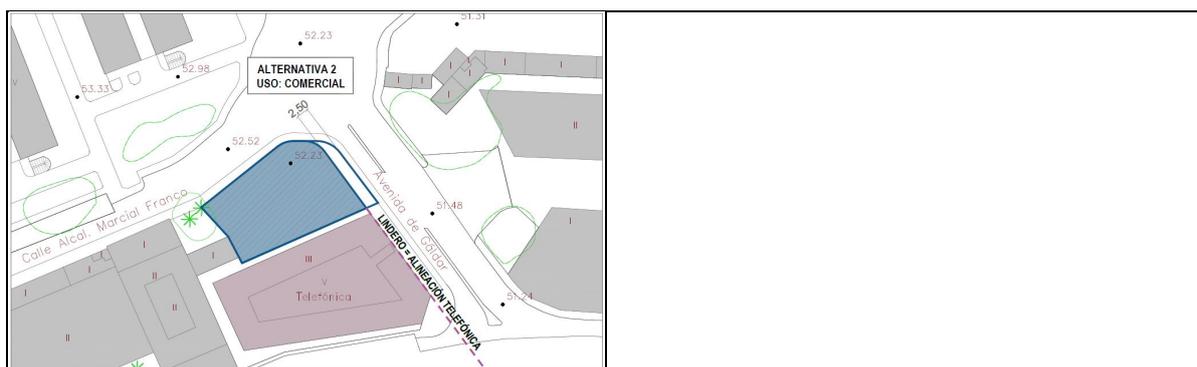


Figura 21. La ordenación en las Alternativa "2" a efectos de referencia de su efecto en el valor agrológico del suelo y la tierra

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 09:59:07	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1			
Fecha de sellado electrónico:	06-10-2023 10:12:51	- 71/127 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:45

Naturaleza de la incidencia ambiental de la Modificación en la variable del valor agrológico del suelo y la tierra. Alternativa 0

Alteración previsible del valor agrológico del suelo y la tierra

Muy baja.

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. Valor 0.

Indicadores de valoración del impacto previsto

- Signo negativo del impacto previsible en su caso.
- Probabilidad con Impacto probable. Valor 1.
- Duración temporal. Valor 1.
- Frecuencia continua. Valor 2.
- Impacto reversible. Valor 2.
- Impacto de acumulación simple. Valor 1.
- Riesgos ambientales no previstos. Resultado mínimo. Carácter no transfronterizo. Valor 1.
- Magnitud de extensión puntual en el ámbito. Valor 1.
- Vulnerabilidad biótica baja en el área. Valor 4.

Valor del impacto

No significativo y compatible (13).

Situaciones de alteración apreciable del valor agrológico del suelo y la tierra

- No previstas.

Efectos significativos en el valor agrológico del suelo y la tierra como valor singular del medio ambiente

- No previsible.

MARÍA YAZMINA LOZANO MAS

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

Página 71

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 09:59:07	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:51	- 72/127 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:45	

Naturaleza de la incidencia ambiental de la Modificación en la variable del valor agrológico del suelo y la tierra. Alternativa 1

Alteración previsible del valor agrológico del suelo y la tierra

Muy baja.

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. Valor 0.

Indicadores de valoración del impacto previsto

- Signo negativo del impacto previsible en su caso.
- Probabilidad con Impacto probable. Valor 1.
- Duración temporal. Valor 1.
- Frecuencia continua. Valor 2.
- Impacto reversible. Valor 2.
- Impacto de acumulación simple. Valor 1.
- Riesgos ambientales no previstos. Resultado mínimo. Carácter no transfronterizo. Valor 1.
- Magnitud de extensión puntual en el ámbito. Valor 1.
- Vulnerabilidad biótica baja en el área. Valor 4.

Valor del impacto

No significativo y compatible (13).

Situaciones de alteración apreciable del valor agrológico del suelo y la tierra

- No previstas.

Efectos significativos en el valor agrológico del suelo y la tierra como valor singular del medio ambiente

- No previsible.

MARÍA YAZMINA LOZANO MAS

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

Página 72

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 09:59:07	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:51	- 73/127 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:45	

Naturaleza de la incidencia ambiental de la Modificación en la variable del valor agrológico del suelo y la tierra. Alternativa 2

Alteración previsible del valor agrológico del suelo y la tierra

Muy baja.

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. Valor 0.

Indicadores de valoración del impacto previsto

- Signo negativo del impacto previsible en su caso.
- Probabilidad con Impacto probable. Valor 1.
- Duración temporal. Valor 1.
- Frecuencia continua. Valor 2.
- Impacto reversible. Valor 2.
- Impacto de acumulación simple. Valor 1.
- Riesgos ambientales no previstos. Resultado mínimo. Carácter no transfronterizo. Valor 1.
- Magnitud de extensión puntual en el ámbito. Valor 1.
- Vulnerabilidad biótica baja en el área. Valor 4.

Valor del impacto

No significativo y compatible (13).

Situaciones de alteración apreciable del valor agrológico del suelo y la tierra

- No previstas.

Efectos significativos en el valor agrológico del suelo y la tierra como valor singular del medio ambiente

- No previsible.

MARÍA YAZMINA LOZANO MAS

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

Página 73

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 09:59:07	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:51	- 74/127 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:45	

- **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 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 Marcial Franco y San Fernando de Maspalomas 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

Página 74

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 09:59:07	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1			
Fecha de sellado electrónico:	06-10-2023 10:12:51	- 75/127 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:45

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 de San Fernando de Maspalomas.
- 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 otras zonas

MARÍA YAZMINA LOZANO MAS

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

Página 75

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 09:59:07	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:51	- 76/127 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:45	

de la misma ciudad turística en la costa de San Bartolomé de Tirajana. Dicha 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 CO₂, facilitando el cumplimiento de los compromisos de reducción de emisiones.

El espacio urbanizado no incluye en el ámbito de Marcial Franco 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

Página 76

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 09:59:07	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:51	- 77/127 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:45	



Figura 22. La ordenación en las Alternativa "0" y "1" a efectos de referencia de su efecto en el cambio climático, los recursos naturales, el aire y el agua

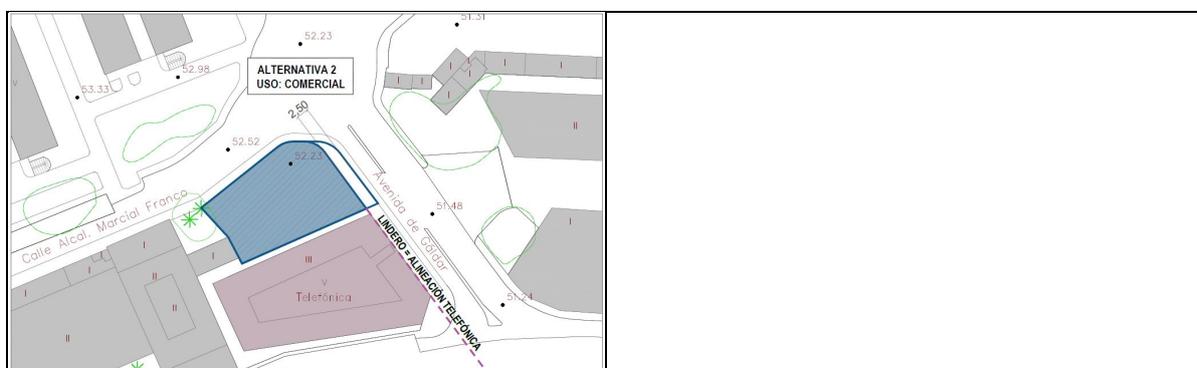


Figura 23. La ordenación en las Alternativa "2" a efectos de referencia de su efecto en el cambio climático, los recursos naturales, el aire y el agua

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 09:59:07	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1			
Fecha de sellado electrónico:	06-10-2023 10:12:51	- 78/127 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:45

Naturaleza de la incidencia ambiental de la Modificación en la variable del cambio climático y los recursos naturales. Alternativa 0

Alteración previsible del cambio climático, el agua y los recursos naturales

Baja.

Condición de espacio urbanizado destinado en el planeamiento a uso hotelero. Inexistencia de formaciones acuícolas y recursos naturales de interés. **Valor 1.**

Indicadores de valoración del impacto previsto

- Signo negativo del impacto previsible en su caso.
- Probabilidad con Impacto probable. **Valor 1.**
- Duración temporal. **Valor 1.**
- Frecuencia continua. **Valor 2.**
- Impacto irreversible. **Valor 4.**
- Impacto de acumulación simple. **Valor 1.**
- Riesgos ambientales derivados de intensidad moderada de uso, fácilmente controlables por adaptación constructiva. Resultado mínimo. Carácter no transfronterizo. **Valor 1.**
- Magnitud de extensión general en el ámbito. **Valor 4.**
- Vulnerabilidad biótica baja en el área en relación al cambio climático y recursos naturales. **Valor 4.**

Valor del impacto

No significativo y moderado (19).

Situaciones de alteración apreciable del cambio climático, el agua y los recursos naturales

- No previstas.

Efectos significativos en el cambio climático, el agua y los recursos naturales como valor singular del medio ambiente

- No previsible.

MARÍA YAZMINA LOZANO MAS

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

Página 78

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 09:59:07	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:51	- 79/127 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:45	

Naturaleza de la incidencia ambiental de la Modificación en la variable del cambio climático y los recursos naturales. Alternativa 1

Alteración previsible del cambio climático, el agua y los recursos naturales

Baja.

Condición de espacio urbanizado destinado en el planeamiento a uso residencial. Inexistencia de formaciones acuícolas y recursos naturales de interés. **Valor 1.**

Indicadores de valoración del impacto previsto

- Signo negativo del impacto previsible en su caso.
- Probabilidad con Impacto probable. **Valor 1.**
- Duración temporal. **Valor 1.**
- Frecuencia continua. **Valor 2.**
- Impacto irreversible. **Valor 4.**
- Impacto de acumulación simple. **Valor 1.**
- Riesgos ambientales derivados de intensidad moderada de uso, fácilmente controlables por adaptación constructiva. Resultado mínimo. Carácter no transfronterizo. **Valor 1.**
- Magnitud de extensión general en el ámbito. **Valor 4.**
- Vulnerabilidad biótica baja en el área en relación al cambio climático y recursos naturales. **Valor 4.**

Valor del impacto

No significativo y moderado (19).

Situaciones de alteración apreciable del cambio climático, el agua y los recursos naturales

- No previstas.

Efectos significativos en el cambio climático, el agua y los recursos naturales como valor singular del medio ambiente

- No previsible.

MARÍA YAZMINA LOZANO MAS

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

Página 79

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 09:59:07	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:51	- 80/127 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:45	

Naturaleza de la incidencia ambiental de la Modificación en la variable del cambio climático y los recursos naturales. Alternativa 2

Alteración previsible del valor agrológico del suelo y la tierra

Muy baja.

Condición de espacio urbanizado destinado en el planeamiento a uso comercial en Suelo Urbano. Inexistencia de formaciones acuícolas y recursos naturales de interés. **Valor 0.**

Indicadores de valoración del impacto previsto

- Signo negativo del impacto previsible en su caso.
- Probabilidad con Impacto probable. **Valor 1.**
- Duración temporal. **Valor 1.**
- Frecuencia continua. **Valor 2.**
- Impacto reversible. **Valor 2.**
- Impacto de acumulación simple. **Valor 1.**
- Riesgos ambientales no previstos. Resultado mínimo. Carácter no transfronterizo. **Valor 1.**
- Magnitud de extensión puntual en el ámbito. **Valor 1.**
- Vulnerabilidad biótica baja en el área. **Valor 4.**

Valor del impacto

No significativo y moderado (19).

Situaciones de alteración apreciable del cambio climático, el agua y los recursos naturales

- No previstas.

Efectos significativos en el cambio climático, el agua y los recursos naturales

- No previsible.

MARÍA YAZMINA LOZANO MAS

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

Página 80

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 09:59:07	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1			
Fecha de sellado electrónico:	06-10-2023 10:12:51	- 81/127 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:45

- **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 San Fernando de Maspalomas y de la costa de San Bartolomé de Tirajana; descartándose toda posible afección en esta variable por parte de los ajustes del planeamiento vigente.

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.

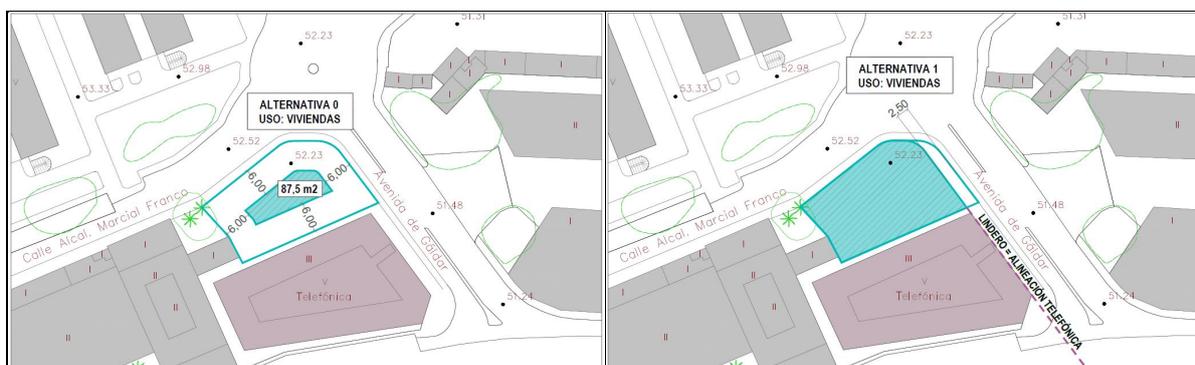


Figura 24. La ordenación en las Alternativa "0" y "1" a efectos de referencia de su efecto en el patrimonio cultural

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 09:59:07	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1			
Fecha de sellado electrónico:	06-10-2023 10:12:51	- 82/127 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:45

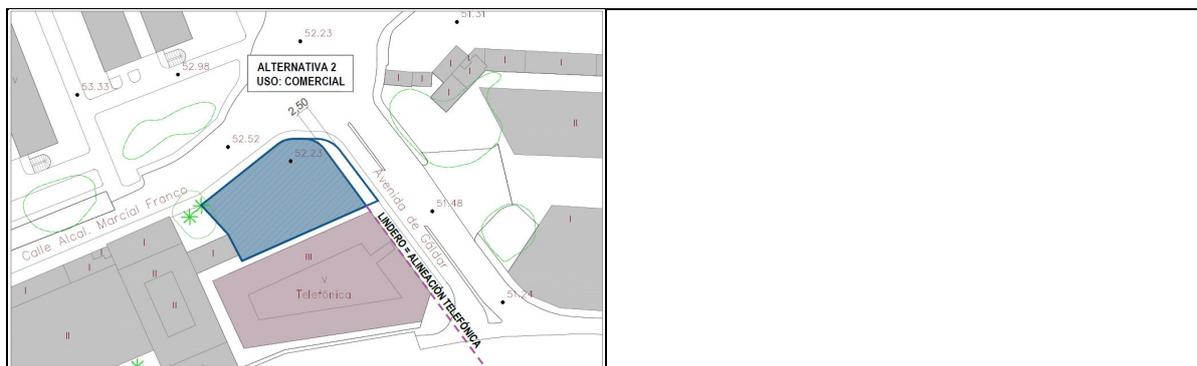


Figura 25. La ordenación en las Alternativa "2" a efectos de referencia de su efecto en el patrimonio cultural

MARÍA YAZMINA LOZANO MAS

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

Página 82

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 09:59:07	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:51	- 83/127 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:45	

Naturaleza de la incidencia ambiental de la Modificación en la variable del patrimonio cultural. Alternativa 0

Alteración previsible del patrimonio cultural

Muy baja.

Condición de espacio urbanizado destinado en el planeamiento a uso residencial. No se conserva representación alguna del patrimonio cultural de la ciudad en el ámbito ni en sus inmediaciones. **Valor 0.**

Indicadores de valoración del impacto previsto

- Signo negativo del impacto previsible en su caso.
- Probabilidad con Impacto probable. **Valor 1.**
- Duración temporal. **Valor 1.**
- Frecuencia continua. **Valor 2.**
- Impacto reversible. **Valor 2.**
- Impacto de acumulación simple. **Valor 1.**
- Riesgos ambientales no previstos. Resultado mínimo. Carácter no transfronterizo. **Valor 1.**
- Magnitud de extensión puntual en el ámbito. **Valor 1.**
- Vulnerabilidad biótica baja en el área. **Valor 4.**

Valor del impacto

No significativo y compatible (13).

Situaciones de alteración apreciable del patrimonio cultural

- No previstas.

Efectos significativos en el patrimonio cultural como valor singular del medio ambiente

- No previsible.

MARÍA YAZMINA LOZANO MAS

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

Página 83

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 09:59:07	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:51	- 84/127 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:45	

Naturaleza de la incidencia ambiental de la Modificación en la variable del patrimonio cultural. Alternativa 1

Alteración previsible del patrimonio cultural

Muy baja.

Condición de espacio urbanizado destinado en el planeamiento a uso residencial. No se conserva representación alguna del patrimonio cultural de la ciudad en el ámbito ni en sus inmediaciones. Valor 0.

Indicadores de valoración del impacto previsto

- Signo negativo del impacto previsible en su caso.
- Probabilidad con Impacto probable. Valor 1.
- Duración temporal. Valor 1.
- Frecuencia continua. Valor 2.
- Impacto reversible. Valor 2.
- Impacto de acumulación simple. Valor 1.
- Riesgos ambientales no previstos. Resultado mínimo. Carácter no transfronterizo. Valor 1.
- Magnitud de extensión puntual en el ámbito. Valor 1.
- Vulnerabilidad biótica baja en el área. Valor 4.

Valor del impacto

No significativo y compatible (13).

Situaciones de alteración apreciable del patrimonio cultural

- No previstas.

Efectos significativos en el patrimonio cultural como valor singular del medio ambiente

- No previsible.

MARÍA YAZMINA LOZANO MAS

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

Página 84

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 09:59:07	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:51	- 85/127 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:45	

Naturaleza de la incidencia ambiental de la Modificación en la variable del patrimonio cultural. Alternativa 2

Alteración previsible del patrimonio cultural

Muy baja.

Condición de espacio urbanizado destinado en el planeamiento a uso comercial. No se conserva representación alguna del patrimonio cultural de la ciudad en el ámbito ni en sus inmediaciones. Valor 0.

Indicadores de valoración del impacto previsto

- Signo negativo del impacto previsible en su caso.
- Probabilidad con Impacto probable. Valor 1.
- Duración temporal. Valor 1.
- Frecuencia continua. Valor 2.
- Impacto reversible. Valor 2.
- Impacto de acumulación simple. Valor 1.
- Riesgos ambientales no previstos. Resultado mínimo. Carácter no transfronterizo. Valor 1.
- Magnitud de extensión puntual en el ámbito. Valor 1.
- Vulnerabilidad biótica baja en el área. Valor 4.

Valor del impacto

No significativo y compatible (13).

Situaciones de alteración apreciable del patrimonio cultural

- No previstas.

Efectos significativos en el patrimonio cultural como valor singular del medio ambiente

- No previsible.

MARÍA YAZMINA LOZANO MAS

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

Página 85

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 09:59:07	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:51	- 86/127 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:45	

- **En cuanto a la población, la salud pública y la perspectiva de género.**

El ámbito de Modificación se integra en una zona residencial (San Fernando de Maspalomas). Sin embargo, es preciso subrayar que dicho efecto se deriva de la propia implementación de las determinaciones del Plan General en vigor en tanto lo ordena como suelo urbano con uso residencial. Las nuevas determinaciones en sus alternativas no sugieren un eventual añadido de afecciones de signo negativo sobre las características de la población. Y mucho menos son previsibles efectos significativos.

Este supuesto no incluye alteraciones relacionadas con la perspectiva de género relacionadas con la configuración y dinamismo del espacio urbano, al menos desde el efecto directo o indirecto de las determinaciones urbanísticas.

Pueden derivarse ajustes en el parámetro de la tasa de actividad de la población residente en la nueva zona residencial de Marcial Franco-San Fernando, y de la ya preexistente en el área, como consecuencia de las posibilidades de empleo devenidas de las nuevas actividades. 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: residencial o comercial.

Desde el punto de vista de la salud pública, la localización del nuevo emplazamiento residencial 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 derivada del funcionamiento de la cercana Avenida de la Unión Europea tal como ya se produce en los usos preexistentes en las inmediaciones.

MARÍA YAZMINA LOZANO MAS

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

Página 86

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 09:59:07	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:51	- 87/127 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:45	

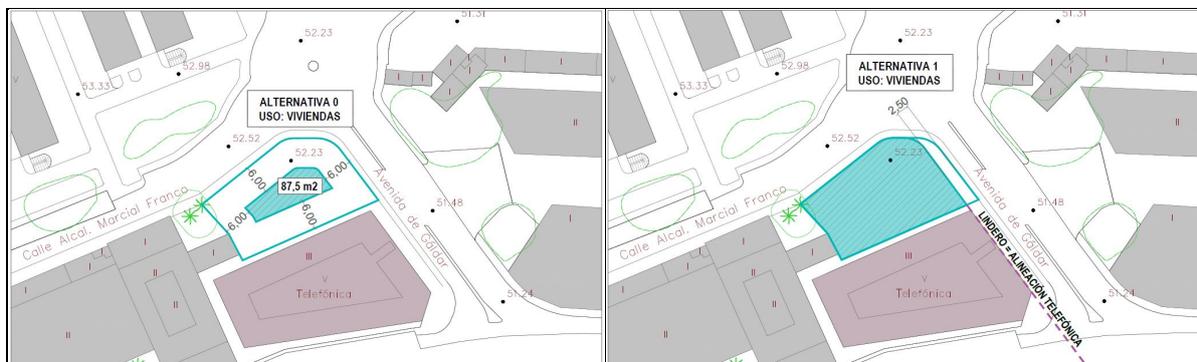


Figura 26. La ordenación en las Alternativa "0" y "1" a efectos de referencia de su efecto en la población, la salud pública y la perspectiva de género

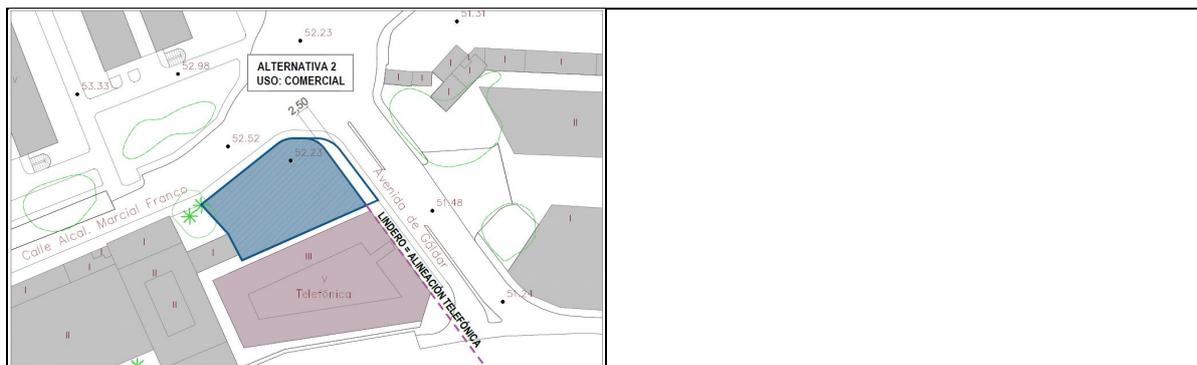


Figura 27. La ordenación en las Alternativa "2" a efectos de referencia de su efecto en la población, la salud pública y la perspectiva de género

MARÍA YAZMINA LOZANO MAS

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

Página 87

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 09:59:07	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1			
Fecha de sellado electrónico:	06-10-2023 10:12:51	- 88/127 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:45

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 salud pública y la perspectiva de género

Baja.

Condición de espacio urbanizado destinado en el planeamiento a uso residencial. Se introduce nueva población residente fija. **Valor 1.**

Indicadores de valoración del impacto previsto

- Signo negativo del impacto previsible en su caso.
- Probabilidad con Impacto probable. **Valor 1.**
- Duración temporal. **Valor 1.**
- Frecuencia continua. **Valor 2.**
- Impacto irreversible. **Valor 4.**
- Impacto de acumulación simple. **Valor 1.**
- Riesgos ambientales derivados de intensidad moderada de uso, fácilmente controlables por adaptación constructiva. Resultado mínimo. Carácter no transfronterizo. **Valor 1.**
- Magnitud de extensión general en el ámbito. **Valor 4.**
- Vulnerabilidad biótica baja en el área en relación al cambio climático y recursos naturales. **Valor 4.**

Valor del impacto

No significativo y moderado (19).

Situaciones de alteración apreciable de la población, la salud pública y la perspectiva de género

- No previstas.

Efectos significativos en la población, la salud pública y la perspectiva de género como valor singular del medio ambiente

- No previsible.

MARÍA YAZMINA LOZANO MAS

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

Página 88

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 09:59:07	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:51	- 89/127 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:45	

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 salud pública y la perspectiva de género	<p>Baja.</p> <p>Condición de espacio urbanizado destinado en el planeamiento a uso residencial. Se introduce nueva población residente fija. Valor 1.</p>
Indicadores de valoración del impacto previsto	<ul style="list-style-type: none"> Signo negativo del impacto previsible en su caso. Probabilidad con Impacto probable. Valor 1. Duración temporal. Valor 1. Frecuencia continua. Valor 2. Impacto irreversible. Valor 4. Impacto de acumulación simple. Valor 1. Riesgos ambientales derivados de intensidad moderada de uso, fácilmente controlables por adaptación constructiva. Resultado mínimo. Carácter no transfronterizo. Valor 1. Magnitud de extensión general en el ámbito. Valor 4. Vulnerabilidad biótica baja en el área en relación al cambio climático y recursos naturales. Valor 4.
Valor del impacto	<p>No significativo y moderado (19).</p>
Situaciones de alteración apreciable de la población, la salud pública y la perspectiva de género	<ul style="list-style-type: none"> No previstas.
Efectos significativos en la población, la salud pública y la perspectiva de género como valor singular del medio ambiente	<ul style="list-style-type: none"> No previsible.

MARÍA YAZMINA LOZANO MAS

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

Página 89

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 09:59:07	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:51	- 90/127 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:45	

Naturaleza de la incidencia ambiental de la Modificación en la variable de la población, la salud pública y la perspectiva de género. Alternativa 2

Alteración previsible de la población, la salud pública y la perspectiva de género

Muy baja.

Condición de espacio urbanizado destinado en el planeamiento a uso comercial. No se introduce nueva población residente fija. **Valor 0.**

Indicadores de valoración del impacto previsto

- Signo negativo del impacto previsible en su caso.
- Probabilidad con Impacto probable. **Valor 1.**
- Duración temporal. **Valor 1.**
- Frecuencia continua. **Valor 2.**
- Impacto irreversible. **Valor 4.**
- Impacto de acumulación simple. **Valor 1.**
- Riesgos ambientales derivados de intensidad moderada de uso, fácilmente controlables por adaptación constructiva. Resultado mínimo. Carácter no transfronterizo. **Valor 1.**
- Magnitud de extensión general en el ámbito. **Valor 4.**
- Vulnerabilidad biótica baja en el área en relación al cambio climático y recursos naturales. **Valor 4.**

Valor del impacto

No significativo y moderado (18).

Situaciones de alteración apreciable de la población, la salud pública y la perspectiva de género

- No previstas.

Efectos significativos en la población, la salud pública y la perspectiva de género como valor singular del medio ambiente

- No previsible.

MARÍA YAZMINA LOZANO MAS

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

Página 90

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 09:59:07	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:51	- 91/127 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:45	

- 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.



Figura 28. La ordenación en las Alternativa "0" y 1" a efectos de referencia de su efecto en los bienes materiales

MARÍA YAZMINA LOZANO MAS

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

Página 91

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 09:59:07	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:51	- 92/127 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:45	

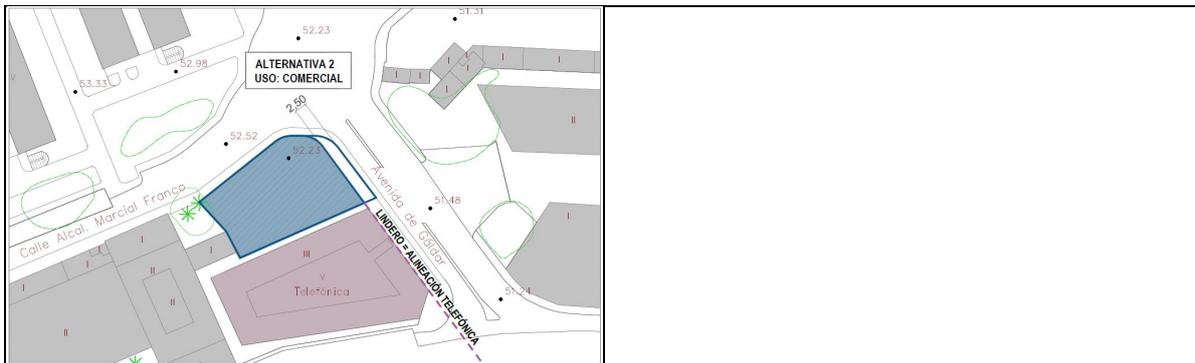


Figura 29. La ordenación en las Alternativa “2” a efectos de referencia de su efecto en los bienes materiales

MARÍA YAZMINA LOZANO MAS

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

Página 92

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 09:59:07	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1			
Fecha de sellado electrónico:	06-10-2023 10:12:51	- 93/127 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:45

Naturaleza de la incidencia ambiental de la Modificación en la variable de los bienes materiales. Alternativa 0

Alteración previsible de los bienes materiales

Muy baja.

Condición de espacio urbanizado destinado en el planeamiento a uso residencial. No se alteran las condiciones relacionadas con la titularidad del suelo. Valor 0.

Indicadores de valoración del impacto previsto

- Signo negativo del impacto previsible en su caso.
- Probabilidad con Impacto probable. Valor 1.
- Duración temporal. Valor 1.
- Frecuencia continua. Valor 2.
- Impacto reversible. Valor 2.
- Impacto de acumulación simple. Valor 1.
- Riesgos ambientales no previstos. Resultado mínimo. Carácter no transfronterizo. Valor 1.
- Magnitud de extensión puntual en el ámbito. Valor 1.
- Vulnerabilidad biótica baja en el área. Valor 4.

Valor del impacto

No significativo y compatible (13).

Situaciones de alteración apreciable de los bienes materiales

- No previstas.

Efectos significativos en los bienes materiales como valor singular del medio ambiente

- No previsible.

MARÍA YAZMINA LOZANO MAS

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

Página 93

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 09:59:07	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:51	- 94/127 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:45	

Naturaleza de la incidencia ambiental de la Modificación en la variable de los bienes materiales. Alternativa 1

Alteración previsible de los bienes materiales

Muy baja.

Condición de espacio urbanizado destinado en el planeamiento a uso residencial. No se alteran las condiciones relacionadas con la titularidad del suelo. Valor 0.

Indicadores de valoración del impacto previsto

- Signo negativo del impacto previsible en su caso.
- Probabilidad con Impacto probable. Valor 1.
- Duración temporal. Valor 1.
- Frecuencia continua. Valor 2.
- Impacto reversible. Valor 2.
- Impacto de acumulación simple. Valor 1.
- Riesgos ambientales no previstos. Resultado mínimo. Carácter no transfronterizo. Valor 1.
- Magnitud de extensión puntual en el ámbito. Valor 1.
- Vulnerabilidad biótica baja en el área. Valor 4.

Valor del impacto

No significativo y compatible (13).

Situaciones de alteración apreciable de los bienes materiales

- No previstas.

Efectos significativos en los bienes materiales como valor singular del medio ambiente

- No previsible.

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 09:59:07	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:51	- 95/127 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:45	

Naturaleza de la incidencia ambiental de la Modificación en la variable de los bienes materiales. Alternativa 2

Alteración previsible de los bienes materiales

Muy baja.

Condición de espacio urbanizado destinado en el planeamiento a uso coimericial. No se alteran las condiciones relacionadas con la titularidad del suelo. Valor 0.

Indicadores de valoración del impacto previsto

- Signo negativo del impacto previsible en su caso.
- Probabilidad con Impacto probable. Valor 1.
- Duración temporal. Valor 1.
- Frecuencia continua. Valor 2.
- Impacto reversible. Valor 2.
- Impacto de acumulación simple. Valor 1.
- Riesgos ambientales no previstos. Resultado mínimo. Carácter no transfronterizo. Valor 1.
- Magnitud de extensión puntual en el ámbito. Valor 1.
- Vulnerabilidad biótica baja en el área. Valor 4.

Valor del impacto

No significativo y compatible (13).

Situaciones de alteración apreciable de los bienes materiales

- No previstas.

Efectos significativos en los bienes materiales como valor singular del medio ambiente

- No previsible.

MARÍA YAZMINA LOZANO MAS

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

Página 95

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 09:59:07	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:51	- 96/127 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:45	

- **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 noroeste del ámbito.** (Exposición Noroeste-Sureste)
- (C.) – **Margen sur** (Exposición Sur-Norte)

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.

MARÍA YAZMINA LOZANO MAS

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

Página 96

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 09:59:07	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:51	- 97/127 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:45	

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.

En la Alternativa "0" la previsión de efectos negativos se corresponde con la reproducción del efecto de parcelas residenciales existentes en las cercanías, 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 más actualizada cuyo diseño introduce múltiples variantes formales que expositivamente pueden resultar innovadoras o de perfil vanguardista.

En la Alternativa "2" se introducen los mecanismos propios de la ocupación mediante la arquitectura de uso comercial.

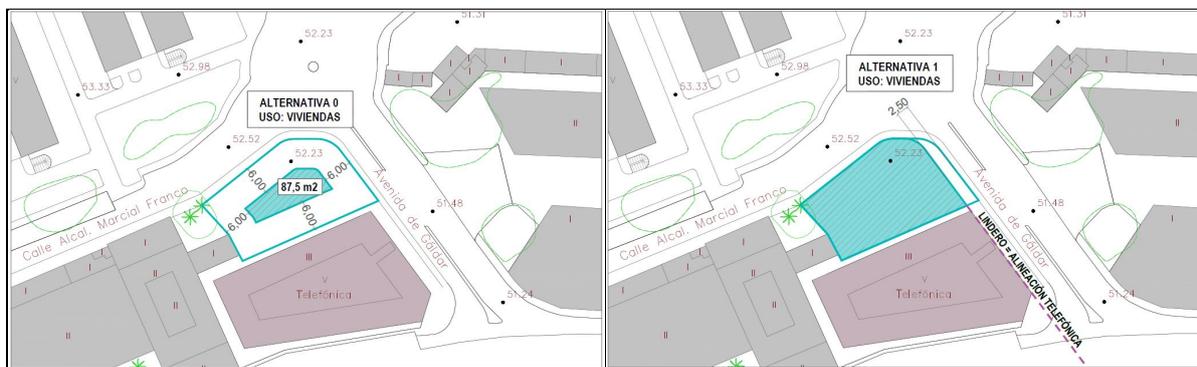


Figura 30. La ordenación en las Alternativa "0" y "1" a efectos de referencia de su efecto en la calidad visual del paisaje

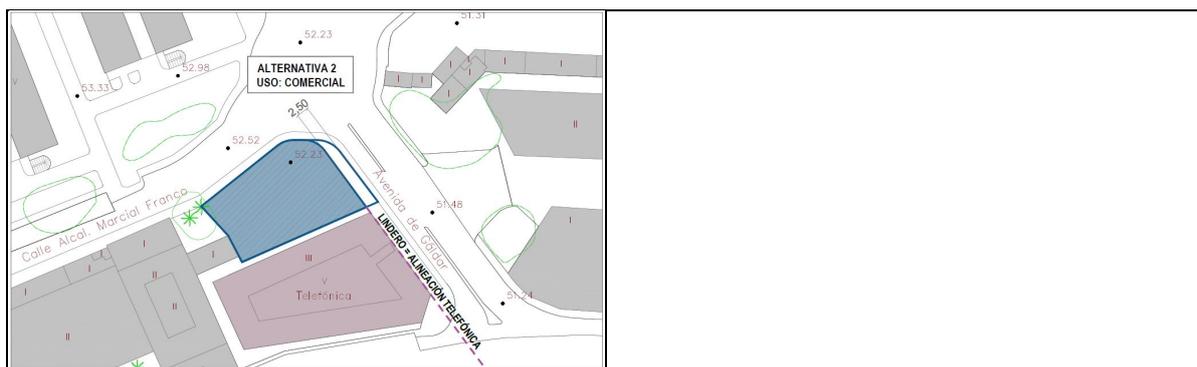


Figura 31. La ordenación en las Alternativa "2" a efectos de referencia de su efecto en la calidad visual del paisaje

MARÍA YAZMINA LOZANO MAS

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha:	14-11-2022 09:59:07	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha:	18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1				
Fecha de sellado electrónico:	06-10-2023 10:12:51	- 98/127 -	Fecha de emisión de esta copia:	27-11-2023 12:56:45



Naturaleza de la incidencia ambiental de la Modificación en la variable de la calidad visual del paisaje. Alternativa 0

Alteración previsible de la calidad visual del paisaje

Baja.

Condición de espacio urbanizado en solar que se destinada a la ocupación edificatoria de función residencial. 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. Valor 1.

Indicadores de valoración del impacto previsto

- Signo negativo del impacto previsible en su caso.
- Probabilidad con Impacto probable. Valor 1.
- Duración temporal. Valor 1.
- Frecuencia continua. Valor 2.
- Impacto reversible. Valor 2.
- Impacto de acumulación simple. Valor 1.
- Riesgos ambientales no previstos. Resultado mínimo. Carácter no transfronterizo. Valor 1.
- Magnitud de extensión puntual en el ámbito. Valor 1.
- Vulnerabilidad biótica baja en el área. Valor 4.

Valor del impacto

No significativo y compatible (14).

Situaciones de alteración apreciable de la calidad visual del paisaje

- No previstas.

Efectos significativos en la calidad visual del paisaje como valor singular del medio ambiente

- No previsible.

MARÍA YAZMINA LOZANO MAS

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

Página 98

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 09:59:07	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:51	- 99/127 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:45	

Naturaleza de la incidencia ambiental de la Modificación en la variable de la calidad visual del paisaje. Alternativa 1

Alteración previsible de la calidad visual del paisaje

Baja.

Condición de espacio urbanizado en solar que se destinada a la ocupación edificatoria de función residencial. 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. Valor 1.

Indicadores de valoración del impacto previsto

- Signo negativo del impacto previsible en su caso.
- Probabilidad con Impacto probable. Valor 1.
- Duración temporal. Valor 1.
- Frecuencia continua. Valor 2.
- Impacto reversible. Valor 2.
- Impacto de acumulación simple. Valor 1.
- Riesgos ambientales no previstos. Resultado mínimo. Carácter no transfronterizo. Valor 1.
- Magnitud de extensión puntual en el ámbito. Valor 1.
- Vulnerabilidad biótica baja en el área. Valor 4.

Valor del impacto

No significativo y compatible (14).

Situaciones de alteración apreciable de la calidad visual del paisaje

- No previstas.

Efectos significativos en la calidad visual del paisaje como valor singular del medio ambiente

- No previsible.

MARÍA YAZMINA LOZANO MAS

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

Página 99

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 09:59:07	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:51	- 100/127 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:45	

Naturaleza de la incidencia ambiental de la Modificación en la variable de la calidad visual del paisaje. Alternativa 2

Alteración previsible de la calidad visual del paisaje

Baja.

Condición de espacio urbanizado en solar que se destinada a la ocupación edificatoria de función comercial. No se afecta a puntos o perspectivas de cuenca visual que puedan considerarse de alta calidad expositiva o de interés medioambiental.
Valor 1.

Indicadores de valoración del impacto previsto

- Signo negativo del impacto previsible en su caso.
- Probabilidad con Impacto probable. Valor 1.
- Duración temporal. Valor 1.
- Frecuencia continua. Valor 2.
- Impacto reversible. Valor 2.
- Impacto de acumulación simple. Valor 1.
- Riesgos ambientales no previstos. Resultado mínimo. Carácter no transfronterizo. Valor 1.
- Magnitud de extensión puntual en el ámbito. Valor 1.
- Vulnerabilidad biótica baja en el área. Valor 4.

Valor del impacto

No significativo y compatible (14).

Situaciones de alteración apreciable de la calidad visual del paisaje

- No previstas.

Efectos significativos en la calidad visual del paisaje como valor singular del medio ambiente

- No previsible.

MARÍA YAZMINA LOZANO MAS

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

Página 100

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 09:59:07	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:51		- 101/127 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:45

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 uso residencial y terciario en Suelo Urbano que se determina en el Plan General de Ordenación en vigor para el ámbito de la Parcela 17.2 en San Fernando de Maspalomas.

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

Página 101

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 09:59:07	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:51	- 102/127 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:45	

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 que se vincularía al ámbito de ordenanza susceptible de albergar un uso comercial 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 (salvo una pequeña superficie perimetral) 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:

MARÍA YAZMINA LOZANO MAS

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

Página 102

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 09:59:07	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:51	- 103/127 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:45	

- Que se entiende aplicable en este caso el supuesto que establezca el uso de una zona de reducida superficie territorial.
- 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

Página 103

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 09:59:07	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:51	- 104/127 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:45	

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 una parcela destinada a uso residencial o comercial según la alternativa seleccionada, a partir 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 y la conservación del sistema general de espacios libres y dotaciones. Sólo se ajusta puntualmente la clasificación 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

Página 104

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 09:59:07	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1			
Fecha de sellado electrónico:	06-10-2023 10:12:51	- 105/127 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:45

- 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 clasificación del suelo y el uso característico 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 del paisaje y su calidad visual como única variable ambiental 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

Página 105

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 09:59:07	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:51	- 106/127 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:45	

- 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

Página 106

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 09:59:07	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:51	- 107/127 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:45	

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 industrial con actividad consolidada desde etapas precedentes.

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.** Mayor coherencia en la formalización de la ordenación urbanística respecto al objetivo estructural determinado en el Plan General sobre la mejora y potenciación del paisaje como elemento identificativo del entorno y el municipio. Potenciación de las estrategias de conservación, regeneración y promoción de los valores medioambientales en el ámbito de ordenación y en su área de influencia, y de las de

MARÍA YAZMINA LOZANO MAS

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

Página 107

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 09:59:07	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:51	- 108/127 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:45	

rehabilitación del paisaje urbano degradado como premisas para la optimización de la calidad de vida.

- **Criterio 3.** 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 4.** 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 5.** 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.

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 frente costero de San Bartolomé de Tirajana y el conjunto del municipio, 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.

MARÍA YAZMINA LOZANO MAS

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

Página 108

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 09:59:07	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:51	- 109/127 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:45	

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 zona residencial y terciaria, 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.
- 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 residencial y turístico, 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 2, al presentar la mejor respuesta a la conservación de los valores paisajísticos y naturales presentes en el exterior del ámbito y las mayores opciones de puesta en valor de los mismos, mejorándose el interés 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 municipal basada en la sostenibilidad del medio ambiental, en la conservación de los valores en presencia y en la ocupación-uso del territorio ordenado y su disfrute por la población.

Se atiende así a los principios básicos emanados del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria y la política

MARÍA YAZMINA LOZANO MAS

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

Página 109

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 09:59:07	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:51	- 110/127 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:45	

municipal de gestión del territorio, respecto a los aspectos medioambientales, socioeconómicos y funcionales.

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:

- La alternativa propuesta se vincula en todo caso 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.
- Las alternativas desechadas, presentan un mayor alcance que podríamos considerar negativo o de menores efectos de signo positivo en tanto no ofrecen solución completa a los perjuicios urbanísticos que provocan la ausencia de ordenación y planificación de la zona periurbana y no atienden a las necesidades de la población residente en cuanto a equilibrio entre los usos.
- La alternativa propuesta se concluye más adecuada en el equilibrio de la calidad ambiental, el bienestar social, 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

Página 110

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 09:59:07	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:51	- 111/127 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:45	

10. LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DE LA REVISIÓN, 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 los ámbitos integrados en 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.

MARÍA YAZMINA LOZANO MAS

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

Página 111

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha:	14-11-2022 09:59:07
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha:	18-09-2023 08:20
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1			
Fecha de sellado electrónico:	06-10-2023 10:12:51	- 112/127 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:45



- 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 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 y la asociada a la avifauna 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.**

MARÍA YAZMINA LOZANO MAS

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

Página 112

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 09:59:07	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:51	- 113/127 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:45	

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 cercana de Phoenix canariensis y otras especies singulares en los jardines del espacio urbano a escasa distancia). Remisión en su caso a autorización específica por la administración competente. Medida de prevención no valorable económicamente remitida a la normativa. Orden de prioridad: 3.**
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 el 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: 2.**
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**

MARÍA YAZMINA LOZANO MAS

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

Página 113

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 09:59:07	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:51	- 114/127 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:45	

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, minimizandolas 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 urbano con marcada vocación turística y comercial que demandante de atractivos del entorno. 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 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**
9. **Minimización del impacto de las nuevas piezas ordenadas en el entorno, en lo posible, mediante la disposición de elementos arbolados en la parcela. 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**

MARÍA YAZMINA LOZANO MAS

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

Página 114

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha:	14-11-2022 09:59:07
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha:	18-09-2023 08:20
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1			
Fecha de sellado electrónico:	06-10-2023 10:12:51	- 115/127 -	

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 y solar 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 Avenida de la Unión Europea. *Medida de integración no valorable económicamente remitida a la normativa) Orden de prioridad: 1.*
15. 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

MARÍA YAZMINA LOZANO MAS

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

Página 115

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 09:59:07	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:51	- 116/127 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:45	

restante suministro eléctrico). *Medida de Medida de prevención. Valoración económica remitida al programa de actuaciones. Orden de prioridad:1*

16. **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.**
17. **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**
18. **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 impermeable 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 entorno, 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

Página 116

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 09:59:07	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:51	- 117/127 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:45	

D. MEDIDAS RELACIONADAS CON LA PERSPECTIVA DE GÉNERO Y LA POBLACIÓN.

19. 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*
20. 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*
21. 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 acústica de la Avenida de la Unión Europea, 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

MARÍA YAZMINA LOZANO MAS

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

Página 117

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 09:59:07	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:51	- 118/127 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:45	

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

Página 118

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 09:59:07	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:51	- 119/127 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:45	

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.

MARÍA YAZMINA LOZANO MAS

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

Página 119

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha:	14-11-2022 09:59:07
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha:	18-09-2023 08:20
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1			
Fecha de sellado electrónico:	06-10-2023 10:12:51	- 120/127 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:45



- Situación de restricción de emisiones de sustancias contaminantes y potencialmente alteradoras de la calidad del aire como consecuencia de la intensidad del uso comercial.
- 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:

MARÍA YAZMINA LOZANO MAS

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

Página 120

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 09:59:07	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:51	- 121/127 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:45	

- **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.

- 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 m².

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.

MARÍA YAZMINA LOZANO MAS

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

Página 121

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha:	14-11-2022 09:59:07
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha:	18-09-2023 08:20
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1			
Fecha de sellado electrónico:	06-10-2023 10:12:51	- 122/127 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:45



- 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.

- 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.

MARÍA YAZMINA LOZANO MAS

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

Página 122

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha:	14-11-2022 09:59:07
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha:	18-09-2023 08:20
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1			
Fecha de sellado electrónico:	06-10-2023 10:12:51	- 123/127 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:45



- 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.

- 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.

MARÍA YAZMINA LOZANO MAS

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

Página 123

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 09:59:07	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:51	- 124/127 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:45	

→ 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.

→ 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.

MARÍA YAZMINA LOZANO MAS

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

Página 124

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha:	14-11-2022 09:59:07
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha:	18-09-2023 08:20
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1			
Fecha de sellado electrónico:	06-10-2023 10:12:51	- 125/127 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:45



- 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.

- 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.

MARÍA YAZMINA LOZANO MAS

Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

Página 125

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 09:59:07	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:51	- 126/127 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:45	

→ 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.

LOZANO MAS
YAZMINA -
44704544L

Firmado digitalmente por
LOZANO MAS YAZMINA -
44704544L
Fecha: 2022.11.14 09:59:07 Z

En Las Palmas de Gran Canaria

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

Página 126

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 14-11-2022 09:59:07	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/681C584AF1B0628F91D227F1D20EA9E1			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:51	- 127/127 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:45	

MEMORIA

MODIFICACIÓN MENOR

DE LA ORDENACIÓN DE LA PARCELA 17.2

DE LA URBANIZACIÓN

SAN FERNANDO DE MASPALOMAS

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

SEPTIEMBRE DE 2023

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 14-09-2023 16:52:57 Fecha: 14-09-2023 16:53:32 Fecha: 14-09-2023 16:53:54 Fecha: 14-09-2023 16:54:18 Fecha: 14-09-2023 16:54:45 Fecha: 14-09-2023 16:55:06 Fecha: 14-09-2023 16:55:28	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:56 Ver sello		- 1/72 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:48

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 14-09-2023 16:52:57 Fecha: 14-09-2023 16:53:32 Fecha: 14-09-2023 16:53:54 Fecha: 14-09-2023 16:54:18 Fecha: 14-09-2023 16:54:45 Fecha: 14-09-2023 16:55:06 Fecha: 14-09-2023 16:55:28	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:56		- 2/72 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:48

MODIFICACIÓN MENOR DE LA PARCELA 17.2 DE LA URBANIZACIÓN SAN FERNANDO DE MASPALOMAS 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

Septiembre de 2023

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 14-09-2023 16:52:57 Fecha: 14-09-2023 16:53:32 Fecha: 14-09-2023 16:53:54 Fecha: 14-09-2023 16:54:18 Fecha: 14-09-2023 16:54:45 Fecha: 14-09-2023 16:55:06 Fecha: 14-09-2023 16:55:28
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432		
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:56 Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:48		



Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 14-09-2023 16:52:57 Fecha: 14-09-2023 16:53:32 Fecha: 14-09-2023 16:53:54 Fecha: 14-09-2023 16:54:18 Fecha: 14-09-2023 16:54:45 Fecha: 14-09-2023 16:55:06 Fecha: 14-09-2023 16:55:28	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:56		- 4/72 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:48

ÍNDICE

- 1.- ANTECEDENTES. INFORMES TRÁMITE DE CONSULTA
 - 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 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 17.2 DE SAN FERNANDO DE MASPALOMAS
 - 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

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 14-09-2023 16:52:57 Fecha: 14-09-2023 16:53:32 Fecha: 14-09-2023 16:53:54 Fecha: 14-09-2023 16:54:18 Fecha: 14-09-2023 16:54:45 Fecha: 14-09-2023 16:55:06 Fecha: 14-09-2023 16:55:28	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:56		- 5/72 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:48

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.- DETERMINACIONES DE CARÁCTER VINCULANTE DEL PGOUSBT´96 VIGENTE.

12.- PROPUESTAS DE ORDENACIÓN

12.1.- ORDENACIÓN VIGENTE

12.2.- PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE ORDENACIÓN

ALTERNATIVAS PLANTEADAS:

12.2.1.- ALTERNATIVA 0. MANTENER EL PLANEAMIENTO VIGENTE, CON LA ORDENANZA ESTABLECIDA EN LA PARCELA 17.2.

12.2.2- ALTERNATIVA 1. COMBINAR EL USO COMERCIAL CON EL TURÍSTICO.

12.2.3- ALTERNATIVA 2. USO COMERCIAL EN TODA LA PARCELA.

12.2.4- CONCLUSIONES

12.3.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN TRAS LAS CORRECCIONES, SI FUERA EL CASO, DERIVADA DEL TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA DE LA APROBACIÓN INICIAL

12.4.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN EN EL DOCUMENTO PREVISTO PARA SU APROBACIÓN DEFINITIVA

13.- NORMATIVA MODIFICADA

14. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE LA PROPUESTA

15. DEBERES DEL PROMOTOR/ES DE LA PARCELA 17.2

16. PLANOS

1.-SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

2.- ALTERNATIVA DE ORDENACIÓN SELECCIONADA

3.- PLANO 27-1 ZONIFICACIÓN

4.- PLANO O-12 ORDENANZAS

5.- PLANO A-12 ACTUACIONES

6.- SERVIDUMBRES AÉRENAÚTICAS

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 14-09-2023 16:52:57 Fecha: 14-09-2023 16:53:32 Fecha: 14-09-2023 16:53:54 Fecha: 14-09-2023 16:54:18 Fecha: 14-09-2023 16:54:45 Fecha: 14-09-2023 16:55:06 Fecha: 14-09-2023 16:55:28	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:56		- 6/72 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:48

1.- ANTECEDENTES

El día 5 de mayo de 2022 – R.E. 2022009193 – 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 de la parcela 17-2 de la Urbanización San Fernando de Maspalomas 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 17-2 de la Urbanización San Fernando de Maspalomas, 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 30 de junio de 2022, se acordó iniciar el Procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica simplificada relativa a la modificación menor del PGOU de San Bartolomé de Tirajana de la parcela 17-2 de la Urbanización San Fernando de Maspalomas, 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 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.

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 14-09-2023 16:52:57 Fecha: 14-09-2023 16:53:32 Fecha: 14-09-2023 16:53:54 Fecha: 14-09-2023 16:54:18 Fecha: 14-09-2023 16:54:45 Fecha: 14-09-2023 16:55:06 Fecha: 14-09-2023 16:55:28	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:56		- 7/72 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:48

Una vez consultadas las Administraciones y tras la información pública, 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 procede la tramitación de la evaluación ambiental estratégica simplificada de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación Urbana de la parcela 17-2 de San Fernando.

A la vista de las consultas hechas y 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 17-2 de San Fernando 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 Sonneland, 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 1896/2021de 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 17.2 de San Fernando, acordada por el Pleno del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana en sesión de 27 de abril de 2023. Expediente nº 1896/2021.

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 17.2 de San Fernando, **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:

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 14-09-2023 16:52:57 Fecha: 14-09-2023 16:53:32 Fecha: 14-09-2023 16:53:54 Fecha: 14-09-2023 16:54:18 Fecha: 14-09-2023 16:54:45 Fecha: 14-09-2023 16:55:06 Fecha: 14-09-2023 16:55:28	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:56		- 8/72 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:48

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

A estos efectos, a la presentación de este documento consta la presentación de los siguientes escritos de alegaciones o contestaciones a los informes solicitados:

1.- 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”**.

2.- 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”**.

3.- 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 **“que el Informe es Favorable”**.

4.- Consejería de Turismo, Industria y Comercio. Dirección General de Infraestructura Turística, del Gobierno de Canarias, emite informe el 1 de agosto de 2023, de la Jefa de Servicio de Planificación Territorial Turística, en la que en sus Conclusiones viene a decir lo siguiente:

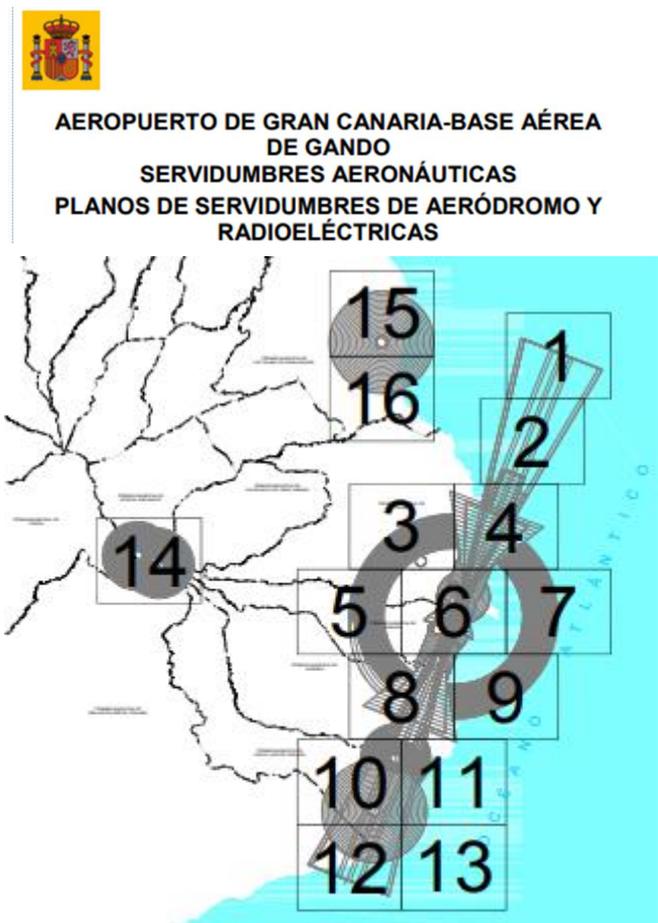
Que en lo que se refiere a la afectación a normativa/ordenación relativa al uso turístico a nivel general relacionada con el objeto de la Modificación Menor en cuestión, se informa favorablemente la presente Modificación Menor.

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 14-09-2023 16:52:57 Fecha: 14-09-2023 16:53:32 Fecha: 14-09-2023 16:53:54 Fecha: 14-09-2023 16:54:18 Fecha: 14-09-2023 16:54:45 Fecha: 14-09-2023 16:55:06 Fecha: 14-09-2023 16:55:28	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:56		- 9/72 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:48

5.- Ministerio de Defensa, emitida con fecha 24 de mayo de 2023, por don José Manuel Gutiérrez del Álamo del Arco, GENERAL AUDITORO SUBDIRECTOR GENERAL DE PATRIMONIO DE LA SDGPAT, en la que en resumen a decir *“Que el informe es FAVORABLE CONDICIONADO”*.

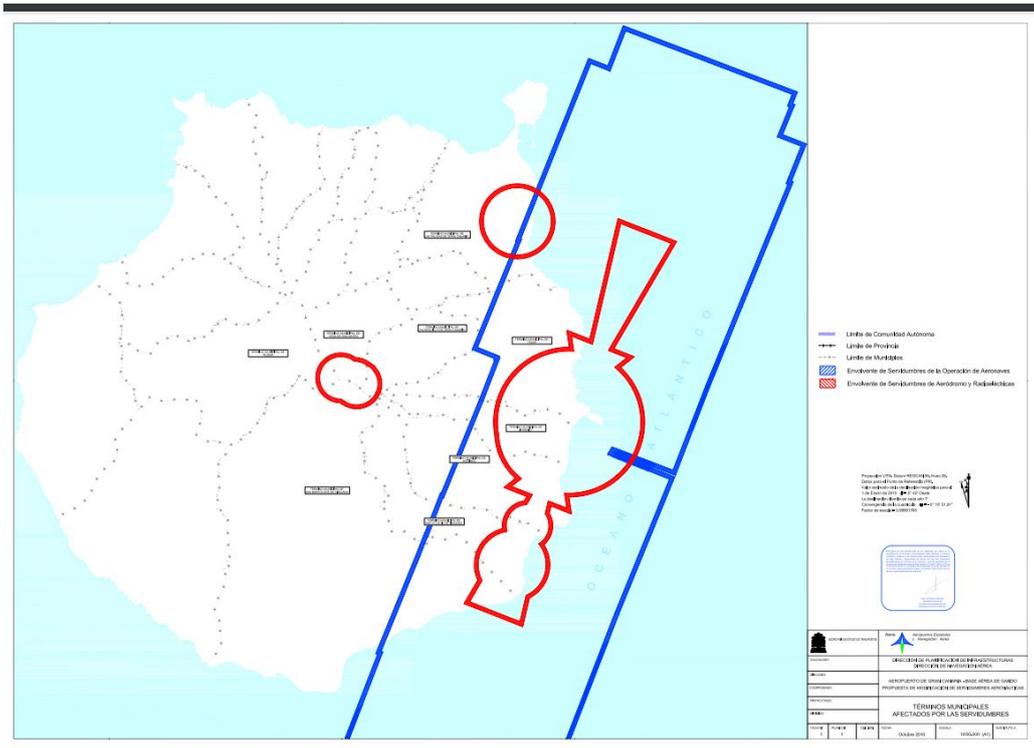
El condicionado de este informe es relativo a las servidumbres aeronáuticas radioeléctricas del TACAN de la base aérea de Gando, establecidas por Real Decreto 417/2011, de 18 de marzo, por lo sostiene *“que se deberá incorporar entre los planos normativos de la Modificación Menor los planos de las Servidumbres Aeronáuticas, debiendo dejar constancia expresa de dicha normativa en su documentación”*.

Se consulta las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Gran Canaria-Base Aérea de Gando y los planos de Servidumbres de Aeródromo y Radioeléctricas, para comprobar, en primer lugar si el municipio de San Bartolomé de Tirajana está afectado por las servidumbres referidas, y si lo está, comprobar si el suelo de la parcela de que se trata se ve afectado por las mismas.



Plano Guía de los términos municipales afectados

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 14-09-2023 16:52:57 Fecha: 14-09-2023 16:53:32 Fecha: 14-09-2023 16:53:54 Fecha: 14-09-2023 16:54:18 Fecha: 14-09-2023 16:54:45 Fecha: 14-09-2023 16:55:06 Fecha: 14-09-2023 16:55:28	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:56		- 10/72 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:48



-  Límite de Comunidad Autónoma
-  Límite de Provincia
-  Límite de Municipios
-  Envoltente de Servidumbres de la Operación de Aeronaves
-  Envoltente de Servidumbres de Aeródromo y Radioeléctrica

Proyección UTM. Datum REGCAN 95. Huso 28.
 Datos para el Punto de Referencia (PR).
 Valor estimado de la declinación magnética para el
 1 de Enero de 2010 $\delta = 5^\circ 42'$ Oeste
 La declinación disminuye cada año $7'$
 Convergencia de la cuadrícula $\omega = -0^\circ 10' 51,91''$
 Factor de escala = 0,99961785

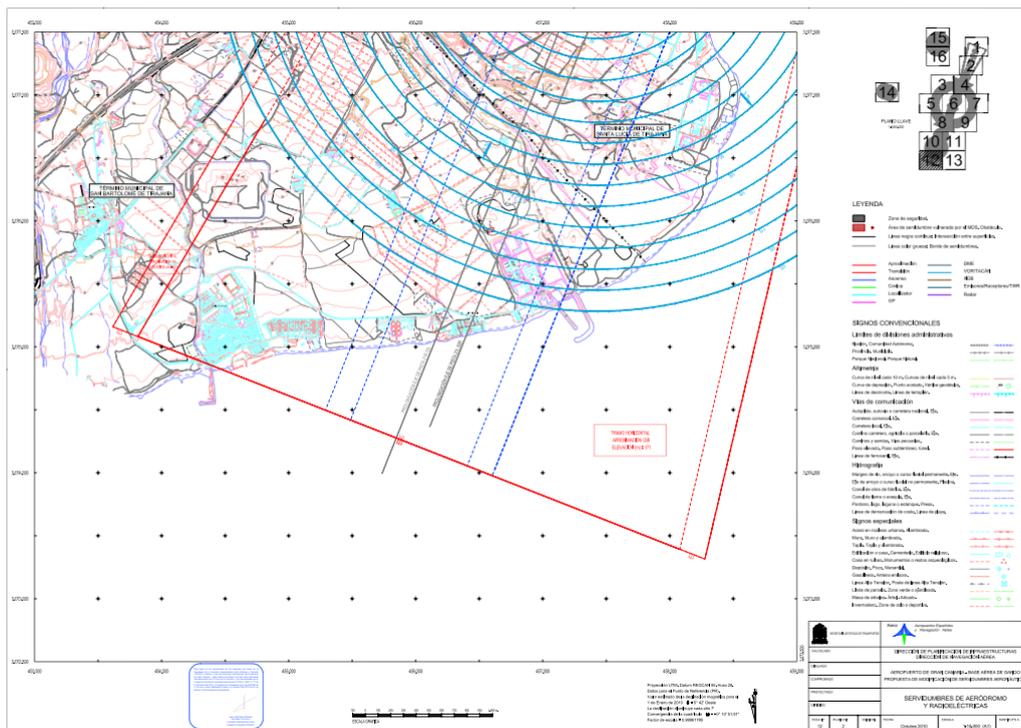


Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 14-09-2023 16:52:57 Fecha: 14-09-2023 16:53:32 Fecha: 14-09-2023 16:53:54 Fecha: 14-09-2023 16:54:18 Fecha: 14-09-2023 16:54:45 Fecha: 14-09-2023 16:55:06 Fecha: 14-09-2023 16:55:28	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:56		- 11/72 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:48

▀ Aeropuerto de Gran Canaria - Base Aérea de Gando

- Real Decreto
 - Real Decreto 417/2011 de 18 de marzo, por el que se actualizan las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Gran Canaria -Base Aérea de Gando
- Planos
 - Plano 1. Términos municipales afectados
 - Términos municipales afectados
 - Plano 2. Servidumbres de aeródromo y radioeléctricas
 - Plano Guía (Distribución de hojas)

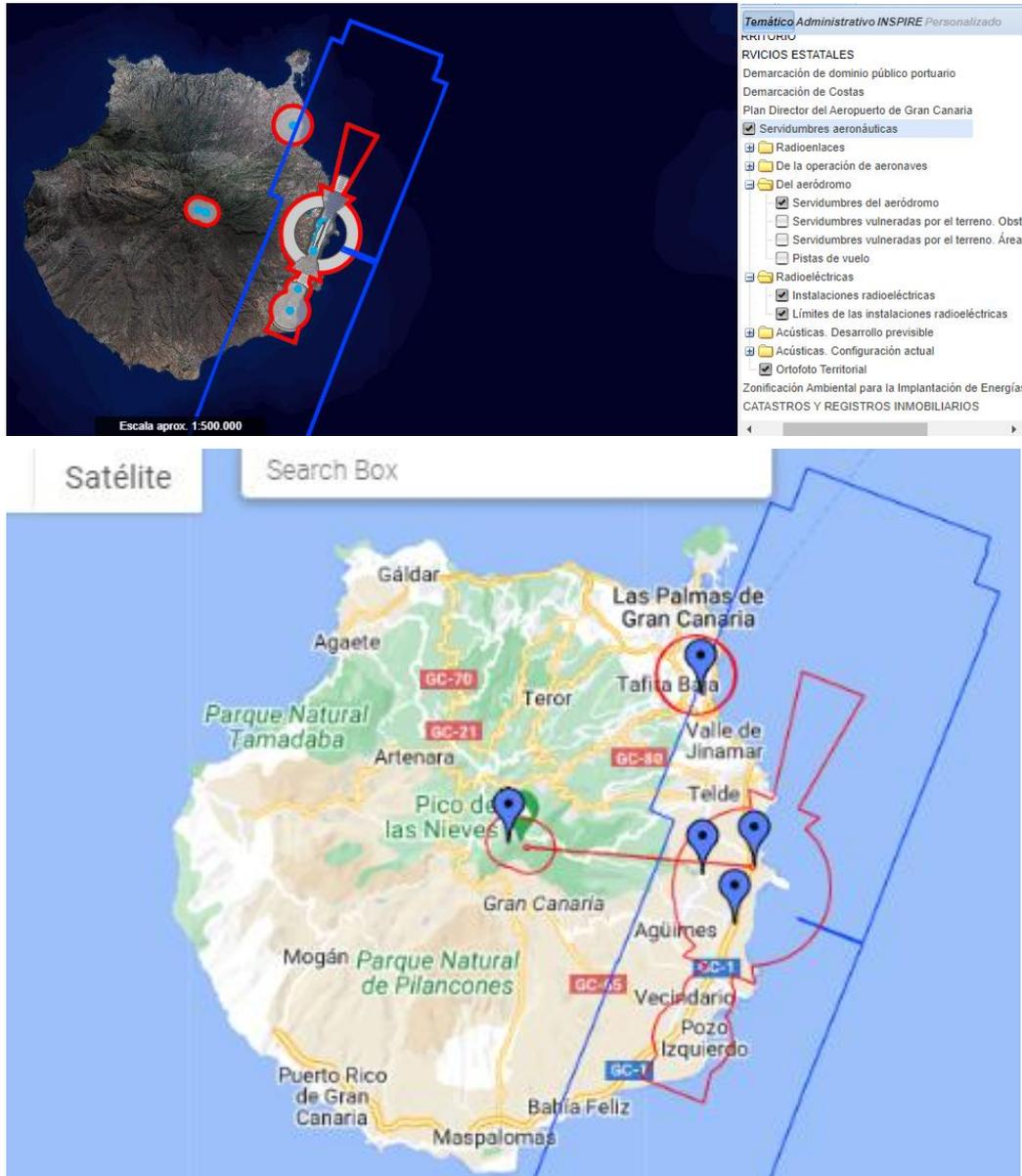
Dentro del plano Guía (Distribución de Hojas) de las Servidumbres de Aeródromo y Radioeléctricas acudimos a las hojas 12 y 14 de las 16 que son las que afecta al término municipal de Santa Lucía y algo también al término municipal de San Bartolomé de Tirajana, la primera y a la zona de la cumbre la segunda.



Hoja 12 de 16

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 14-09-2023 16:52:57 Fecha: 14-09-2023 16:53:32 Fecha: 14-09-2023 16:53:54 Fecha: 14-09-2023 16:54:18 Fecha: 14-09-2023 16:54:45 Fecha: 14-09-2023 16:55:06 Fecha: 14-09-2023 16:55:28	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:56 - 12/72 - Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:48			

Si acudimos a Visorgrafcan del Gobierno de Canarias para consultar las servidumbres aeronáuticas del aeródromo y radioeléctricas que pudieran afectar al suelo de que se trata, dentro del municipio de San Bartolomé de Tirajana, las que se establecen en la hoja 12, nos encontramos lo siguiente:



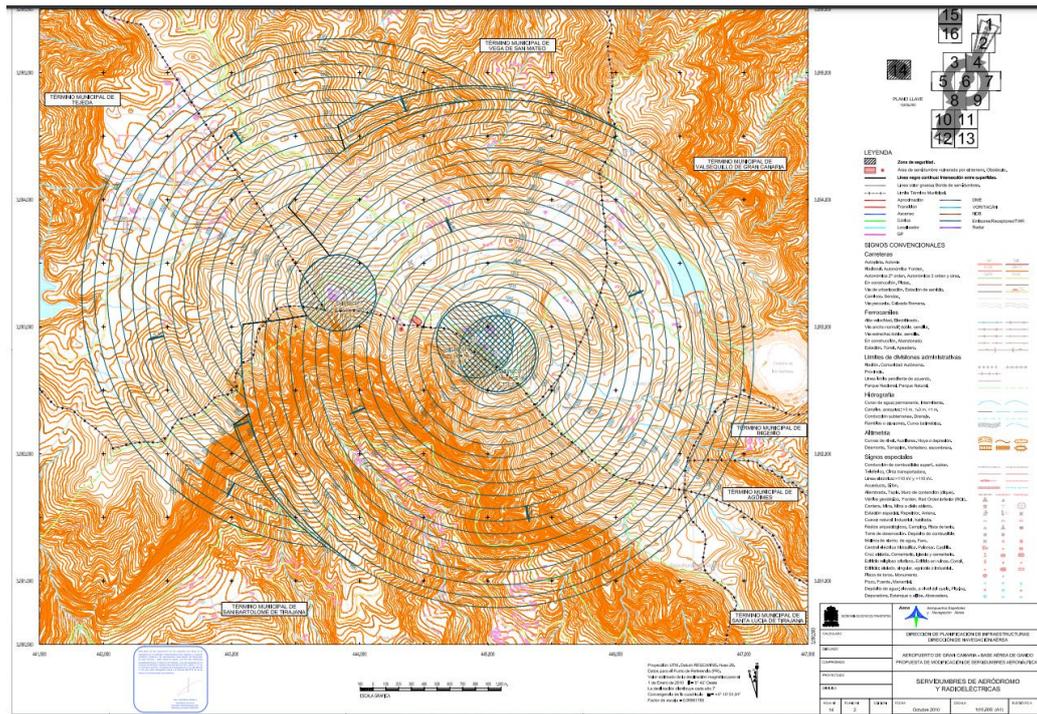
Vemos que la envolvente exterior de las servidumbres de las operaciones de aeronaves, afecta exclusivamente a la zona de Bahía Feliz, y la más próxima a ella, sin adentrarse más allá. En relación a las afecciones de la zona de la cumbre, las recogidas en la hoja 14, quedan muy lejos de Maspalomas. Por tanto, no hay afecciones en el suelo de que se trata, a no ser que se demuestre lo contrario, en la zona de San Fernando de Maspalomas.

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 14-09-2023 16:52:57 Fecha: 14-09-2023 16:53:32 Fecha: 14-09-2023 16:53:54 Fecha: 14-09-2023 16:54:18 Fecha: 14-09-2023 16:54:45 Fecha: 14-09-2023 16:55:06 Fecha: 14-09-2023 16:55:28	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:56		- 13/72 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:48

No obstante, se incorporará dentro de la documentación de la modificación menor en esta fase de Aprobación Definitiva, lo que se solicita, que es marcar sobre los "los planos normativos de la Modificación Menor los planos de las Servidumbres Aeronáuticas, debiendo dejar constancia expresa de dicha normativa en su documentación".

En aplicación de lo establecido en el Real Decreto 417/2011, de 18 de marzo, por el que se actualizan las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Gran Canaria -Base Aérea de Gando, en su artículo 5, San Bartolomé de Tirajana es uno de los términos municipales afectado por las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Gran Canaria- Base Aérea de Gando.

Sin embargo, consultada la documentación y planos descriptivos de las servidumbres establecidas por este Real Decreto no se aprecia que cualquier actuación que se pudiera ejecutar en la parcela 17-2 de la Urbanización San Fernando de Maspalomas, quede afectada por dichas servidumbres. En conclusión, la modificación menor que se plantea en este documento no se ve afectada por limitación ni determinación alguna establecida en el Real Decreto 417/2011, de 18 de marzo. Incorporamos además la hoja 14 de servidumbres de aeródromo y radioeléctricas del mismo, que afecta a otra parte del municipio, la zona de la cumbre de la isla de Gran canaria, sin llegar a la zona de San Fernando de Maspalomas.



Hoja 14

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 14-09-2023 16:52:57 Fecha: 14-09-2023 16:53:32 Fecha: 14-09-2023 16:53:54 Fecha: 14-09-2023 16:54:18 Fecha: 14-09-2023 16:54:45 Fecha: 14-09-2023 16:55:06 Fecha: 14-09-2023 16:55:28	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
N° expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:56		- 14/72 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:48

6.- Por último, y entendemos que en coherencia con lo que hemos venido sosteniendo en el apartado anterior, el Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana, emitida con fecha 28 de junio de 2023, por don Álvaro José Fernández Iruegas Pombo, SUBDIRECTOR GENERAL DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AEREA, en la que en resumen a decir “*Que no procede emitir informe sobre la Modificación Menor de la ordenación de la parcela 17.2 de la Urbanización San Fernando de Maspalomas del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana (Nº Expediente; 1896/2021)*”.

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 14-09-2023 16:52:57 Fecha: 14-09-2023 16:53:32 Fecha: 14-09-2023 16:53:54 Fecha: 14-09-2023 16:54:18 Fecha: 14-09-2023 16:54:45 Fecha: 14-09-2023 16:55:06 Fecha: 14-09-2023 16:55:28	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:56		- 15/72 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:48

1.1 INTRODUCCIÓN

El objeto de la Modificación Menor se corresponde con la parcela 17.2 dentro de la Urbanización de San Fernando de Maspalomas del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, (PGOU_{SBT}'96), con una superficie de 487,50 m², según datos registrales de mayo de 2021, clasificada como suelo urbano consolidado, con uso residencial según las ordenanzas reguladoras, donde se pretende introducir el uso comercial.



Ubicación de la parcela 17.2 de la Urbanización San Fernando de Maspalomas

En la aprobación definitiva del vigente PGOU_{SBT}'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 la parcela, con las ordenanzas particulares de la misma, **con uso principal residencial, 2 plantas de altura y separación a linderos mayor o igual a la altura.**

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 14-09-2023 16:52:57 Fecha: 14-09-2023 16:53:32 Fecha: 14-09-2023 16:53:54 Fecha: 14-09-2023 16:54:18 Fecha: 14-09-2023 16:54:45 Fecha: 14-09-2023 16:55:06 Fecha: 14-09-2023 16:55:28	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:56		- 16/72 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:48



La delimitación de la Modificación Menor, se concreta en la parcela nº 17.2 de San Fernando de Maspalomas, que se encuentra dentro del plano A-12, SECTOR TURÍSTICO, del PGOUSBT´96. Los parámetros urbanísticos vienen establecidos en las Ordenanzas Reguladoras en Zona Residencial, de la que destacamos tanto la superficie que le asigna, como el uso principal:

LOTE 17 (Parcelas 17.2 y 17.4) (P.G.O.U.)							
SUPERFICIE (M ²)	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION (%)	EDIFICABILIDAD (M ² /M ²)	VOLUMEN (M ³ /M ²)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
	Viviendas				2,00	2 Plantas	a Altura (1)

(1) Excepto en su colindancia con la carretera General, que será la establecida por la legislación especial del Ministerio de Obras Públicas.
- Edificación singular de poblado canario.

ORDENANZAS REGULADORAS EN ZONA RESIDENCIAL
Pág.11



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

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 14-09-2023 16:52:57 Fecha: 14-09-2023 16:53:32 Fecha: 14-09-2023 16:53:54 Fecha: 14-09-2023 16:54:18 Fecha: 14-09-2023 16:54:45 Fecha: 14-09-2023 16:55:06 Fecha: 14-09-2023 16:55:28		
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20		
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432				
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:56		- 17/72 -		Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:48

1.2 OBJETO DE LA MODIFICACIÓN MENOR

El objeto principal de la iniciativa que se propone en esta Modificación Menor del PGOU_{SBT}'96 para la parcela 17.2 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.

Ese nuevo documento que se presentó en marzo de 2023 para la tramitación de la modificación menor de la parcela 17.2 de San Fernando de Maspalomas, 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 Aprobación definitiva que **tiene por objeto** la Modificación Menor del PGOU_{SBT}'96 **en lo referente a la ordenanza particular que regula los parámetros urbanísticos de la parcela 17.2 de la Urbanización San Fernando de Maspalomas,** proponiendo un **cambio de uso** que complete la manzana donde se ubica la parcela 17-2, en la que se establece el mismo uso pretendido, el comercial en gran parte de la misma.

Para alcanzar el objetivo planteado, se ha propuesto en las distintas fases de la tramitación un cambio de uso y la modificación de los parámetros urbanísticos hoy vigentes en el PGOU_{SBT}'96, **sin que esto lleve implícito un aumento de edificabilidad,** a fin de introducir en la parcela la actividad comercial sustituyendo el uso residencial previsto.

Se propone la inclusión del uso comercial en una manzana que está destinada toda ella al uso comercial o equipamientos de espacios libres, siendo el uso residencial muy residual en la misma. A pesar de estar en suelo dentro del tejido residencial, esta manzana que pertenece a esta urbanización es fundamentalmente comercial

San Fernando de Maspalomas es un núcleo residencial importante del sur de la isla. Todos los actores del sector privado residencial expresan su apoyo a la adopción de medidas que redunden en beneficio del mantenimiento de la calidad de la oferta del núcleo residencial, que es lo que está demandando actualmente el mercado.

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 14-09-2023 16:52:57 Fecha: 14-09-2023 16:53:32 Fecha: 14-09-2023 16:53:54 Fecha: 14-09-2023 16:54:18 Fecha: 14-09-2023 16:54:45 Fecha: 14-09-2023 16:55:06 Fecha: 14-09-2023 16:55:28	
Registrado en:	ENTRADA - N°: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
N° expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:56		- 18/72 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:48

Este contexto de necesidad de regeneración del tejido urbano y de modernización, explica la presente propuesta de Modificación Menor del PGOU_{SBT}'96, para la que se descarta cualquier aspecto referido a la ordenación estructural o la implicación de alteraciones sustanciales del modelo territorial previsto, puesto que se limita a la modificación de parámetros urbanísticos en las ordenanzas particulares que afectan a una parcela concreta.

1.3 DATOS DEL PROMOTOR/PROMOTORES

El promotor de la iniciativa de la presente Modificación Menor del PGOU_{SBT}'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.

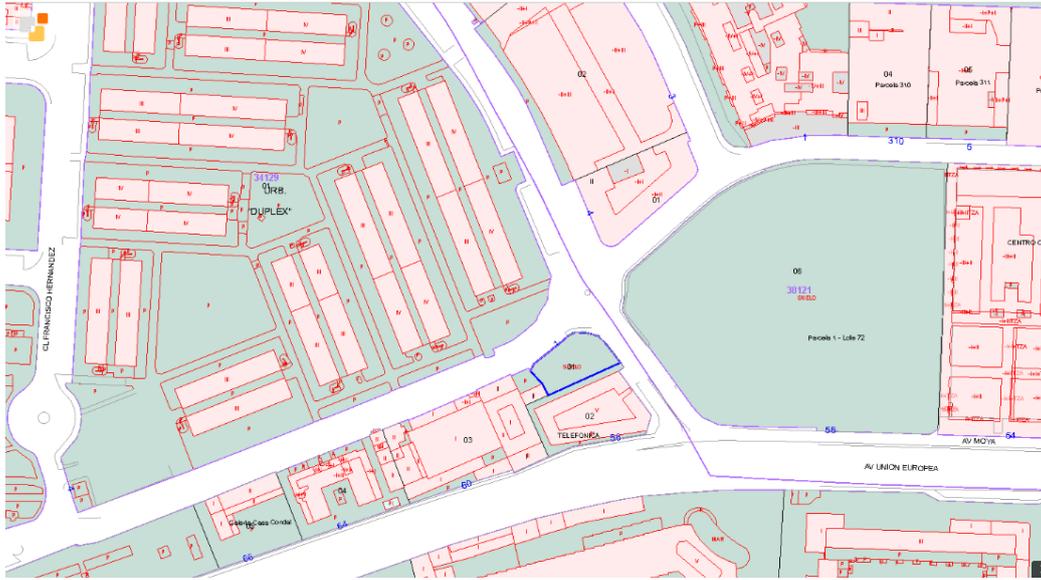
Dicha representación queda debidamente acreditada en documento que se anexa al presente.

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].

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 14-09-2023 16:52:57 Fecha: 14-09-2023 16:53:32 Fecha: 14-09-2023 16:53:54 Fecha: 14-09-2023 16:54:18 Fecha: 14-09-2023 16:54:45 Fecha: 14-09-2023 16:55:06 Fecha: 14-09-2023 16:55:28	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:56		- 19/72 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:48

1.4 INFORMACIÓN CATASTRAL. REGISTRAL. TOPOGRÁFICA

La finca se corresponde con **parcela catastral 3310301DS4731S0001EQ** con 434,00 m².



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE	
Referencia catastral	3310301DS4731S0001EQ
Localización	CL ALCALDE MARCIAL FRANCO 1 Suelo 35100 SAN BARTOLOME DE TIRAJANA (LAS PALMAS)
Clase	Urbano
Uso principal	Suelo sin edif.

PARCELA CATASTRAL	
Localización	CL ALCALDE MARCIAL FRANCO 1 SAN BARTOLOME DE TIRAJANA (LAS PALMAS)
Superficie gráfica	434 m ²

Parcela catastral con referencia 3310301DS4731S0001EQ

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 17.2 de San Fernando de Maspalomas, tiene una superficie de cuatrocientos ochenta y siete con cincuenta metros cuadrados. **(487,50 m²)**.

La descripción registral de la finca es la siguiente:

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 14-09-2023 16:52:57 Fecha: 14-09-2023 16:53:32 Fecha: 14-09-2023 16:53:54 Fecha: 14-09-2023 16:54:18 Fecha: 14-09-2023 16:54:45 Fecha: 14-09-2023 16:55:06 Fecha: 14-09-2023 16:55:28	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:56		- 20/72 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:48

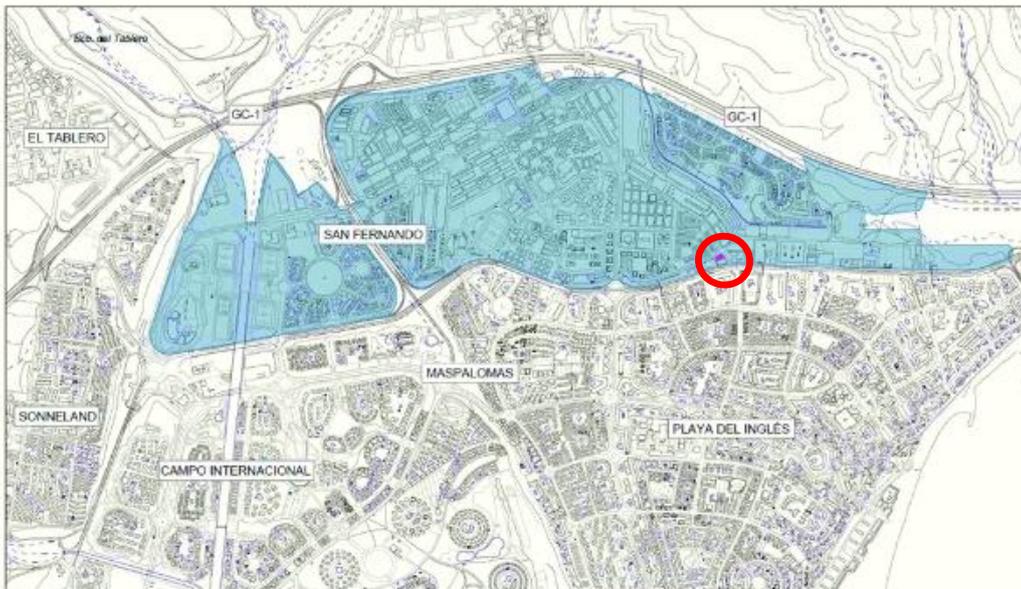
URBANA.- PARCELA DE TERRENO señalada con el número dos del Lote XVII, del Poblado de Servicios de San Fernando de Maspalomas, término municipal de SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA, sita en la calle Marcial Franco, número 1.

Ocupa una superficie de cuatrocientos ochenta y siete metros con cincuenta decímetros cuadrados.

LINDA: Al Norte, con calle Alcalde Marcial Franco, por donde le corresponde el número uno de gobierno y en una línea de nueve metros cincuenta y ocho centímetros cuadrados con don Antonio Santana Miranda; Este, con Avenida de Gáldar; al Sur, en parte, en una línea de treinta y nueve metros y once centímetros con Edificio de la Compañía Telefónica Nacional de España; al Oeste, con propiedad de don Antonio Santana Miranda, en una línea de once metros y ochenta y cinco centímetros, y en parte con otra de ochenta y cuatro centímetros.

REFERENCIA CATASTRAL número 331030IDS4731S0001EQ.

INSCRIPCIÓN: 11ª TOMO: 2.107 LIBRO: 693 FOLIO: 147 FECHA: 11/09/17

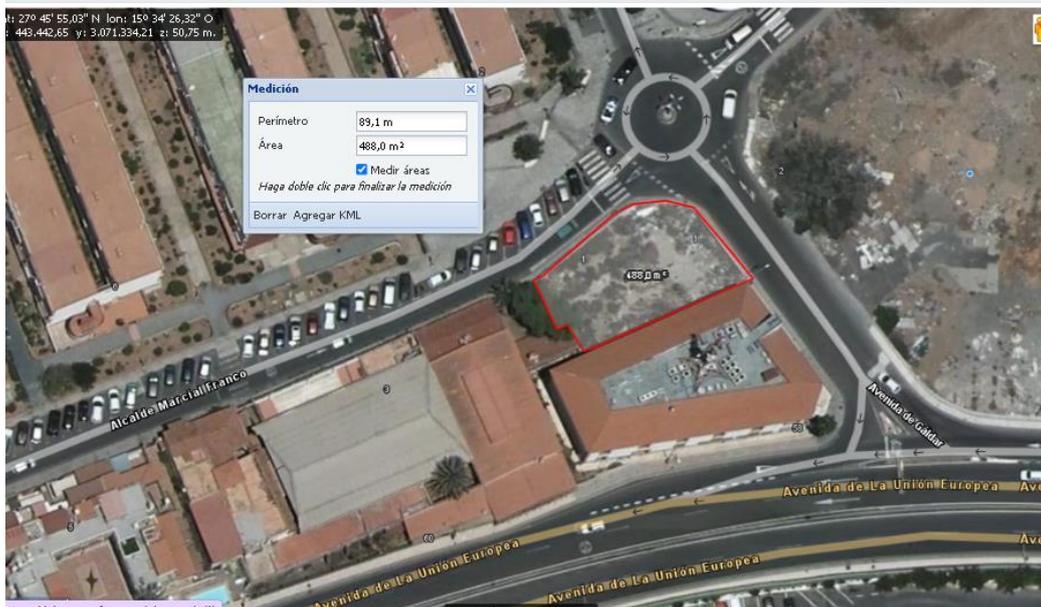


Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 14-09-2023 16:52:57 Fecha: 14-09-2023 16:53:32 Fecha: 14-09-2023 16:53:54 Fecha: 14-09-2023 16:54:18 Fecha: 14-09-2023 16:54:45 Fecha: 14-09-2023 16:55:06 Fecha: 14-09-2023 16:55:28	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:56		- 21/72 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:48



Por tanto, dado que de los datos de las superficies catastral y registral hay diferencias, mientras no tengamos un levantamiento topográfico que deduzca la superficie real, consideraremos la que está recogida en el registro de la propiedad, esto es 487,50 m², a todos los efectos.

Esto es así puesto en una medición utilizando la plataforma del Visorgrafcan, obtenemos prácticamente la misma superficie.



Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 14-09-2023 16:52:57 Fecha: 14-09-2023 16:53:32 Fecha: 14-09-2023 16:53:54 Fecha: 14-09-2023 16:54:18 Fecha: 14-09-2023 16:54:45 Fecha: 14-09-2023 16:55:06 Fecha: 14-09-2023 16:55:28		
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20		
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432				
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:56	- 22/72 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:48		

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:

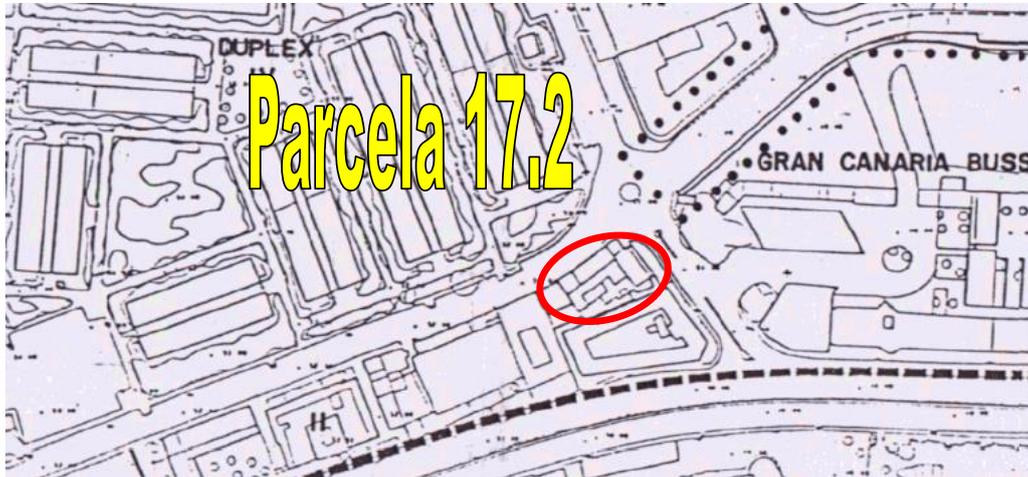
- Dolores Cabrera López, Arquitecto, colegiada nº 755
- Jorge Cabrera Manrique de Lara, Abogado, colegiado nº 4144
- Tazirga Padrón Ruiz, Abogada y Geógrafa, colegiado nº 4798 y 1676 respectivamente
- Miriam Cabrera Díaz, Abogada colegiada nº 5840
- María Jesús Padrón Ruiz, Abogada colegiada nº 2490

Además, forman parte del equipo redactor:

- Martín Perdomo Ojeda, Arquitecto, colegiado nº 3.748
- Yazmina Lozano Mas, Geógrafa.

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 17.2 de la Urbanización de San Fernando de Maspalomas, del PGOU_{SBT}'96, clasificada como suelo urbano consolidado destinada según las ordenanzas reguladoras con uso principal residencial, que queda definida en el Plano A-12, parte del cual insertamos y ampliamos a continuación para destacar la parcela 17.2.



Plano A-12 del PGOU_{SBT}'96, vigente

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 14-09-2023 16:52:57 Fecha: 14-09-2023 16:53:32 Fecha: 14-09-2023 16:53:54 Fecha: 14-09-2023 16:54:18 Fecha: 14-09-2023 16:54:45 Fecha: 14-09-2023 16:55:06 Fecha: 14-09-2023 16:55:28	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:56		- 23/72 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:48

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, el titular de pleno dominio de la totalidad de la parcela 17.2 conformada por la totalidad de la finca catastral **3310301DS4731S0001EQ**, es: *CALIXTO RODRIGUEZ ALVAREZ, mayor de edad, titular con CARÁCTER PRIVATIVO, del pleno dominio de la totalidad de esta finca.*

Don Calixto Rodríguez Álvarez, autoriza a Inmuebles Elevaciones, SLU, con CIF B05443494, a presentar ante el Ilustre Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana la Modificación Menor de la parcela 17.2 de la urbanización de San Fernando de Maspalomas. Documento que se acompaña en anexo 1.

Los colindantes con la parcela 17.2 son, por un lado la PARCELA CATASTRAL 3310302DS4731S0001SQ, edificio de la TELEFÓNICA, y por el otro lado la finca catastral 3310303DS4731S0001ZQ, con uso comercial de ocio y hostelería. El cambio de uso que se pretende no afecta de ninguna manera a los propietarios de TELEFÓNICA y a los propietarios de la otra parcela colindante, teniendo en cuenta que estamos en un tejido residencial, y la pequeña dimensión de la parcela 17.2 de san Fernando de Maspalomas, no solo no los perjudica sino que complementa ese uso.

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 14-09-2023 16:52:57 Fecha: 14-09-2023 16:53:32 Fecha: 14-09-2023 16:53:54 Fecha: 14-09-2023 16:54:18 Fecha: 14-09-2023 16:54:45 Fecha: 14-09-2023 16:55:06 Fecha: 14-09-2023 16:55:28	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:56		- 24/72 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:48

1.8.- REALIDAD FISICA DE LA PARCELA 17.2 DE SAN FERNANDO DE MASPALOMAS

La parcela 17.2 está situada al sur de la Urbanización de San Fernando de Maspalomas, muy cerca de la GC-500. Es una parcela en esquina, en la convergencia de las calles Marcial Franco y la Avenida de Gáldar. Linda al norte con la calle Alcalde Marcial Franco, por donde le corresponde el número uno de gobierno; al este con la Avenida de Gáldar; al sur con una propiedad privada en la que se encuentra un Edificio de la Compañía Telefónica Nacional de España y al oeste con otra propiedad privada.

En el PGOU_{SBT}'96, no figura la superficie de la parcela, sin embargo de los datos de la nota simple registral informativa de mayo de 2021 es de 487,50 m².



Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 14-09-2023 16:52:57 Fecha: 14-09-2023 16:53:32 Fecha: 14-09-2023 16:53:54 Fecha: 14-09-2023 16:54:18 Fecha: 14-09-2023 16:54:45 Fecha: 14-09-2023 16:55:06 Fecha: 14-09-2023 16:55:28	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:56		- 25/72 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:48

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:

Documentos de 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_{SBT}'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.

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN MENOR

La Modificación propuesta en este documento para su aprobación definitiva tiene la consideración de Modificación Menor ya que lo que se pretende modificar del PGOU_{SBT}'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.

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 14-09-2023 16:52:57 Fecha: 14-09-2023 16:53:32 Fecha: 14-09-2023 16:53:54 Fecha: 14-09-2023 16:54:18 Fecha: 14-09-2023 16:54:45 Fecha: 14-09-2023 16:55:06 Fecha: 14-09-2023 16:55:28	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:56		- 26/72 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:48

La Modificación Menor de ordenación urbanística desde la reconsideración de un ámbito concreto del suelo urbano del municipio pretende el cambio de uso de la parcela 17.2, que permita la introducción del uso comercial en la misma, con el fin de responder a las necesidades de adaptación y modernización del núcleo turístico de San Fernando de Maspalomas.

4.1 - JUSTIFICACIÓN DE SU OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA

El documento de ordenación en vigor en el municipio de San Bartolomé de Tirajana es el PGO_{SBT} '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 turísticoconsolidado y la renovación de la planta alojativa. Para eso se delimitan como áreas derenovación turística los núcleos de San Agustín, Playa del Inglés y Maspalomas, abarcando toda la ciudad turística desde Bahía Feliz hasta Meloneras.

Esta iniciativa se hace en síntesis, desde la reconsideración de un ámbito concreto del suelo urbano del municipio con el fin de responder a las necesidades de adaptación y modernización del núcleo residencial de San Fernando de Maspalomas.

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 17.2 se muestra, actualmente y a corto plazo, como el instrumento con mayor garantías jurídicas, urbanísticas y territoriales en la actualidad para propiciar el cambio de normativa que permita alcanzar el objetivo anteriormente citado.

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.

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 14-09-2023 16:52:57 Fecha: 14-09-2023 16:53:32 Fecha: 14-09-2023 16:53:54 Fecha: 14-09-2023 16:54:18 Fecha: 14-09-2023 16:54:45 Fecha: 14-09-2023 16:55:06 Fecha: 14-09-2023 16:55:28	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:56		- 27/72 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:48

El permitir un cambio de uso en la parcela 17.2 de San Fernando de Maspalomas, sin modificar la edificabilidad prevista en el PGOU_{SBT} '96, 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.

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 de la parcela 17.2 de San Fernando de Maspalomas, 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 tienen 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, impulsará la actividad económica de la zona, potencia los servicios 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 17.2 de San Fernando, 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 infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 14-09-2023 16:52:57 Fecha: 14-09-2023 16:53:32 Fecha: 14-09-2023 16:53:54 Fecha: 14-09-2023 16:54:18 Fecha: 14-09-2023 16:54:45 Fecha: 14-09-2023 16:55:06 Fecha: 14-09-2023 16:55:28	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:56		- 28/72 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:48

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 17.2 de San Fernando de Maspalomas, 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) 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*

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 14-09-2023 16:52:57 Fecha: 14-09-2023 16:53:32 Fecha: 14-09-2023 16:53:54 Fecha: 14-09-2023 16:54:18 Fecha: 14-09-2023 16:54:45 Fecha: 14-09-2023 16:55:06 Fecha: 14-09-2023 16:55:28	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:56		- 29/72 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:48

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 17.2 DE SAN FERNANDO

La presente Modificación Menor viene desarrollada por la posibilidad de implantar el uso comercial en un núcleo cuyo uso principal, según el planeamiento vigente, es el residencial donde no se establece específicamente ningún otro uso tolerado.

Actualmente en la zona se producen otros usos, que van respondiendo a la propia evolución del paso del tiempo, pues actualmente 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_{SBT}'96 vigente, no prevé la posibilidad de destinar a uso terciario la parcela 17.2 de San Fernando de Maspalomas, 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

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 14-09-2023 16:52:57 Fecha: 14-09-2023 16:53:32 Fecha: 14-09-2023 16:53:54 Fecha: 14-09-2023 16:54:18 Fecha: 14-09-2023 16:54:45 Fecha: 14-09-2023 16:55:06 Fecha: 14-09-2023 16:55:28	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:56		- 30/72 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:48

respuestas, demanda medidas como la vinculada con la presente iniciativa en aras a ofrecer soluciones a las demandas existentes.

Sin embargo, la presente Modificación Menor viene desarrollada por la posibilidad de implantar el uso comercial en esta parcela, lo que exigirá **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 donde no hay 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.**

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 necesidades 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

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 14-09-2023 16:52:57 Fecha: 14-09-2023 16:53:32 Fecha: 14-09-2023 16:53:54 Fecha: 14-09-2023 16:54:18 Fecha: 14-09-2023 16:54:45 Fecha: 14-09-2023 16:55:06 Fecha: 14-09-2023 16:55:28	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:56		- 31/72 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:48

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 es donde se produce en mayor medida. 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 m², de lo que se obtiene como resultante un 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 este ratio.

5.2 ANÁLISIS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

La actuación que se pretende, que consiste en un cambio de uso en una parcela, es una actuación que no afecta negativamente al carácter de la zona ni impide percibir los recursos paisajísticos, ya que la edificación se tendrá que desarrollar dentro de los límites de la misma tal como se recoge en las ordenanzas de este documento que se establece para la misma, teniendo en cuenta los elementos representativos de la arquitectura canaria de su entorno inmediato.

En cualquier caso, se hará un estudio de integración paisajística expreso en el proyecto de la actuación a desarrollar en la parcela, 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

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 14-09-2023 16:52:57 Fecha: 14-09-2023 16:53:32 Fecha: 14-09-2023 16:53:54 Fecha: 14-09-2023 16:54:18 Fecha: 14-09-2023 16:54:45 Fecha: 14-09-2023 16:55:06 Fecha: 14-09-2023 16:55:28	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:56		- 32/72 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:48

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 17.2 de San Fernando pudieran verse afectados.

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.

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.

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 14-09-2023 16:52:57 Fecha: 14-09-2023 16:53:32 Fecha: 14-09-2023 16:53:54 Fecha: 14-09-2023 16:54:18 Fecha: 14-09-2023 16:54:45 Fecha: 14-09-2023 16:55:06 Fecha: 14-09-2023 16:55:28	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:56		- 33/72 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:48

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.

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.

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 14-09-2023 16:52:57 Fecha: 14-09-2023 16:53:32 Fecha: 14-09-2023 16:53:54 Fecha: 14-09-2023 16:54:18 Fecha: 14-09-2023 16:54:45 Fecha: 14-09-2023 16:55:06 Fecha: 14-09-2023 16:55:28	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:56		- 34/72 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:48

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.

8.- LEGISLACIÓN SECTORIAL

A la presente Modificación Menor del vigente PGOU_{SBT}’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 registró supletoriamente.

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.

Perspectiva de Género, análisis incorporado en el Documento Ambiental Estratégico, página 42 y ss.

Análisis de integración paisajística, análisis incorporado en el Documento Ambiental Estratégico, página 37 y ss.

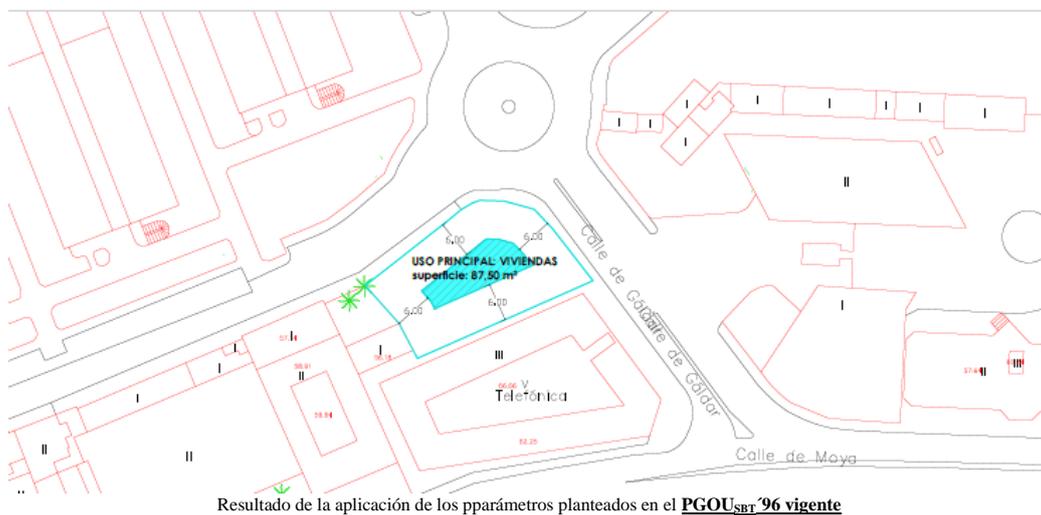
9.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA MODIFICACIÓN MENOR

La presente Modificación Menor mantiene las líneas trazadas de objetivos generales planteados en el modelo de ordenación del PGOU_{SBT}’96 vigente y afronta especialmente aquellos vinculados

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 14-09-2023 16:52:57 Fecha: 14-09-2023 16:53:32 Fecha: 14-09-2023 16:53:54 Fecha: 14-09-2023 16:54:18 Fecha: 14-09-2023 16:54:45 Fecha: 14-09-2023 16:55:06 Fecha: 14-09-2023 16:55:28	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:56		- 35/72 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:48

con la aportación de servicios tanto a la población permanente del municipio como a la flotante, los turistas, entre los que se destaca:

- El objetivo principal es la consolidación y colmatación de esa manzana que fundamentalmente está destinada a uso comercial y a equipamiento de espacios libres.
- 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.
- El presente documento **propone además de introducir un nuevo uso, la modificación de algún parámetro de la normativa vigente, en relación con la separación a linderos**, con el objeto de hacer viable la intervención y a la vez que sea rentable.



Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 14-09-2023 16:52:57 Fecha: 14-09-2023 16:53:32 Fecha: 14-09-2023 16:53:54 Fecha: 14-09-2023 16:54:18 Fecha: 14-09-2023 16:54:45 Fecha: 14-09-2023 16:55:06 Fecha: 14-09-2023 16:55:28	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:56		- 36/72 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:48

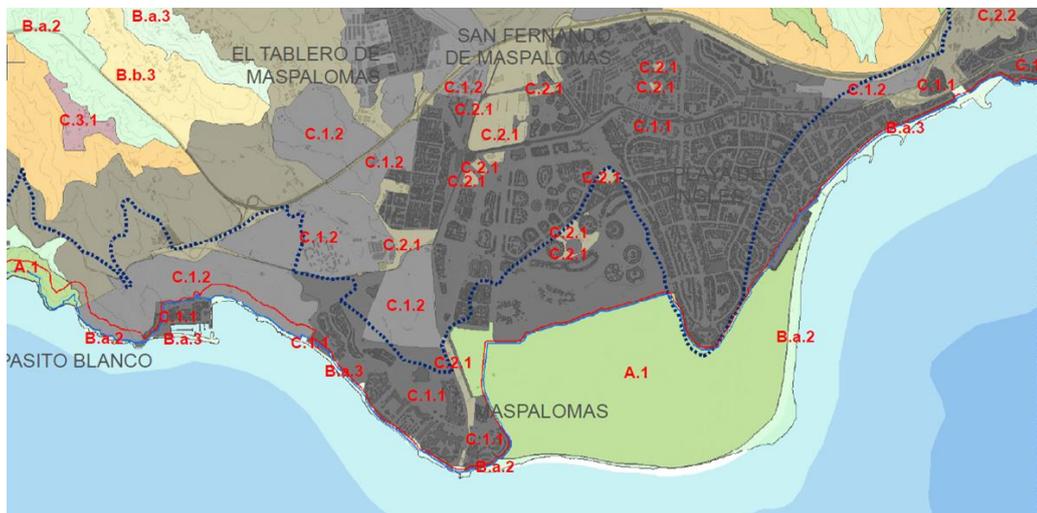
10.- PLANEAMIENTO INSULAR Y PLANEAMIENTO LOCAL

Adecuación de la Modificación Menor a las disposiciones del planeamiento insular [recientemente aprobado] en adelante [PIO'22_{GC}], de esta modificación y al planeamiento local.

10.1. Determinaciones PIO'22_{GC} de carácter vinculante para la ordenación del ámbito de actuación:

El Pleno del Cabildo de Gran Canaria en Sesión Extraordinaria celebrada el 29 de Diciembre de 2022, Acuerda la Aprobación Definitiva de la Revisión del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria, para su adaptación a la Ley 19/2003, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias. (BOC nº 13 de 19 de enero de 2023).

El área objeto de Modificación Menor, viene afectada en la normativa del PIOGC'22, estableciendo en la misma la siguiente **zonificación**:



Zonificación: Denominación del suelo **Zona C.2.1**, de suelos urbanos

Clasificadas para crecimiento regular

- C.1.3, de suelos rústicos de asentamiento rural
- C.1.2, de suelos urbanizables
- C.1.1, de suelos urbanos

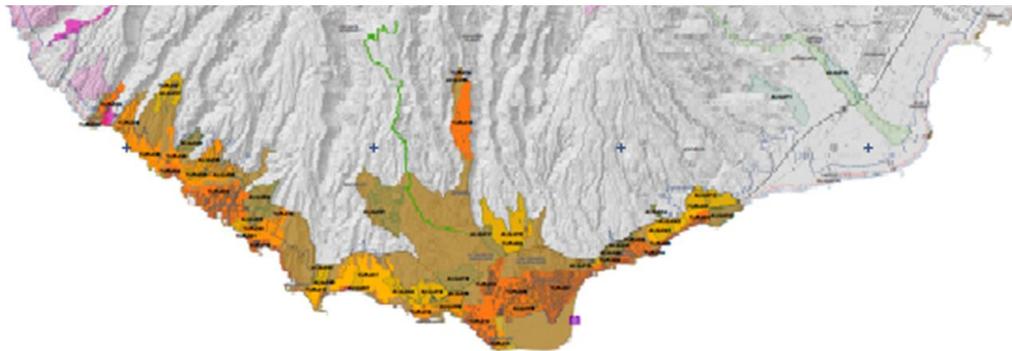
Valor estructurante

- C.2.1, de aptitud de crecimiento regular en entornos periurbanos
- C.2.2, de aptitud para equipamientos singulares en zonas turísticas

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 14-09-2023 16:52:57 Fecha: 14-09-2023 16:53:32 Fecha: 14-09-2023 16:53:54 Fecha: 14-09-2023 16:54:18 Fecha: 14-09-2023 16:54:45 Fecha: 14-09-2023 16:55:06 Fecha: 14-09-2023 16:55:28	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:56		- 37/72 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:48

La parcela 17.2 de la urbanización de San Fernando se corresponde con la zonificación en Áreas calificadas como **zonas de aptitud estructurante** de aptitud de crecimiento regular en entornos periurbanos; y se incluye en **Áreas de Valor Estructurante C.2.1**. Las zonas establecidas en el PIOGC'22 como **C.2 terrestres: C.2.1 y C.2.2** son Zonas que se identifican por ser suelos de relevancia estratégica y valor estructurante por su cualidad para organizar y ordenar la ocupación del territorio.

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** a los efectos de comprobar si el suelo de que se trata está en esta zona o se encuentra fuera de la misma.



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

Cabildo de Gran Canaria

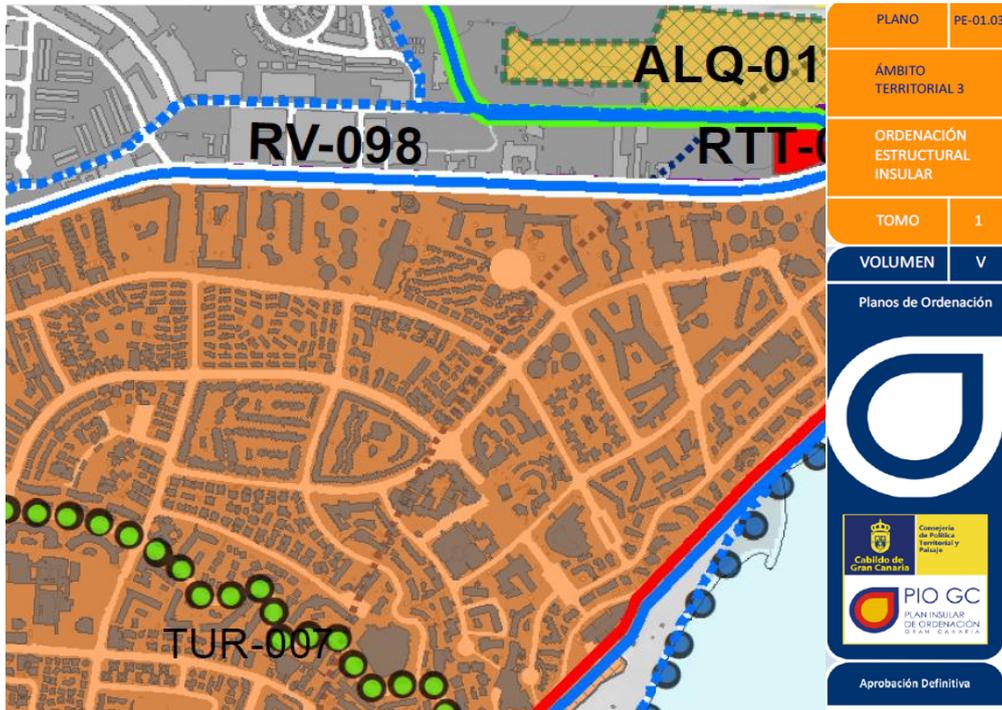
PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN TURÍSTICA

Aprobación Definitiva

En el PIO'22_{GC} 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

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 14-09-2023 16:52:57 Fecha: 14-09-2023 16:53:32 Fecha: 14-09-2023 16:53:54 Fecha: 14-09-2023 16:54:18 Fecha: 14-09-2023 16:54:45 Fecha: 14-09-2023 16:55:06 Fecha: 14-09-2023 16:55:28		
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20		
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432				
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:56		- 38/72 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:48	

Si seguimos consultando el PIOGC'22, el Ámbito Territorial 3, plano PE-01-03, Ordenación Estructural Insular, Tomo 1, Volumen V, comprobamos que el suelo de que se trata, está en suelo urbano, como Elemento Territorial Instrumental, dentro del Tejido Residencial.



Elementos Territoriales Instrumentales			
	Linea de costa		Red Viaria Básica
	Curva nivel directora		Red Viaria Intermedia
	Ámbito litoral insular		Red Viaria Estructurante
	Ámbito de ordenación estratégica		Red Viaria Local
	Ámbito de protección estratégica		Caminos y senderos
	Edificaciones		Suelo urbano
	ALQ - 001 Código de la actuación		Suelo urbanizable
			Asentamiento rural
			0 Metros
			10 Metros
			30 Metros
			50 Metros

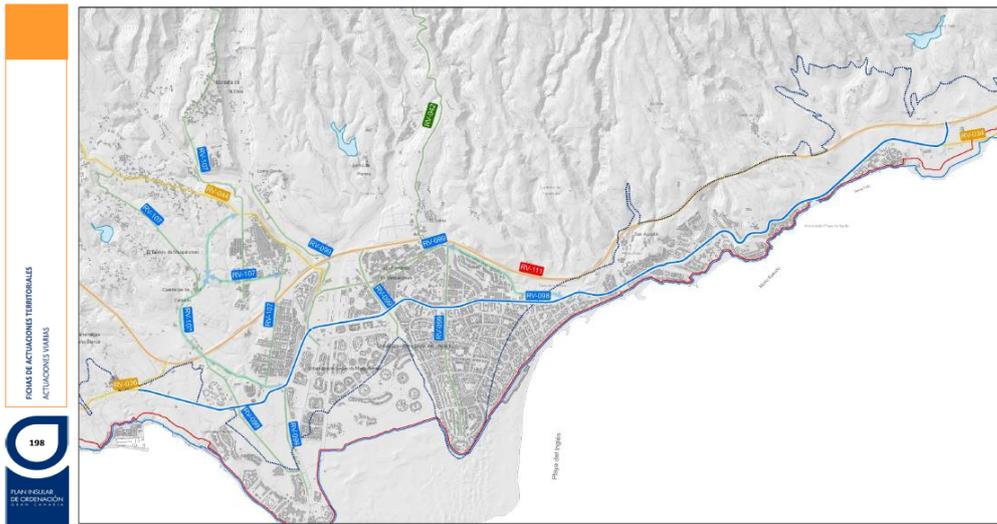
ACTUACIONES ESTRUCTURANTES DEL PLAN		
SISTEMA URBANO		
Tejido Productivo	Tejido Residencial	Tejido Turístico
Tejido Primario Pieza agrícola pura Pieza agrícola mixta Tejido Económico Renovación de pieza económica Especialización de pieza económica Extensión de pieza económica Pieza económica nueva	Crecimiento Endógeno Borde de contención de crecimiento Recualificación 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	Pieza turística nueva Pieza turística en proceso de consolidación Pieza turística consolidada

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 14-09-2023 16:52:57 Fecha: 14-09-2023 16:53:32 Fecha: 14-09-2023 16:53:54 Fecha: 14-09-2023 16:54:18 Fecha: 14-09-2023 16:54:45 Fecha: 14-09-2023 16:55:06 Fecha: 14-09-2023 16:55:28	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:56	- 39/72 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:48	

La RV-098 viene definida en el Anexo 1 de las Normas Territoriales del PIOGC-22, Tomo 3, Volumen IV.

Igualmente, en el V8_T3_EMOV / V8_T3_3_FICHAS_2022 del PIOGC-22, encontramos la ficha del RV-098, con las siguientes características:

RV-098	Sistemas de Infraestructuras y Servicios	Actuación de Recualificación Turística GC-500 Tarajalillo-Pasito Blanco	
3-RAT-003	Red Viaria		
Tipo de actuación:			Prioridad: 1
Actuación singular			
Vía:	GC-500	Tramo afectado:	Tarajalillo - Pasito Blanco
		Puntos Kms: 7-21	
Tituladuría de la vía:	Insular. Cabildo de Gran Canaria	IMD:	Nivel de servicio actual:
		Caracterización actual de la vía: Intermedia Estructurante	
Rol territorial de la vía:	Via Estructurante	Índice de Saturación:	Nivel de servicio previsto:
		Caracterización prevista de la vía: Local Estructurante	
Síntesis del diagnóstico:	Acciones propuestas:		Administraciones intervinientes:
<ul style="list-style-type: none"> Oportunidad de conversión a vía urbana por pérdida de función como carretera interurbana. 	<ul style="list-style-type: none"> Mejora de la Explotación y Seguridad Potenciar Eje Local 		<ul style="list-style-type: none"> Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana. Cabildo de Gran Canaria (por titularidad de la vía).
Descripción de la actuación:			
Conversión en vía urbana de la GC-500 en este tramo, por considerar que la GC-1 cumple de forma conveniente la función de accesibilidad a los diferentes núcleos. Consideración de este tramo como eje local estructurante del sistema urbano de la Ciudad Turística del Sur. El Proyecto de Obras de Modernización incluirá, entre otros, plano a escala suficiente donde queden reflejados de manera inequívoca las zonas de dominio público, de servidumbre y de afección.			
Determinaciones para su desarrollo:			
La planificación y ejecución de esta vía es competencia del Cabildo de Gran Canaria. El Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana recogerá su trazado y lo incluirá en los sistemas generales varios suprainstatales. El desarrollo de esta actuación se hará por el titular de la vía debiendo de coordinarse con las intervenciones previstas en el AOE-19 Espacio de Actividad Turística de Tarajalillo- El Veril, AOE-22 Espacio de Actividad Turística de Playa del Inglés- Maspalomas y AOE-24 Espacio de Actividad Turística de Meloneras-Pasito Blanco. De la misma manera, debe de coordinarse con el Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana.			
Condiciones ambientales:			
La actuación deberá cumplir con las determinaciones de carácter ambiental incluidas tanto en la sección "Redes Viarias" como en el resto de las secciones de carácter ambiental del PIO/GC. Asimismo se establecen las siguientes determinaciones ambientales: 1. La vía atraviesa diversos barrancos y barranquillos que reúnen a las formaciones vegetales más destacadas del ámbito, incluso con presencia de especies protegidas (como la magarra fina <i>Argyranthemum filifolium</i> en el entorno de San Agustín) o hábitats de interés comunitario (como tabaibales). Es por ello que las soluciones de ingeniería para cruzar estos barrancos deberán evitar la ocupación de su cauce y laderas con la finalidad de que estos conserven su estado natural. 2. Las obras deberán incluir la mejora, preservación y revegetación -con especies naturales de la zona- de las laderas de Sonelמד, por su valor geomorfológico.			



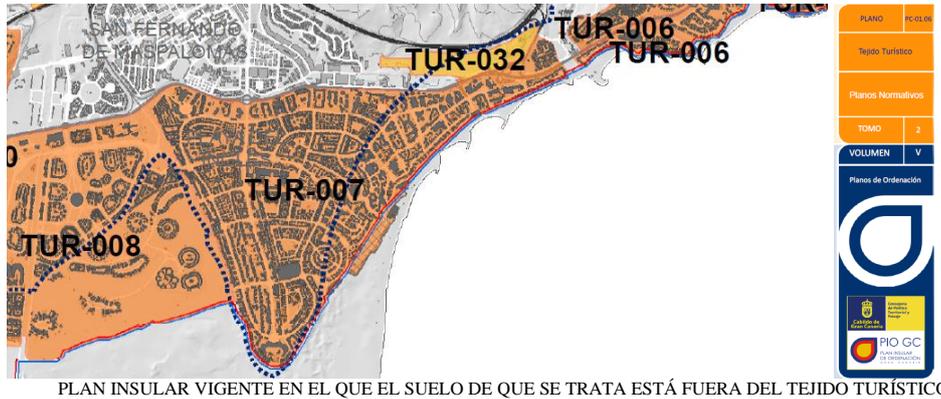
Se trata de la conversión a Eje Local Estructurante de una vía que ha dejado de tener la intensidad de tráfico que venía soportando anteriormente, la GC-500 desde el Aeroclub a Pasito Blanco.

La acción propuesta pretende potenciar el eje local como oportunidad de conversión a vía urbana por pérdidas de función de una carretera que hasta hace unos años era interurbana.

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 14-09-2023 16:52:57 Fecha: 14-09-2023 16:53:32 Fecha: 14-09-2023 16:53:54 Fecha: 14-09-2023 16:54:18 Fecha: 14-09-2023 16:54:45 Fecha: 14-09-2023 16:55:06 Fecha: 14-09-2023 16:55:28	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:56		- 40/72 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:48

Aunque no afecta directamente a la parcela 17.2 de la Urbanización San Fernando dado que esta vía es paralela por la parte trasera de la fachada principal del suelo de la parcela, creemos que la conversión de este tramo viario en una vía local mejora las condiciones de accesibilidad, de explotación y de seguridad, tanto del tejido residencial como del tejido turístico de la zona.

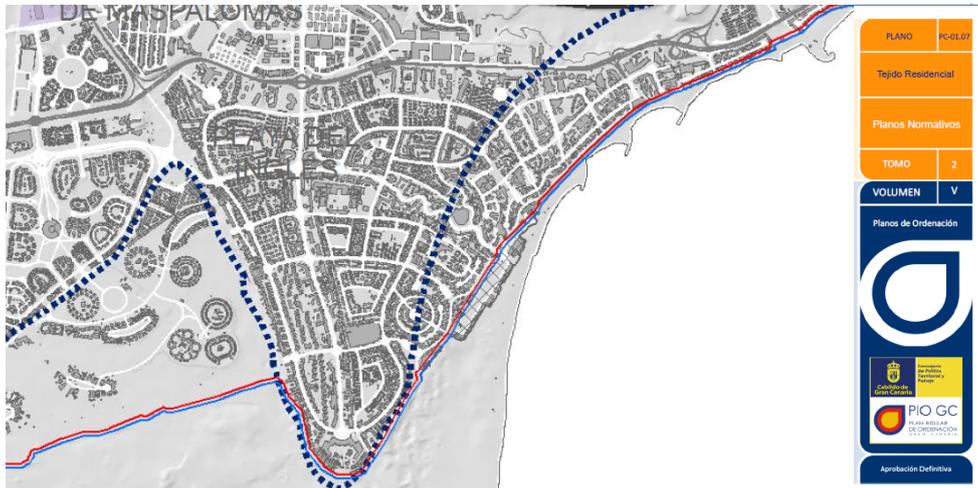
Si acudimos al plano PC-01-06, Planos normativos, Tomo 2, Volumen V, comprobamos que el suelo de que se trata, está en suelo urbano, fuera del Tejido Turístico.



PLAN INSULAR VIGENTE EN EL QUE EL SUELO DE QUE SE TRATA ESTÁ FUERA DEL TEJIDO TURÍSTICO

Según el plano PC-01-07, Planos normativos, Tomo 2, Volumen V, comprobamos que el suelo de que se trata, está en suelo urbano, dentro del Tejido Residencial.

Como decimos, la zona en la que se incluye este suelo, por encima del viario que desde la Playa del Inglés sigue hacia Mogán, la zona en la que se encuentra parcela 17-2 de San Fernando a pesar de lo dispuesto en los **planos propositivos** en el PIOGC'22, **ha sido incorporada** en el ámbito litoral insular **dentro del Tejido Residencial**.



PLAN INSULAR VIGENTE EN EL QUE EL SUELO DE QUE SE TRATA ESTÁ DENTRO DEL TEJIDO RESIDENCIAL

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 14-09-2023 16:52:57 Fecha: 14-09-2023 16:53:32 Fecha: 14-09-2023 16:53:54 Fecha: 14-09-2023 16:54:18 Fecha: 14-09-2023 16:54:45 Fecha: 14-09-2023 16:55:06 Fecha: 14-09-2023 16:55:28	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:56		- 41/72 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:48

A la vista de la normativa insular y dado que el propio PIOGC'22 no establece determinaciones en los ámbitos de Suelo Urbano, por exceder sus competencias, con la salvedad de acciones estructurantes que pudieran venir afectadas por los mismos, la Modificación Menor no sólo no contraviene las determinaciones del Plan, sino que contribuye a la ejecución de lo establecido en el mismo respecto a procurar la diversificación de las bases económicas de las zonas.

“La diversificación de las bases que sustentan el desarrollo económico, hoy excesivamente dependiente del sector turístico, constituye un objetivo ineludible de la planificación insular para consolidar un modelo equilibrado también en su expresión territorial.

Bien es cierto que no es la planificación territorial la que ha de activar los resortes que operen dicha diversificación, pues tal cometido corresponde a los agentes económicos, pero no es menos cierto que la planificación sí puede incidir sobre todas las variables inherentes al soporte físico de la actividad económica (conectividad, especialidad, logística, flexibilidad) y más allá de ello, puede permitir aflorar potencialidades latentes sobre las que apoyar dicha diversificación.

El actual modelo de implantación de actividades económicas en Gran Canaria cuenta con algunas importantes ventajas territoriales:

Sus polos principales de actividad económica se encuentran vinculados a las infraestructuras de comunicación con el exterior (Puertos de Las Palmas y Arinaga y Aeropuerto de Gran Canaria) y relativamente bien articulados salvo en el caso del Puerto de Las Palmas, con la red de accesibilidad territorial.

Dichos polos de actividad, esencialmente los que se localizan en torno al Aeropuerto y Puerto de Arinaga – entre los municipios de Telde, Ingenio, Agüimes y Santa Lucía – cuentan además con un amplio hinterland territorial sobre el que extenderse en condiciones óptimas de accesibilidad y adecuación del soporte físico.”

Aunque la parcela no se encuentra en una vía vinculada a la infraestructura de comunicación principal del municipio de San Bartolomé, si que está lo relativamente cerca como para considerar que está en condiciones óptimas de accesibilidad y adecuación del soporte físico como para plantear desde esta modificación menor este cambio de uso de residencial a comercial, en una zona que no depende del sector turístico, todo lo contrario viene a integrarse en el tejido residencial de San Fernando.

Dentro de las Estrategias de Actuación se señala la necesidad de modernización y la especialización de los tejidos productivos, así como la concentración de las implantaciones en áreas vacantes de urbanización y edificación en suelos que el planeamiento general permite estos usos en contigüidad con los existentes, como es el caso de la manzana afectada por la Modificación, la cual contribuye por una parte, con la adecuación de las ordenanzas de aplicación, a la dinamización de este ámbito lo que otorgará un plus complementando el uso cualificado y siendo compatible con el mismo.

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 14-09-2023 16:52:57 Fecha: 14-09-2023 16:53:32 Fecha: 14-09-2023 16:53:54 Fecha: 14-09-2023 16:54:18 Fecha: 14-09-2023 16:54:45 Fecha: 14-09-2023 16:55:06 Fecha: 14-09-2023 16:55:28	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:56		- 42/72 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:48

En conclusión, no apreciamos ninguna actuación estructurante del **PIO'22_{GC}** que se vea afectada por el cambio de uso de la parcela objeto de esta modificación menor, 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 PIO'22_{GC}**.

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.

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.

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 14-09-2023 16:52:57 Fecha: 14-09-2023 16:53:32 Fecha: 14-09-2023 16:53:54 Fecha: 14-09-2023 16:54:18 Fecha: 14-09-2023 16:54:45 Fecha: 14-09-2023 16:55:06 Fecha: 14-09-2023 16:55:28	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:56		- 43/72 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:48

11.- 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, ya lo adelantábamos en la introducción de este documento.

La superficie de la parcela 17.2 no viene asignada en PGOUSBT´96, por lo que a esos efectos, estaremos a la medición real, sin embargo el uso sí que viene establecido y es el residencial en la categoría de viviendas. Se trata de un suelo urbano consolidado que tal como podemos apreciar en este documento cuenta con todos los servicios urbanísticos.

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 14-09-2023 16:52:57 Fecha: 14-09-2023 16:53:32 Fecha: 14-09-2023 16:53:54 Fecha: 14-09-2023 16:54:18 Fecha: 14-09-2023 16:54:45 Fecha: 14-09-2023 16:55:06 Fecha: 14-09-2023 16:55:28	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:56		- 44/72 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:48

12.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN

La presente Modificación Menor del PGOU_{SBT} '96 se centra exclusivamente en la parcela 17.2 de San Fernando de Maspalomas y tiene por objetivo, el introducir el uso comercial sin modificar los aprovechamientos vigentes, pero sí alterando la separación a linderos, cambios necesarios para dar viabilidad jurídica a sus propietarios y hacer viable económicamente el desarrollo de esa parcela.



La modificación menor que se pretende tiene como horizonte principal la inclusión del uso comercial en una urbanización con uso predominantemente residencial, buscando así un mejor posicionamiento en el mercado, con las cotas de calidad demandadas, pero también con una mayor capacidad de adaptación a nuevos productos o estrategias de comercialización y que a su vez sirve para impulsar la renovación y modernización de urbanizaciones, núcleos e instalaciones residenciales.

Actualmente, las ordenanzas particulares para la parcela, se encuentran dentro de la ficha del lote 17, y son las siguientes:

Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas. Número 61, viernes 11 de mayo de 2012 7999

LOTE 17 (Parcelas 17.2 y 17.4) (P.G.O.U.)

SUPERFICIE (M2)	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACIÓN (%)	EDIFICABILIDAD (M2/M2)	VOLUMEN (M3/M2)	ALTURA	SEPARACIÓN LINDEROS
	viviendas				2,00	2 Plantas	≥ Altura (1)

(1) Excepto en su colindancia con la carretera General, que será la establecida por la legislación especial del Ministerio de Obras Públicas.

- Edificación singular de poblado canario.

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 14-09-2023 16:52:57 Fecha: 14-09-2023 16:53:32 Fecha: 14-09-2023 16:53:54 Fecha: 14-09-2023 16:54:18 Fecha: 14-09-2023 16:54:45 Fecha: 14-09-2023 16:55:06 Fecha: 14-09-2023 16:55:28	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:56		- 45/72 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:48

12.1.- ORDENACIÓN VIGENTE.

El PGOU_{SBT}'96 vigente, en la zona de San Fernando de Maspalomas contempla:

Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas. Número 61, viernes 11 de mayo de 2012 7999

LOTE 17 (Parcelas 17.2 y 17.4) (P.G.O.U.)

SUPERFICIE (M2)	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACIÓN (%)	EDIFICABILIDAD (M2/M2)	VOLUMEN (M3/M2)	ALTURA	SEPARACIÓN LINDEROS
_____	viviendas	_____	_____	_____	2,00	2 Plantas	≥ Altura (1)

(1) Excepto en su colindancia con la carretera General, que será la establecida por la legislación especial del Ministerio de Obras Públicas.

- Edificación singular de poblado canario.

La parcela, según la nota simple registral, cuenta con 487,5000 m².

12.2.- PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE ORDENACIÓN.

La modificación que se plantea en las distintas fases de tramitación de este documento, siempre ha tenido por objeto incluir el uso comercial en la parcela de 487,50 m². Esto se realizará mediante 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_{SBT}'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_{SBT}'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

12.2.1.- ALTERNATIVA 0. Mantener el Planeamiento vigente, con la ordenanza establecida en la parcela 17.2 de San Fernando de Maspalomas.

En esta Alternativa 0, se proponía que la parcela 17.2 de San Fernando de Maspalomas se quedara con el uso y parámetros urbanísticos que le correspondían establecidos en el PGOU_{SBT}'96 vigente, de los que se destacaba, en relación a superficie de parcela y edificabilidad, en:

Parcela 17.2 de San Fernando de Maspalomas con 487,50 m² de superficie.

Uso Principal: Viviendas.

Ocupación: -%

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 14-09-2023 16:52:57 Fecha: 14-09-2023 16:53:32 Fecha: 14-09-2023 16:53:54 Fecha: 14-09-2023 16:54:18 Fecha: 14-09-2023 16:54:45 Fecha: 14-09-2023 16:55:06 Fecha: 14-09-2023 16:55:28	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:56		- 46/72 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:48

Edificabilidad: - m²c/m²s

Volumen: 2,00 m³/m²

Altura: 2 plantas

Separación a linderos: ≥ altura

En relación a la tipología edificatoria: Edificación singular de poblado canario.

Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas. Número 61, viernes 11 de mayo de 2012 7999

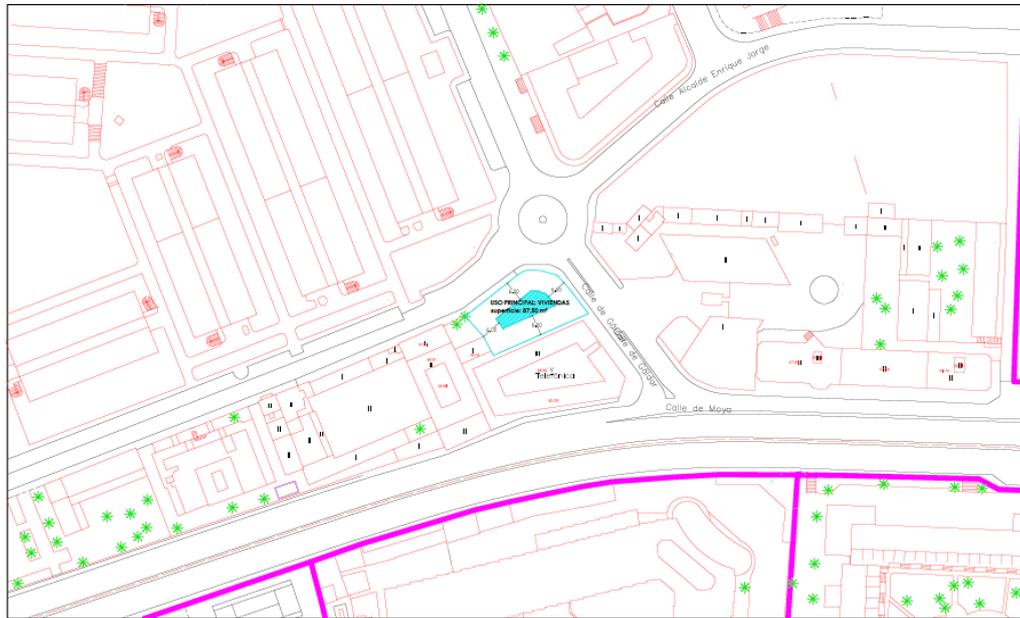
LOTE 17 (Parcelas 17.2 y 17.4) (P.G.O.U.)

SUPERFICIE (M2)	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACIÓN (%)	EDIFICABILIDAD (M2/M2)	VOLUMEN (M3/M2)	ALTURA	SEPARACIÓN LINDEROS
_____	viviendas	_____	_____	_____	2,00	2 Plantas	≥ Altura (1)

(1) Excepto en su colindancia con la carretera General, que será la establecida por la legislación especial del Ministerio de Obras Públicas.

- Edificación singular de poblado canario.

El mantener los parámetros planteados en el **PGOUSBT'96 vigente**, no parecía la alternativa más adecuada a la vista de que con la aplicación de la separación a linderos se producía una reducción de la parcela sustancial, pasando de 487,50 m² a 87,50 m², lo que afectaba fundamentalmente a los aprovechamientos susceptibles de obtener. Esto supondría una edificabilidad del 0,35 m²/m²s y una ocupación del 18% de la parcela.



Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 14-09-2023 16:52:57 Fecha: 14-09-2023 16:53:32 Fecha: 14-09-2023 16:53:54 Fecha: 14-09-2023 16:54:18 Fecha: 14-09-2023 16:54:45 Fecha: 14-09-2023 16:55:06 Fecha: 14-09-2023 16:55:28	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:56		- 47/72 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:48

12.2.2- ALTERNATIVA 1.

En esta alternativa 1 de ordenación, a diferencia de la alternativa 0, se planteaba una modificación de parámetros en su separación a linderos que posibilitara un mejor aprovechamiento urbanístico de la parcela 17.2.

De esta forma, se proponía, mantener el uso residencial, pero establecer exclusivamente la separación a lindero en la Avenida de Gáldar de 2,50 m, de manera que se siguiera con el retranqueo que ya mantiene el edificio colindante de la telefónica y que por la otra vía no hubiese separación a linderos, tal como viene hoy en día las edificaciones de esa vía.

Los parámetros de la parcela, en esta alternativa serían:

Uso Principal: Viviendas.

Ocupación: -%

Edificabilidad: - m²c/m²s

Volumen: 2,00 m³/m²

Altura: 2 plantas

Separación a linderos: 2,50 m, a la Avenida de Gáldar.

En relación a la tipología edificatoria: aunque no se proponía como una exigencia en la normativa de esta alternativa, se sugiere que la edificación a proyectar mantenga los criterios singulares que se presentan en las edificaciones colindantes.

Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas. Número 61, viernes 11 de mayo de 2012 7999

LOTE 17 (Parcela 17.4) (P.G.O.U.)

SUPERFICIE (M2)	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACIÓN (%)	EDIFICABILIDAD (M2/M2)	VOLUMEN (M3/M2)	ALTURA	SEPARACIÓN LINDEROS
	viviendas				2,00	2 Plantas	≥ Altura (1)

(1) Excepto en su colindancia con la carretera General, que será la establecida por la legislación especial del Ministerio de Obras Públicas.

- Edificación singular de poblado canario.

LOTE 17	Parcela 17.2	(P.G.O.U.)					
SUPERFICIE (M ²)	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACIÓN (%)	EDIFICABILIDAD (M ² /M ²)	VOLUMEN (M ³ /M ²)	ALTURA	SEPARACIÓN LINDEROS
	viviendas				2,00	2 Plantas	2,50 Av. Gáldar

(1) Excepto en su colindancia con la carretera General, que será la establecida por la legislación especial del Ministerio de Obras Públicas.

- * Separación de 2,50 solo en la Avenida de Gáldar

ORDENANZA PARCELA 17.2 (P.G.O.U.)						
SUPERFICIE M ²	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD M ²	ALTURA	SEPARACIÓN A LINDEROS
487,5	RESIDENCIAL	-	-	-	2 PLANTAS	2,50 *

- * Separación de 2,50 solo en la Avenida de Gáldar

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 14-09-2023 16:52:57 Fecha: 14-09-2023 16:53:32 Fecha: 14-09-2023 16:53:54 Fecha: 14-09-2023 16:54:18 Fecha: 14-09-2023 16:54:45 Fecha: 14-09-2023 16:55:06 Fecha: 14-09-2023 16:55:28	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:56		- 48/72 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:48

Esta alternativa, que planteaba el mantener el uso residencial que es el que en el planeamiento vigente recoge, hasta la fecha, no ha conseguido desarrollarse, con los parámetros vigentes, dada su baja rentabilidad.

Sin embargo, si se modificara la separación a linderos, tal como se plantea en esta alternativa, probablemente sería una de las alternativas que haría viable el desarrollo de este suelo.

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 14-09-2023 16:52:57 Fecha: 14-09-2023 16:53:32 Fecha: 14-09-2023 16:53:54 Fecha: 14-09-2023 16:54:18 Fecha: 14-09-2023 16:54:45 Fecha: 14-09-2023 16:55:06 Fecha: 14-09-2023 16:55:28	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:56		- 49/72 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:48

12.2.3- ALTERNATIVA 2.

La alternativa 2 de ordenación, al igual que la alternativa 1, planteaba los ajustes necesarios para modificar los parámetros del **PGOUSBT 96 vigente**, hacer un cambio de uso para introducir el uso comercial y de separación a linderos, con el objetivo de destinar toda la parcela 17.2 de San Fernando de Maspalomas al uso exclusivo comercial.

Los parámetros urbanísticos de esta alternativa, son los siguientes: **Parcela 17.2 de San Fernando de Maspalomas con 487,50 m² de superficie.**

Uso Principal: Comercial.

Ocupación: -%

Edificabilidad: - m²c/m²s

Volumen: 2,00 m³/m²

Altura: 2 plantas.

Separación a linderos: 2,50 m, a la Avenida de Gáldar.

Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas. Número 61, viernes 11 de mayo de 2012 7999

LOTE 17 (Parcela (P.G.O.U.)

SUPERFICIE (M2)	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACIÓN (%)	EDIFICABILIDAD (M2/M2)	VOLUMEN (M3/M2)	ALTURA	SEPARACIÓN LINDEROS
	viviendas				2,00	2 Plantas	≥ Altura (1)

(1) Excepto en su colindancia con la carretera General, que será la establecida por la legislación especial del Ministerio de Obras Públicas.

- Edificación singular de poblado canario.

LOTE 17	Parcela 17.2	(P.G.O.U.)					
SUPERFICIE (M ²)	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION (%)	EDIFICABILIDAD (M ² /M ²)	VOLUMEN (M ³ /M ²)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
	Comercial				2,00	2 Plantas	2,50 Av. Galdar

(1) Excepto en su colindancia con la carretera General, que será la establecida por la legislación especial del Ministerio de Obras Públicas.

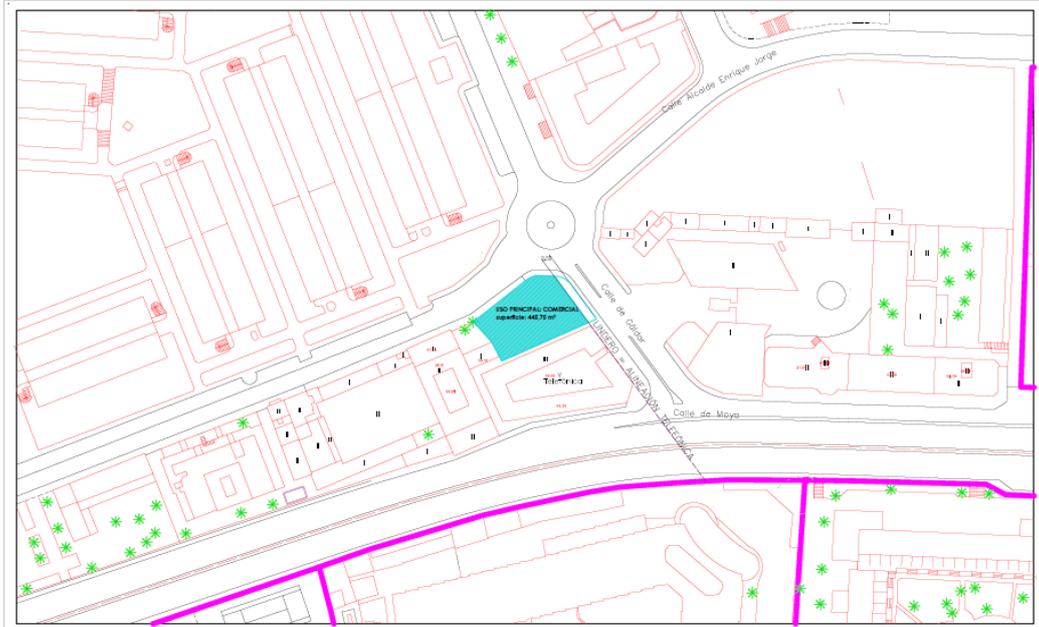
- * Separación de 2,50 solo en la Avenida de Galdar

Se mantiene lo previsto dentro del lote 17 para la parcela 17.4 **y se modifica lo previsto para la parcela 17.2.**

ORDENANZA PARCELA 17.2 (P.G.O.U.)						
SUPERFICIE M ²	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD M ²	ALTURA	SEPARACIÓN A LINDEROS
487,5	COMERCIAL	-	-	-	2 PLANTAS	2,50 *

- * Separación de 2,50 solo en la Avenida de Galdar

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 14-09-2023 16:52:57 Fecha: 14-09-2023 16:53:32 Fecha: 14-09-2023 16:53:54 Fecha: 14-09-2023 16:54:18 Fecha: 14-09-2023 16:54:45 Fecha: 14-09-2023 16:55:06 Fecha: 14-09-2023 16:55:28	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:56		- 50/72 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:48



En relación a la tipología edificatoria: aunque no se propone como una exigencia en la normativa de esta alternativa, se sugiere que la edificación a proyectar mantenga los criterios singulares que se presentan en las edificaciones colindantes. Destacamos especialmente el Alpendre del Amo, con la que colinda, en la que se destacan los materiales de su fachada, mampuestos de piedra vista, con lajas como elementos de asiento, teja árabe en su cubierta, madera en sus balcones y carpintería.



Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 14-09-2023 16:52:57 Fecha: 14-09-2023 16:53:32 Fecha: 14-09-2023 16:53:54 Fecha: 14-09-2023 16:54:18 Fecha: 14-09-2023 16:54:45 Fecha: 14-09-2023 16:55:06 Fecha: 14-09-2023 16:55:28	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:56		- 51/72 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:48

12.2.4 CONCLUSIONES

En el documento de Evaluación ambiental, documento que formaba parte del documento sometido a la Aprobación Inicial, se detallaba con precisión las afecciones medioambientales de las tres alternativas, que como se pudo comprobar eran prácticamente nulas debido a la ausencia de valores ambientales, paisajísticos y culturales en presencia en la parcela 17.2 que pudieran verse afectados.

La alternativa 0, en la que se planteaba continuar con las determinaciones del Plan General vigente, dado que mantenía unos parámetros y usos en la parcela que no daba respuesta a las exigencias actuales, ha provocado escaso interés por los propietarios, en su gestión y desarrollo, lo que haría que el suelo quedara sin materializar los aprovechamientos que hicieran rentable la inversión.

Sin embargo, las alternativas 1 y 2, se adecuaban a lo demandado y permitirá, 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 proyectarán y ejecutarán bajo las nuevas exigencias sobre eficiencia energética de los edificios, por lo que serán 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 y procurarán conservar en su tipología el espíritu de las construcciones canarias.

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, dada la pequeña entidad de la parcela no supone un impacto mayor en la configuración urbanística de la urbanización de San Fernando fundamentalmente por la escala.

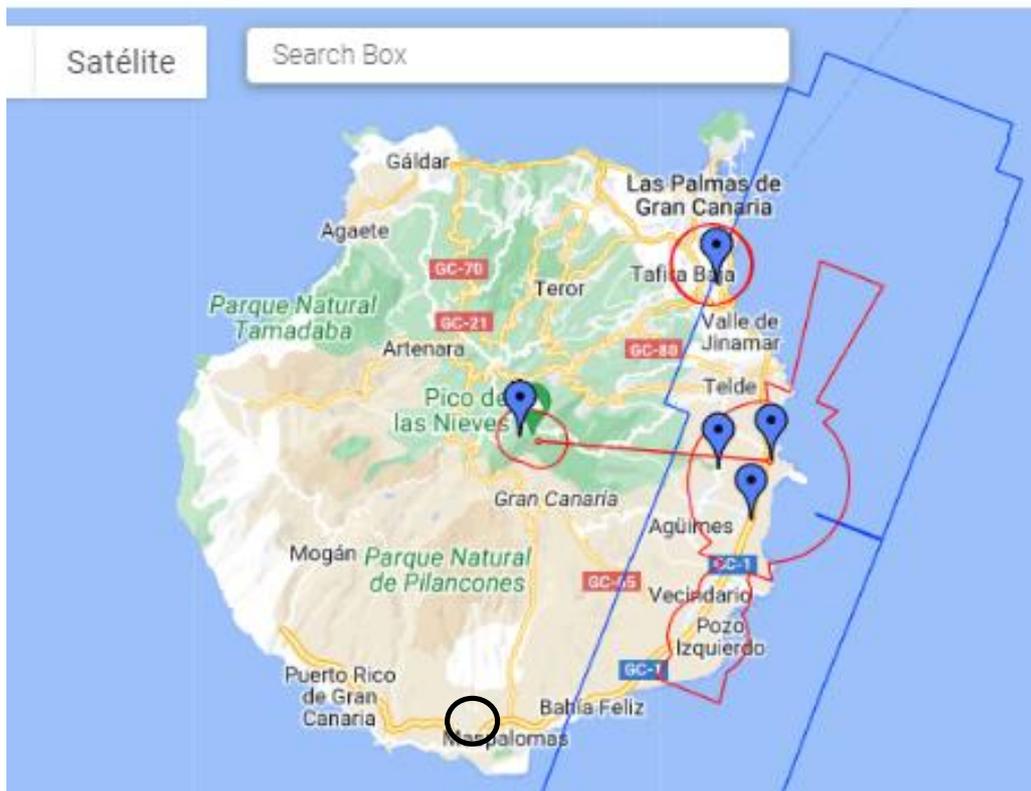
Por todo ello, de las distintas alternativas, **SE VALORÓ POSITIVAMENTE LA ALTERNATIVA 2** por encima de las otras dos. No obstante, para los promotores del suelo sería igualmente viable la alternativa 1.

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	Fecha: 14-09-2023 16:52:57 Fecha: 14-09-2023 16:53:32 Fecha: 14-09-2023 16:53:54 Fecha: 14-09-2023 16:54:18 Fecha: 14-09-2023 16:54:45 Fecha: 14-09-2023 16:55:06 Fecha: 14-09-2023 16:55:28	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:56		- 52/72 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:48

12.3.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN TRAS LAS CORRECCIONES, SI FUERA EL CASO, DERIVADAS DEL TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA DE LA APROBACIÓN INICIAL

Dado que en la fase de información pública del documento en su aprobación inicial, consultada la distintas Administraciones relacionadas en los antecedentes de este documento y de los contestaciones a los informes solicitados, todos ellos favorables a excepción del único que pudiera ser entendido como **Favorable Condicionado, el del Ministerio de Defensa**, en el que se condicionaba el mismo por creer que el suelo estaba afectado por “servidumbres aeronáuticas radioeléctricas del TACAN de la base aérea de Gando, establecidas por Real Decreto 417/2011, de 18 de marzo”, y en el que se pedía “que se deberá incorporar entre los planos normativos de la Modificación Menor los planos de las Servidumbres Aeronáuticas, debiendo dejar constancia expresa de dicha normativa en su documentación”, y como hemos comprobado y demostrado que las servidumbres no afectan a la zona de San Fernando de Maspalomas, en la que se sitúa el suelo de que se trata, nada tenemos que modificar de lo planteado en la modificación menor de la parcela 17.2 de la Urbanización San Fernando.



La zona de San Fernando de Maspalomas en la que sitúa la parcela 17.2, fuera de zona de servidumbres

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 14-09-2023 16:52:57 Fecha: 14-09-2023 16:53:32 Fecha: 14-09-2023 16:53:54 Fecha: 14-09-2023 16:54:18 Fecha: 14-09-2023 16:54:45 Fecha: 14-09-2023 16:55:06 Fecha: 14-09-2023 16:55:28	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:56		- 53/72 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:48

13.- NORMATIVA MODIFICADA

NORMAS DE ORDENACIÓN DE LA URBANIZACIÓN SAN FERNANDO DE MASPALOMAS

En relación a las Ordenanzas Generales de la Urbanización San Fernando de Maspalomas, además de las generales del Plan, permanecen las recogidas en sus artículos 1-9, siguientes:

SAN FERNANDO DE MASPALOMAS
URBANIZACIÓN SAN FERNANDO DE MASPALOMAS
ORDENANZAS GENERALES

Artículo 1º.

Las presentes ordenanzas serán de aplicación a la totalidad del polígono con destino a la población de servicio. Asimismo serán de aplicación las normas generales recogidas en el P.G.O.U.

Artículo 2º.

Las parcelas comprendidas dentro del polígono a que se refiere estas Ordenanzas, tendrán como norma específica de aplicación, la que se establece en cuadros adjuntos.

Artículo 3º.

A efectos de la separación a linderos, la altura será computada desde la rasante hasta la terminación de la cubierta.

Artículo 4º.

Los edificios a construir podrán contener azoteas practicables, y los servicios de tendido de ropa deberán forzosamente realizarse en éstas.

Si las edificaciones fueren proyectadas con solana que den al exterior, deberán éstas ir cerradas con celosía, pudiéndose en este caso realizar en las mismas el tendido de ropas antes indicado.

Artículo 5º.

Los semisótanos autorizados con tolerancia en algunas edificaciones destinadas a viviendas, tendrán siempre la concepción de no habitable.

Artículo 6º.

Queda totalmente prohibido el que las parcelas que presenten una colindancia con la carretera de Fataga tomen su acceso de esta vía en forma directa, debiéndolo hacer por aquellas otras interiores y secundarias que para tal fin han sido previstas.

Artículo 7º.

Las parcelas antes indicadas, en su colindancia con dicha carretera de Fataga, practicarán forzosamente la separación con la misma, mediante la construcción de un muro con una altura de 1 m., pudiendo el mismo ser sobre elevado con setos verdes, o vallas metálicas hasta 2,00 mts.

Artículo 8º.

Los balcones o terrazas voladas de cada edificación, no podrán sobresalir más de 1,20 mts. de su respectiva fachada.

Artículo 9º.

Con independencia de los aparcamientos públicos previstos en la ordenación, cada edificación vendrá obligada a dotar dentro del propio terreno o parcela de los aparcamientos mínimos exigibles por la legislación específica a que se acogen dichas construcciones bien sea esta de carácter estatal o municipal.

Como norma específica de aplicación, las parcelas del lote 17, se tendrá que cambiar lo siguiente:

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 14-09-2023 16:52:57 Fecha: 14-09-2023 16:53:32 Fecha: 14-09-2023 16:53:54 Fecha: 14-09-2023 16:54:18 Fecha: 14-09-2023 16:54:45 Fecha: 14-09-2023 16:55:06 Fecha: 14-09-2023 16:55:28	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:56		- 54/72 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:48

LOTE 17 (Parcelas 17.2 y 17.4) (P.G.O.U.)

SUPERFICIE (M2)	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACIÓN (%)	EDIFICABILIDAD (M2/M2)	VOLUMEN (M3/M2)	ALTURA	SEPARACIÓN LINDEROS
_____	viviendas	_____	_____	_____	2,00	2 Plantas	≥ Altura (1)

(1) Excepto en su colindancia con la carretera General, que será la establecida por la legislación especial del Ministerio de Obras Públicas.

- Edificación singular de poblado canario.

SUSTITUYÉNDOLO POR:

LOTE 17 (Parcela 17.4) (P.G.O.U.)

SUPERFICIE (M2)	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACIÓN (%)	EDIFICABILIDAD (M2/M2)	VOLUMEN (M3/M2)	ALTURA	SEPARACIÓN LINDEROS
_____	viviendas	_____	_____	_____	2,00	2 Plantas	≥ Altura (1)

(1) Excepto en su colindancia con la carretera General, que será la establecida por la legislación especial del Ministerio de Obras Públicas.

- Edificación singular de poblado canario.

LOTE 17	Parcela 17.2	(P.G.O.U.)	SUPERFICIE (M ²)	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACIÓN (%)	EDIFICABILIDAD (M ² /M ²)	VOLUMEN (M ³ /M ²)	ALTURA	SEPARACIÓN LINDEROS
			_____	Comercial	_____	_____	_____	2,00	2 Plantas	2,50 Av. Galdar

(1) Excepto en su colindancia con la carretera General, que será la establecida por la legislación especial del Ministerio de Obras Públicas.

- * Separación de 2,50 solo en la Avenida de Galdar

Se mantiene lo previsto dentro del lote 17 para la parcela 17.4 **y se modifica lo previsto para la parcela 17.2.**

14. 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:

- 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.
- 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.

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 14-09-2023 16:52:57 Fecha: 14-09-2023 16:53:32 Fecha: 14-09-2023 16:53:54 Fecha: 14-09-2023 16:54:18 Fecha: 14-09-2023 16:54:45 Fecha: 14-09-2023 16:55:06 Fecha: 14-09-2023 16:55:28	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:56		- 55/72 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:48

15. 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 17.2 de San Fernando de Maspalomas, 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.

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 de la parcela 17.2 de San Fernando de Maspalomas,** en el que se acuerde la adjudicación del aprovechamiento urbanístico **correspondiera al**

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 14-09-2023 16:52:57 Fecha: 14-09-2023 16:53:32 Fecha: 14-09-2023 16:53:54 Fecha: 14-09-2023 16:54:18 Fecha: 14-09-2023 16:54:45 Fecha: 14-09-2023 16:55:06 Fecha: 14-09-2023 16:55:28	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:56		- 56/72 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:48

Avuntamiento, mediante el pago de la cantidad resultante del valor económico que resulte por el cambio de uso, 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 pasar de aprovechamientos en uso residencial a aprovechamientos en uso comercial. Sin duda alguna, este cambio de uso resulta más valioso para la propiedad, lo que deberá quedar acreditado por el estudio de mercado de estos usos, contrastado por los servicios municipales.

16. PLANOS

- 0.- PLANOS QUE SE MODIFICAN
- 1.-SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
- 2.- ALTERNATIVA DE ORDENACIÓN SELECCIONADA
- 3.- PLANO 27-1 ZONIFICACIÓN
- 4.- PLANO O-12 ORDENANZAS
- 5.- PLANO A-12 ACTUACIONES
- 6.- SERVIDUMBRES AÉRENAÚTICAS

Las Palmas de Gran Canaria, 8 de septiembre de 2023.

Dolores CABRERA LÓPEZ

Martín PERDOMO OJEDA

ARQUITECTOS

43241445L Firmado digitalmente
 DOLORES por 43241445L
 MARIA CARMEN DOLORES MARIA
 CABRERA (R: CARMEN CABRERA (R:
 J76308279) J76308279)
 Fecha: 2023.09.14
 16:52:57 +01'00'

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 14-09-2023 16:52:57 Fecha: 14-09-2023 16:53:32 Fecha: 14-09-2023 16:53:54 Fecha: 14-09-2023 16:54:18 Fecha: 14-09-2023 16:54:45 Fecha: 14-09-2023 16:55:06 Fecha: 14-09-2023 16:55:28	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:56		- 57/72 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:48

0.- Planos que se modifican

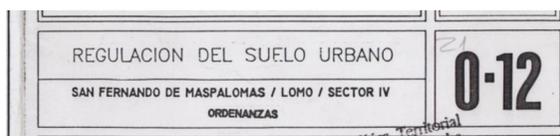
Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 14-09-2023 16:52:57 Fecha: 14-09-2023 16:53:32 Fecha: 14-09-2023 16:53:54 Fecha: 14-09-2023 16:54:18 Fecha: 14-09-2023 16:54:45 Fecha: 14-09-2023 16:55:06 Fecha: 14-09-2023 16:55:28	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:56		- 58/72 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:48



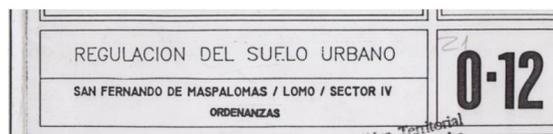
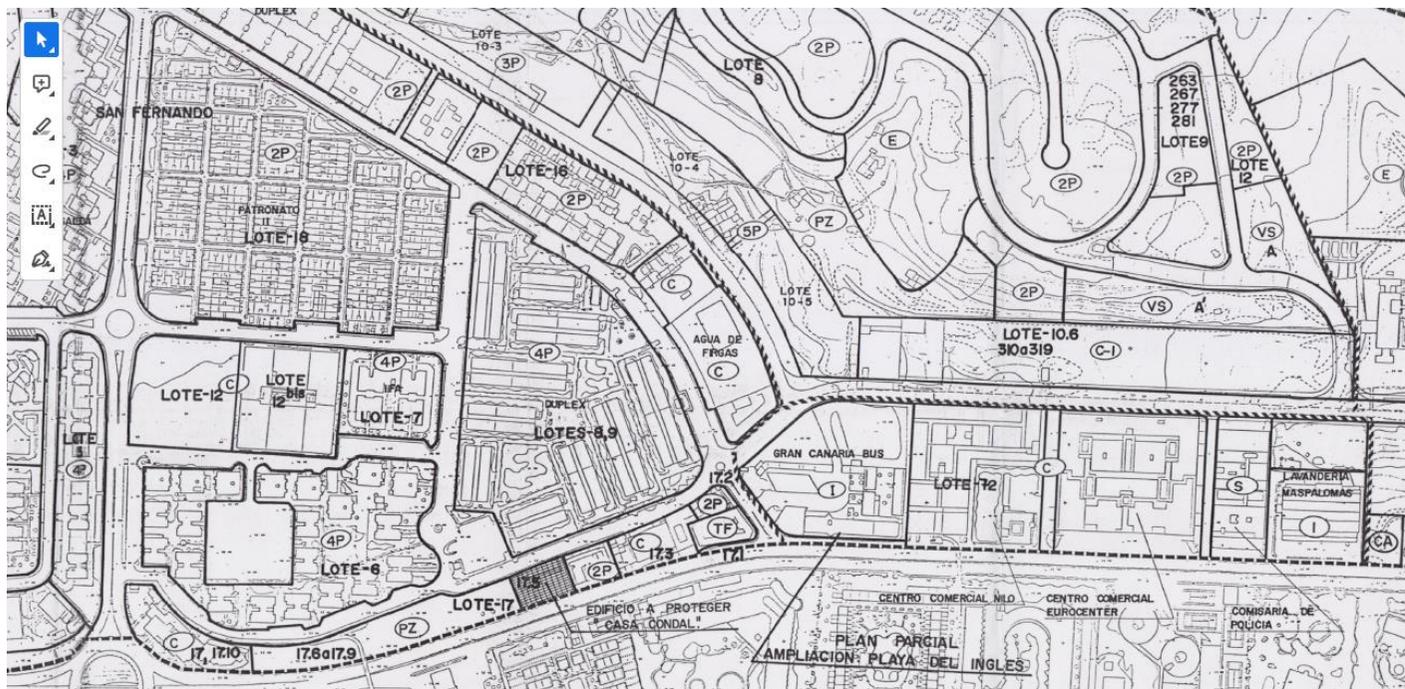
REGULACION DEL SUELO URBANO
 SAN FERNANDO DE MASPALOMAS / LOMO / SECTOR IV
 ZONIFICACION

271

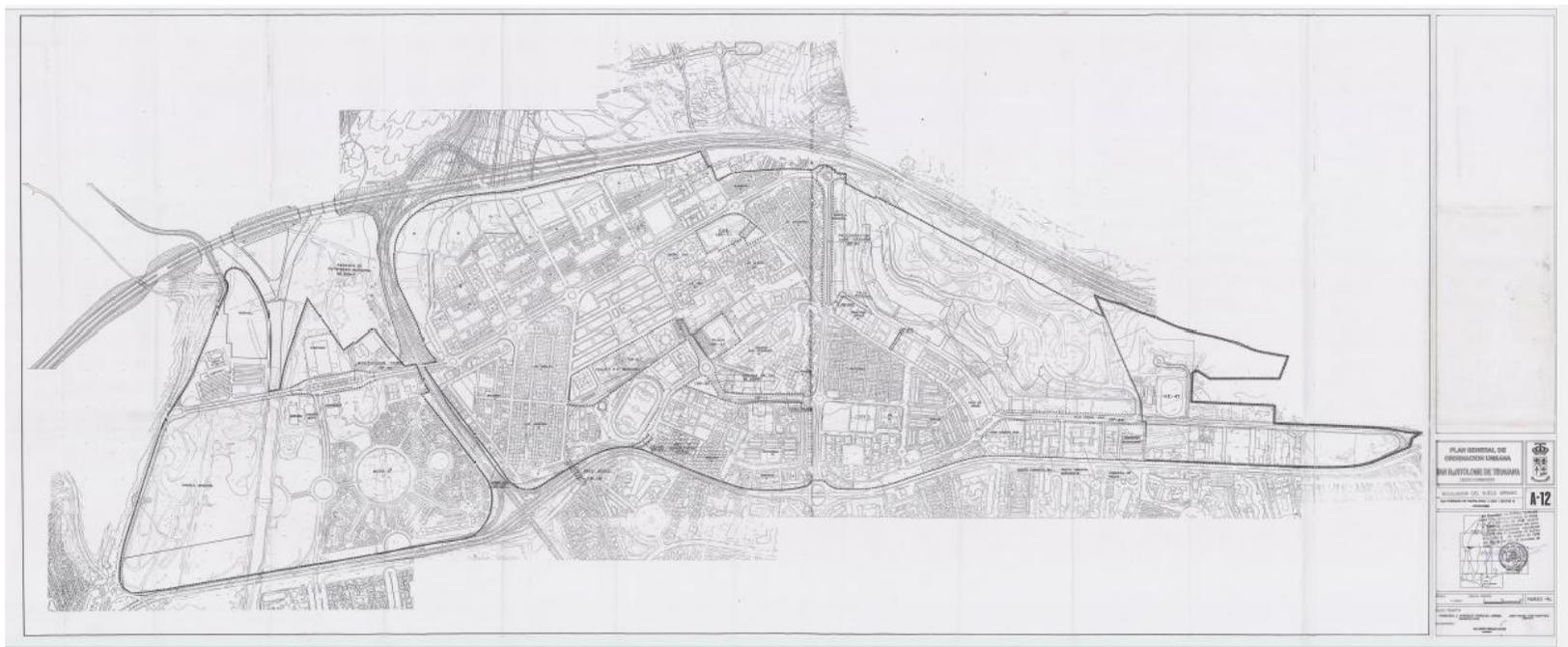
Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 14-09-2023 16:52:57 Fecha: 14-09-2023 16:53:32 Fecha: 14-09-2023 16:53:54 Fecha: 14-09-2023 16:54:18 Fecha: 14-09-2023 16:54:45 Fecha: 14-09-2023 16:55:06 Fecha: 14-09-2023 16:55:28	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:56	- 59/72 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:48	



Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 14-09-2023 16:52:57 Fecha: 14-09-2023 16:53:32 Fecha: 14-09-2023 16:53:54 Fecha: 14-09-2023 16:54:18 Fecha: 14-09-2023 16:54:45 Fecha: 14-09-2023 16:55:06 Fecha: 14-09-2023 16:55:28	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:56 - 60/72 - Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:48			



Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 14-09-2023 16:52:57 Fecha: 14-09-2023 16:53:32 Fecha: 14-09-2023 16:53:54 Fecha: 14-09-2023 16:54:18 Fecha: 14-09-2023 16:54:45 Fecha: 14-09-2023 16:55:06 Fecha: 14-09-2023 16:55:28	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:56	- 61/72 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:48	

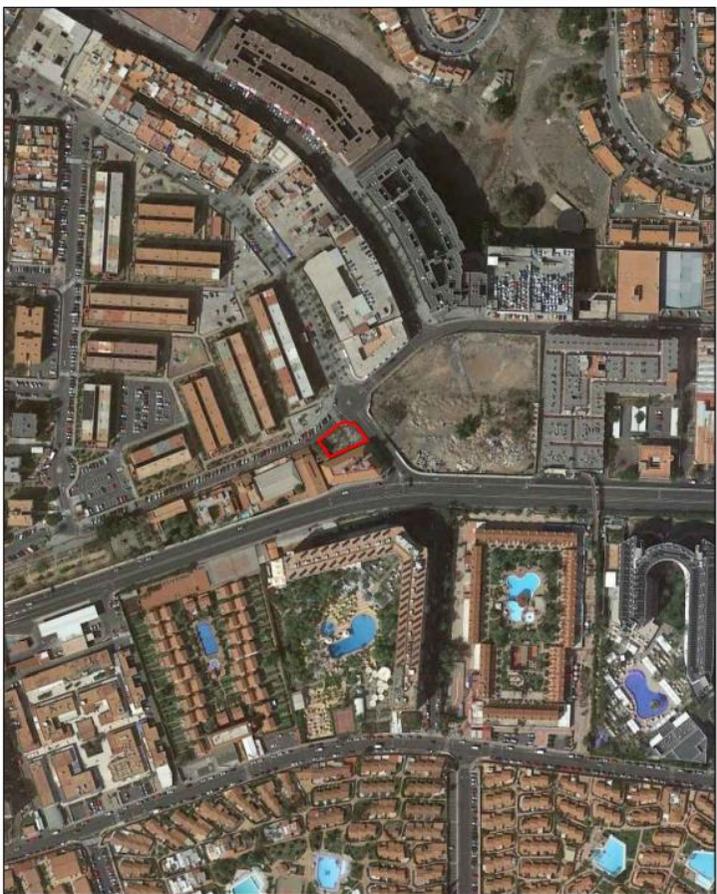
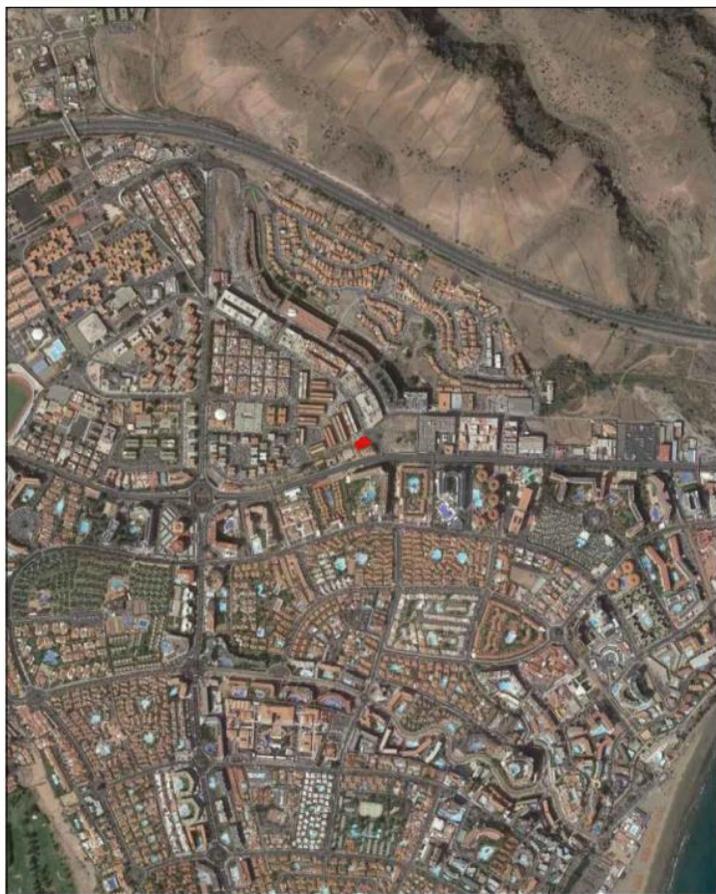


REGULACION DEL SUELO URBANO SAN FERNANDO DE MASPALOMAS / LOMO / SECTOR IV ACTUACIONES	A-12
---	------

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 14-09-2023 16:52:57 Fecha: 14-09-2023 16:53:32 Fecha: 14-09-2023 16:53:54 Fecha: 14-09-2023 16:54:18 Fecha: 14-09-2023 16:54:45 Fecha: 14-09-2023 16:55:06 Fecha: 14-09-2023 16:55:28	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:56		- 62/72 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:48

Planos modificados

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 14-09-2023 16:52:57 Fecha: 14-09-2023 16:53:32 Fecha: 14-09-2023 16:53:54 Fecha: 14-09-2023 16:54:18 Fecha: 14-09-2023 16:54:45 Fecha: 14-09-2023 16:55:06 Fecha: 14-09-2023 16:55:28	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:56		- 63/72 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:48



PROPUESTA DE MODIFICACIÓN MENOR DE LA PARCELA 17.2 DE LA URBANIZACIÓN SAN FERNANDO DE MASPALOMAS DEL PGOU DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA. fase: APROBACIÓN DEFINITIVA

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

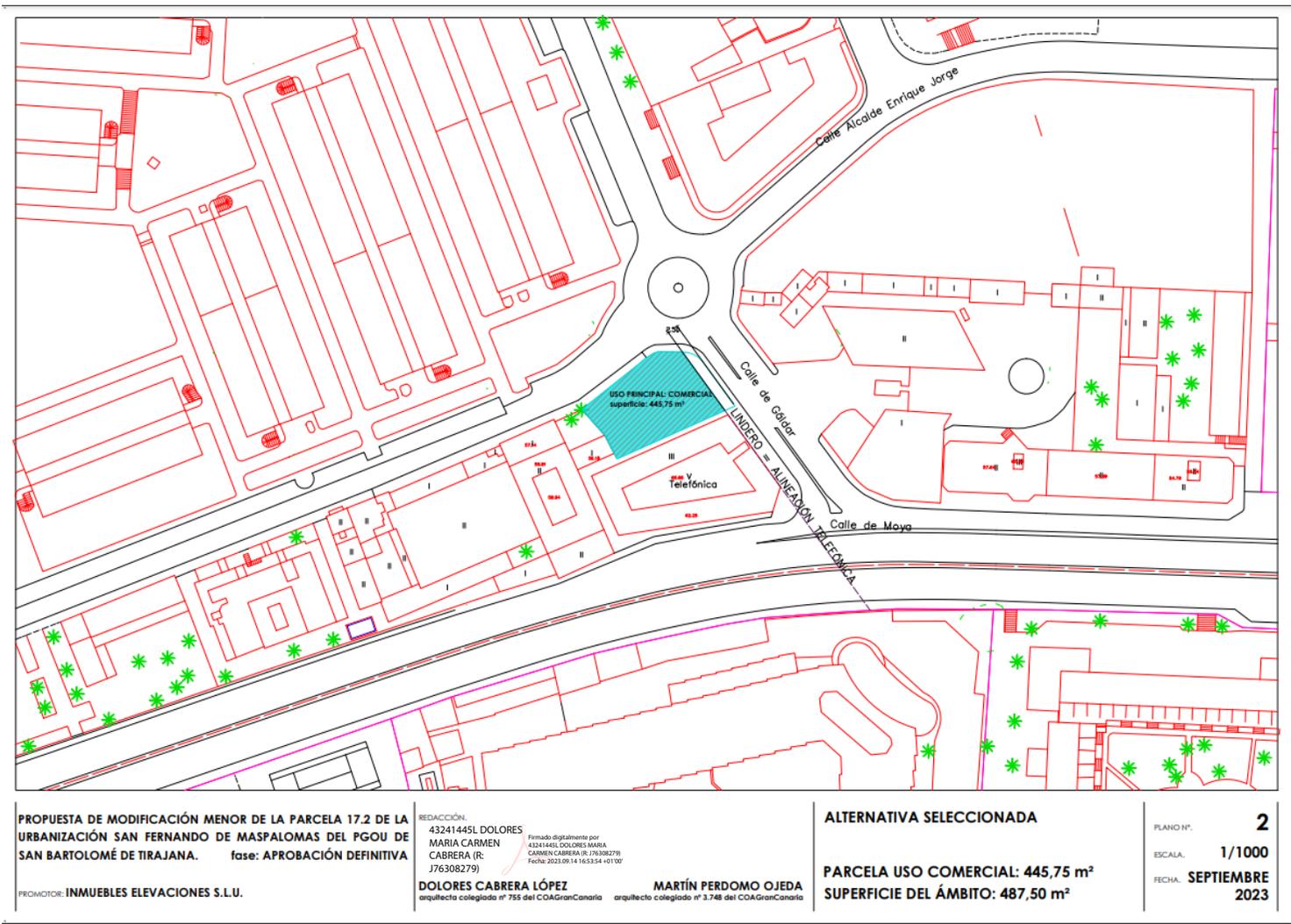
REDACCIÓN:
 43241445L DOLORES
 MARIA CARMEN CABRERA (R:
 J76308279)
 Firmado digitalmente por
 43241445L DOLORES MARIA
 CABRERA (R:
 J76308279)
 Fecha: 2023.09.14 16:53:32 +01'00'

DOLORES CABRERA LÓPEZ arquitecta colegiada nº 755 del COAGranCanaria
MARTÍN PERDOMO OJEDA arquitecto colegiado nº 3.746 del COAGranCanaria

SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

PLANO Nº: **1**
 ESCALA: **1/1000**
 FECHA: **SEPTIEMBRE 2023**

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 14-09-2023 16:52:57 Fecha: 14-09-2023 16:53:32 Fecha: 14-09-2023 16:53:54 Fecha: 14-09-2023 16:54:18 Fecha: 14-09-2023 16:54:45 Fecha: 14-09-2023 16:55:06 Fecha: 14-09-2023 16:55:28	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:56		- 64/72 -	
Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:48			



PROPUESTA DE MODIFICACIÓN MENOR DE LA PARCELA 17.2 DE LA URBANIZACIÓN SAN FERNANDO DE MASPALOMAS DEL PGOU DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA. fase: APROBACIÓN DEFINITIVA

PROMOTOR: INMUEBLES ELEVACIONES S.L.U.

REDACCIÓN:
43241445L DOLORES
MARIA CARMEN
CABRERA (R:
J76308279)

DOLORES CABRERA LÓPEZ
arquitecta colegiada nº 755 del COAGranCanaria

Firmado digitalmente por
43241445L DOLORES MARIA
CARMEN CABRERA (R:
J76308279)
Fecha: 2023.09.14 16:53:54 +01'00'

MARTÍN PERDOMO OJEDA
arquitecto colegiado nº 3.748 del COAGranCanaria

ALTERNATIVA SELECCIONADA

**PARCELA USO COMERCIAL: 445,75 m²
SUPERFICIE DEL ÁMBITO: 487,50 m²**

PLANO Nº. **2**
ESCALA. **1/1000**
FECHA. **SEPTIEMBRE 2023**

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 14-09-2023 16:52:57 Fecha: 14-09-2023 16:53:32 Fecha: 14-09-2023 16:53:54 Fecha: 14-09-2023 16:54:18 Fecha: 14-09-2023 16:54:45 Fecha: 14-09-2023 16:55:06 Fecha: 14-09-2023 16:55:28	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:56 - 65/72 - Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:48			

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN MENOR DE LA PARCELA 17.2 DE LA URBANIZACIÓN SAN FERNANDO DE MASPALOMAS DEL PGOU DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA. fase: 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: 2023.09.14 16:54:18 +01'00'

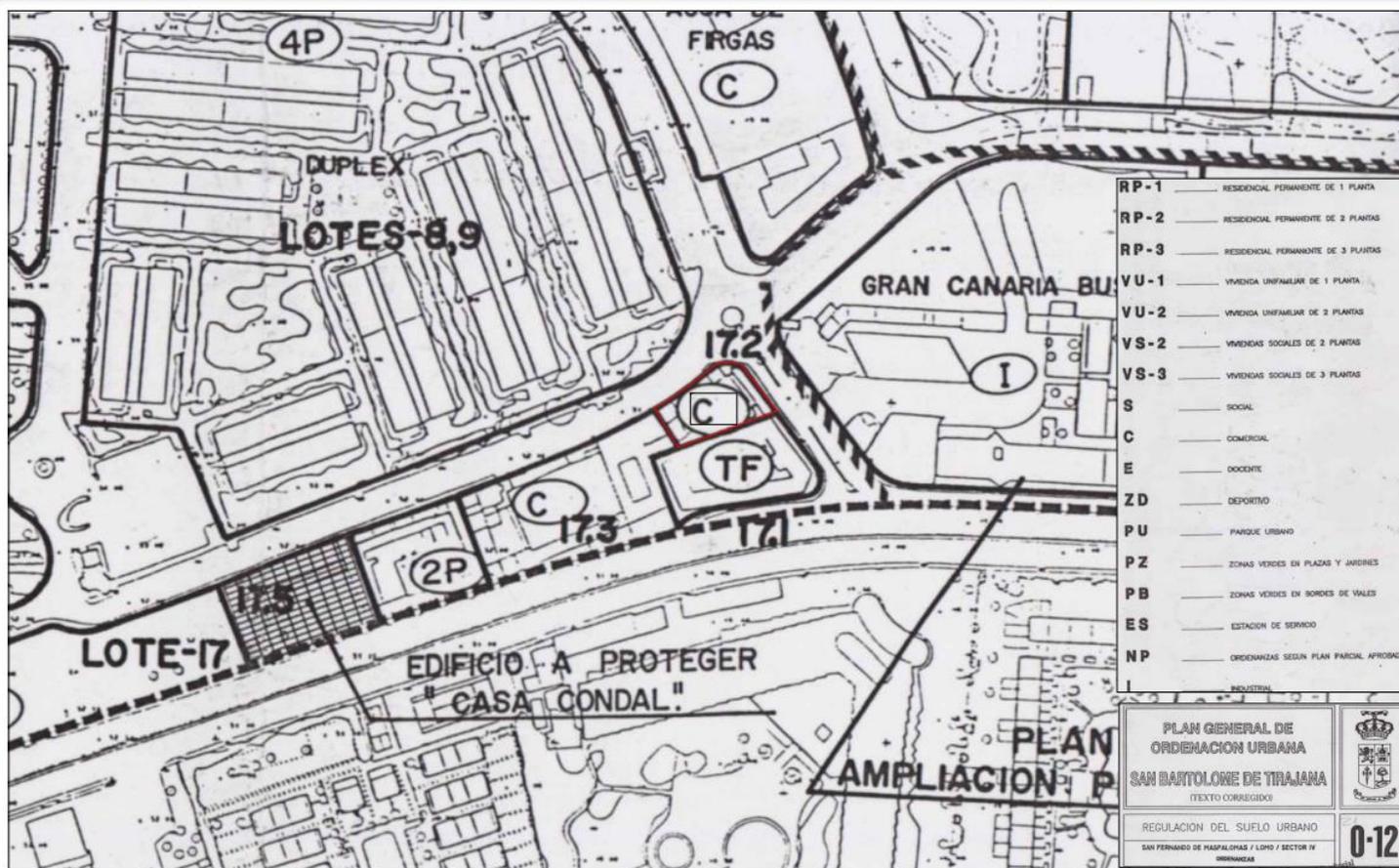
DOLORES CABRERA LÓPEZ arquitecto colegiado nº 755 del COAGranCanaria
MARTÍN PERDOMO OJEDA arquitecto colegiado nº 3.748 del COAGranCanaria

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA. SECTOR: SAN FERNANDO PLANO Nº 27-1. REGULACIÓN DEL SUELO URBANO. ZONIFICACIÓN.

PLANO Nº. **3**
 ESCALA: **1/1000**
 FECHA: **SEPTIEMBRE 2023**

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
 SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA
 (TEXTO CORREGIDO)
 REGULACIÓN DEL SUELO URBANO
 SAN FERNANDO DE MASPALOMAS / LINDO / SECTOR IV
 ZONIFICACIÓN
27-1

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 14-09-2023 16:52:57 Fecha: 14-09-2023 16:53:32 Fecha: 14-09-2023 16:53:54 Fecha: 14-09-2023 16:54:18 Fecha: 14-09-2023 16:54:45 Fecha: 14-09-2023 16:55:06 Fecha: 14-09-2023 16:55:28	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:56		- 66/72 -	
Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:48			



PROPUESTA DE MODIFICACIÓN MENOR DE LA PARCELA 17.2 DE LA URBANIZACIÓN SAN FERNANDO DE MASPALOMAS DEL PGOU DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA. fase: APROBACIÓN DEFINITIVA

REDACCION:
 43241445L DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ
 MARIA CARMEN CABRERA (R: 176308279)
 Firmado digitalmente por 43241445L DOLORES MARIA CARMEN CABRERA (R: 176308279) Fecha: 2023.09.14 16:54:45 +0100

FROMTOR: INMUEBLES ELEVACIONES S.L.U.

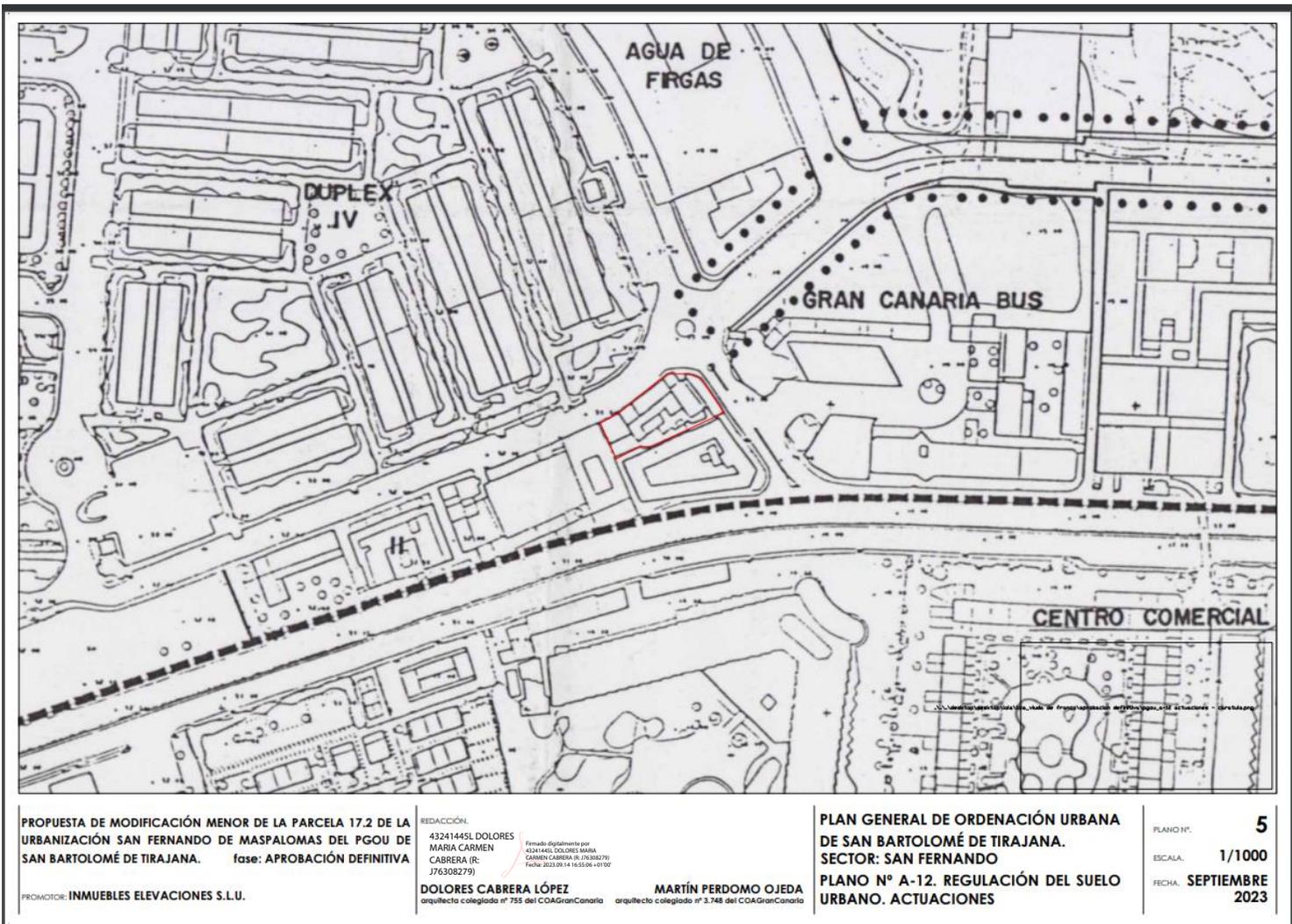
DOLORES CABRERA LÓPEZ arquitecta colegiada nº 755 del COAGranCanaria
MARTÍN PERDOMO OJEDA arquitecto colegiado nº 3.748 del COAGranCanaria

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA. SECTOR: SAN FERNANDO PLANO Nº 0-12. REGULACIÓN DEL SUELO URBANO. ORDENANZAS

PLANO Nº. **4**
 ESCALA. **1/1000**
 FECHA: **SEPTIEMBRE 2023**

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 14-09-2023 16:52:57 Fecha: 14-09-2023 16:53:32 Fecha: 14-09-2023 16:53:54 Fecha: 14-09-2023 16:54:18 Fecha: 14-09-2023 16:54:45 Fecha: 14-09-2023 16:55:06 Fecha: 14-09-2023 16:55:28
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432		
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:56 Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:48		





PROPUESTA DE MODIFICACIÓN MENOR DE LA PARCELA 17.2 DE LA URBANIZACIÓN SAN FERNANDO DE MASPALOMAS DEL PGOU DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA. fase: 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: 2023.09.14 16:55:06 +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 DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA. SECTOR: SAN FERNANDO

PLANO Nº A-12. REGULACIÓN DEL SUELO URBANO. ACTUACIONES

PLANO Nº: **5**
 ESCALA: **1/1000**
 FECHA: **SEPTIEMBRE 2023**

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 14-09-2023 16:52:57 Fecha: 14-09-2023 16:53:32 Fecha: 14-09-2023 16:53:54 Fecha: 14-09-2023 16:54:18 Fecha: 14-09-2023 16:54:45 Fecha: 14-09-2023 16:55:06 Fecha: 14-09-2023 16:55:28	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:56 - 68/72 - Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:48			

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN MENOR DE LA PARCELA 17.2 DE LA URBANIZACIÓN SAN FERNANDO DE MASPALOMAS DEL PGOU DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA. fase: APROBACIÓN DEFINITIVA

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

REDACCIÓN:
 43241445L DOLORES FIRMADO DIGITALMENTE POR
 MARIA CARMEN 43241445L DOLORES MARIA
 CABRERA (R: J76308279) CABRERA (R: J76308279)
 Fecha: 2023.09.14 16:55:28 +01'00'

DOLORES CABRERA LÓPEZ
arquitecto colegiado nº 755 del COAGranCanaria

MARTÍN PERDOMO OJEDA
arquitecto colegiado nº 3.748 del COAGranCanaria

SERVIDUMBRES AERONAÚTICAS

PLANO Nº. **6**
 ESCALA. **1/1000**
 FECHA. **SEPTIEMBRE 2023**

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 14-09-2023 16:52:57 Fecha: 14-09-2023 16:53:32 Fecha: 14-09-2023 16:53:54 Fecha: 14-09-2023 16:54:18 Fecha: 14-09-2023 16:54:45 Fecha: 14-09-2023 16:55:06 Fecha: 14-09-2023 16:55:28	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:56 Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:48			

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 14-09-2023 16:52:57 Fecha: 14-09-2023 16:53:32 Fecha: 14-09-2023 16:53:54 Fecha: 14-09-2023 16:54:18 Fecha: 14-09-2023 16:54:45 Fecha: 14-09-2023 16:55:06 Fecha: 14-09-2023 16:55:28	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:56		- 70/72 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:48

Anexo 1

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 14-09-2023 16:52:57 Fecha: 14-09-2023 16:53:32 Fecha: 14-09-2023 16:53:54 Fecha: 14-09-2023 16:54:18 Fecha: 14-09-2023 16:54:45 Fecha: 14-09-2023 16:55:06 Fecha: 14-09-2023 16:55:28	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:56		- 71/72 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:48

D. Calixto Rodríguez Álvarez con D.N.I. 54.090.145-X

Autoriza

A INMUEBLES ELEVACIONES, SLU con CIF B05443494 y con domicilio a estos efectos en la Carretera Los Corralillos, Km 1,5, Cruce de Arinaga, Agüimes (35.118), a fin de que presente ante el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana Modificación menor de la ordenación específica de la parcela 17.2 de la urbanización San Fernando de Maspalomas, PGO de San Bartolomé de Tirajana.

En Agüimes a 28 de abril de 2022.

Fdo.: Calixto Rodríguez Álvarez.

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 14-09-2023 16:52:57 Fecha: 14-09-2023 16:53:32 Fecha: 14-09-2023 16:53:54 Fecha: 14-09-2023 16:54:18 Fecha: 14-09-2023 16:54:45 Fecha: 14-09-2023 16:55:06 Fecha: 14-09-2023 16:55:28	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B14C2FE828B200A3AF676DBAE6E2A432			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:12:56		- 72/72 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:48

RESUMEN EJECUTIVO

MODIFICACIÓN MENOR DE LA ORDENACIÓN DE LA PARCELA 17-2 DE LA URBANIZACIÓN SAN FERNANDO 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

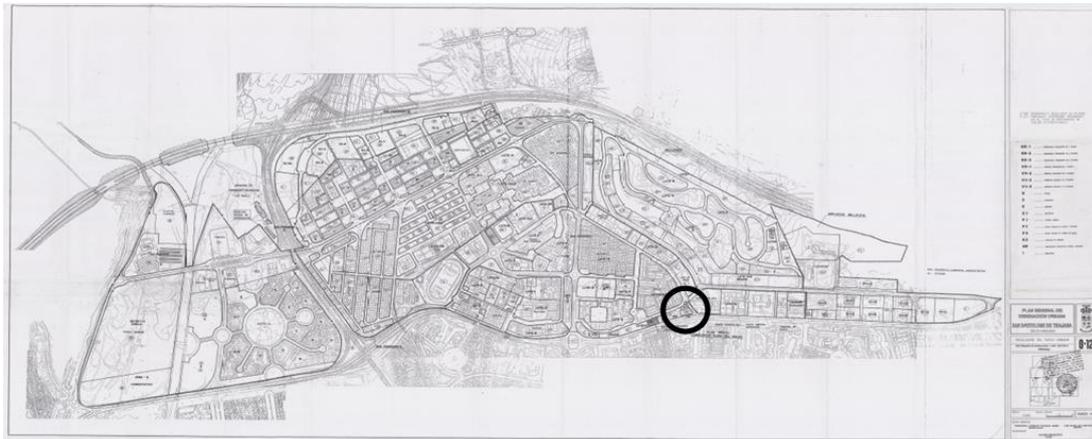
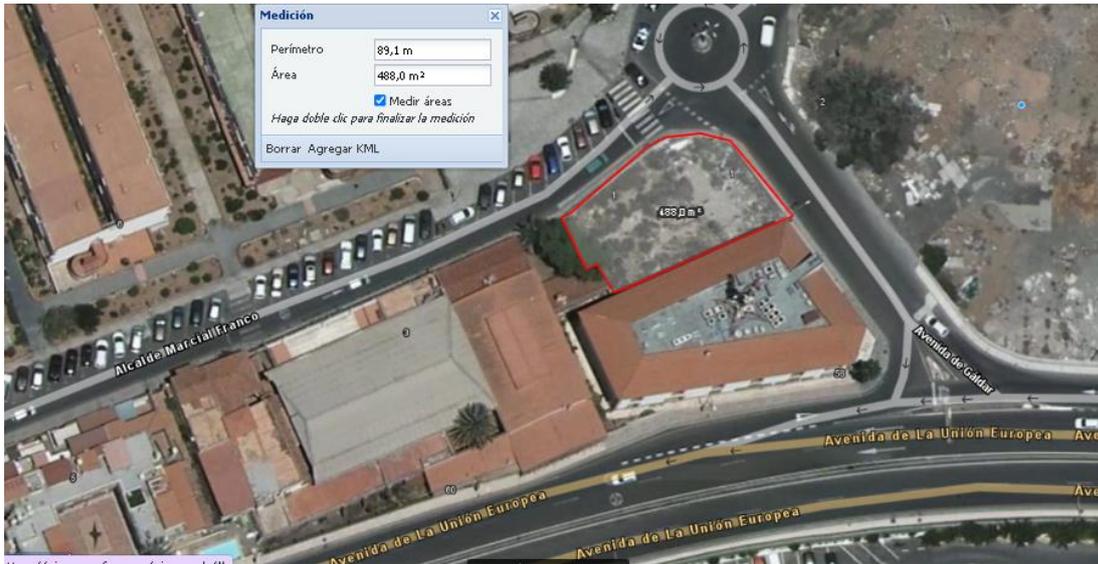
TRIANA 13, 1º A, CP 35002
LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

SEPTIEMBRE DE 2023

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 14-09-2023 17:15:46	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): F30F8CA627A293477F34D7BE62213C27 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F30F8CA627A293477F34D7BE62213C27			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:13:00 Ver sello	- 1/24 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:49	

RESUMEN EJECUTIVO

MODIFICACIÓN MENOR DE LAPARCELA 17-2 DE SAN FERNANDO MASPALOMAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA



FASE: APROBACIÓN DEFINITIVA

PROMOTOR: INMUEBLES ELEVACIONES S.L.U

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 14-09-2023 17:15:46
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): F30F8CA627A293477F34D7BE62213C27 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F30F8CA627A293477F34D7BE62213C27		
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:13:00	- 2/24 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:50



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_{SBT}'96), referida a la parcela 17-2 de la Urbanización de San Fernando de Maspalomas que se corresponde con una superficie de 487,50 m², según los datos registrales, clasificada como suelo urbano consolidado, y según las ordenanzas reguladoras con el uso principal viviendas, 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, la parcela cuya ordenación resulta modificada es exclusivamente la parcela 17-2 del lote 17 de San Fernando de Maspalomas del PGOU_{SBT}'96, clasificada como suelo urbano consolidado destinada según las ordenanzas reguladoras con uso principal viviendas, que queda definida en el Plano de ordenanzas 0-12 del PGOU_{SBT}'96, parte del cual insertamos a continuación.



Parte del plano 0-12 de Ordenanzas del PGOU_{SBT}'96, vigente

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 14-09-2023 17:15:46	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): F30F8CA627A293477F34D7BE62213C27 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F30F8CA627A293477F34D7BE62213C27			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:13:00	- 3/24 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:50	

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 de la parcela 17-2 de la Urbanización San Fernando de Maspalomas, 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 17-2 de la Urbanización San Fernando de Maspalomas, 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 30 de junio de 2022, se acordó iniciar el Procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica simplificada relativa a la modificación menor del PGOU de San Bartolomé de Tirajana de la parcela 17-2 de la Urbanización San Fernando de Maspalomas, 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 17-2 de San Fernando.

El informe ambiental estratégico se publicó en el BOP de 15 de marzo de 2023.

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 14-09-2023 17:15:46	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): F30F8CA627A293477F34D7BE62213C27 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F30F8CA627A293477F34D7BE62213C27			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:13:00	- 4/24 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:50	

El documento promovido por la entidad “Inmuebles Elevaciones, S.L.U, y tramitado bajo el expediente número 1896/2021de Planeamiento, fue **Aprobado Inicialmente en sesión ordinaria celebrada el 27 de abril de 2023.**

2. OBJETO

El objeto principal de la iniciativa que se propone en esta Modificación Menor del PGOU_{SBT}’96 es un cambio de la **ordenanza particular que regula los parámetros urbanísticos de la parcela 17-2 de San Fernando**, proponiendo un **cambio de uso**, proponiendo un **cambio de uso** que mejore la oferta comercial y turística del municipio.

Para alcanzar el objetivo planteado, se ha propuesto en las distintas fases de la tramitación un cambio de uso y la modificación de los parámetros urbanísticos hoy vigentes en el PGOU_{SBT}’96, **sin que esto lleve implícito un aumento de edificabilidad**, a fin de introducir en la parcela la actividad comercial sustituyendo el uso residencial previsto.

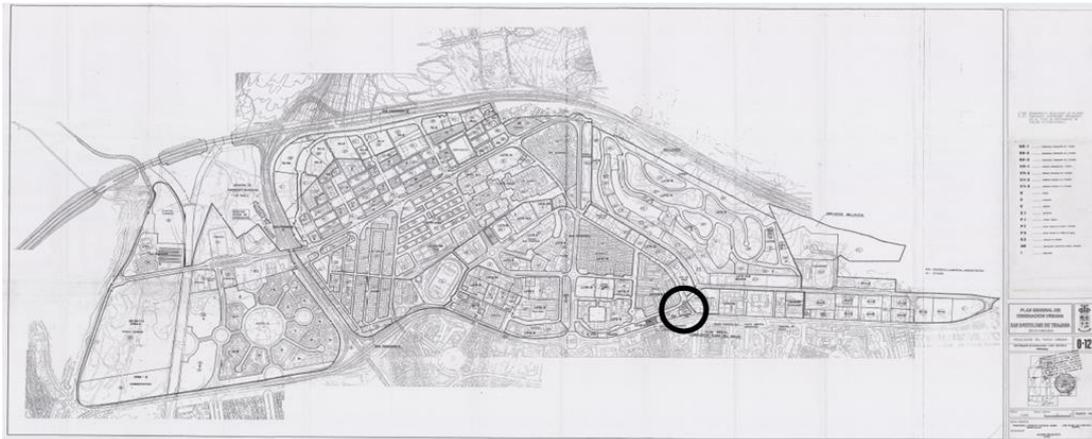
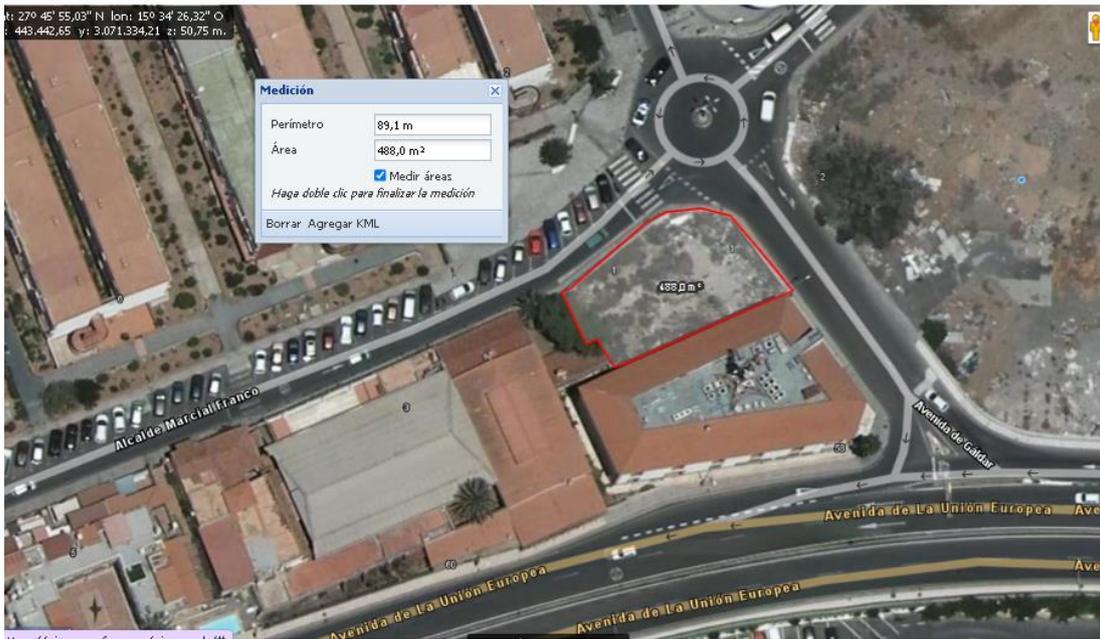
Se propone la inclusión del uso comercial en una urbanización con uso predominantemente residencial, consiguiendo así un mejor posicionamiento en el mercado, con las cotas de calidad demandadas, pero también con una mayor capacidad de adaptación a nuevos productos o estrategias de comercialización y que a su vez sirve para impulsar la renovación y modernización de urbanizaciones y núcleos residenciales.

3. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

El ámbito de la modificación menor es exclusivamente la parcela 17-2 de la urbanización San Fernando de Maspalomas, parcela que forma esquina de una manzana.

La parcela 17.2 está situada al sur de la Urbanización de San Fernando de Maspalomas, muy cerca de la GC-500. Es una parcela en esquina, en la convergencia de las calles Marcial Franco y la Avenida de Gáldar. Linda al norte con la calle Alcalde Marcial Franco, por donde le corresponde el número uno de gobierno; al este con la Avenida de Gáldar; al sur con una propiedad privada en la que se encuentra un Edificio de la Compañía Telefónica Nacional de España y al oeste con otra propiedad privada, con ordenanza comercial.

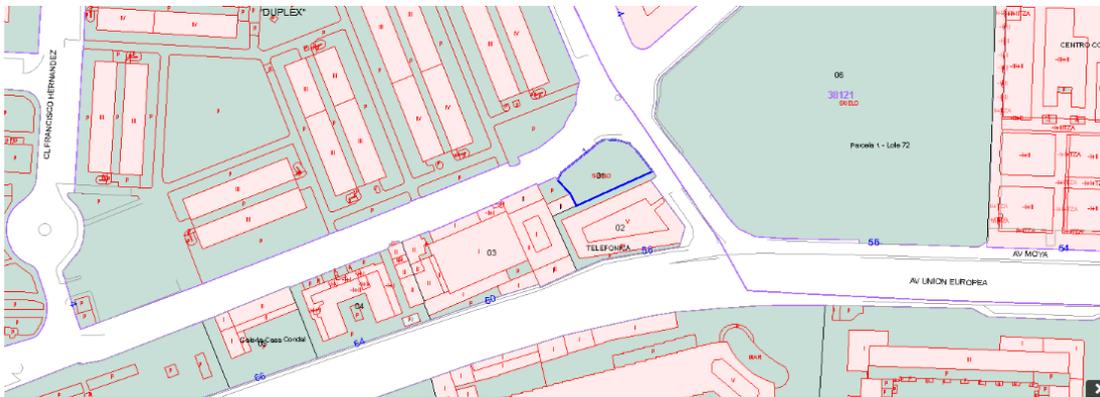
Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 14-09-2023 17:15:46	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): F30F8CA627A293477F34D7BE62213C27 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F30F8CA627A293477F34D7BE62213C27			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:13:00	- 5/24 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:50	



Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 14-09-2023 17:15:46	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): F30F8CA627A293477F34D7BE62213C27 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F30F8CA627A293477F34D7BE62213C27			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:13:00		- 6/24 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:50



La finca se corresponde con **parcela catastral 3310301DS4731S0001EQ** con 434,00 m².



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE	
Referencia catastral	3310301DS4731S0001EQ
Localización	CL ALCALDE MARCIAL FRANCO 1 Suelo 35100 SAN BARTOLOME DE TIRAJANA (LAS PALMAS)
Clase	Urbano
Uso principal	Suelo sin edif.

PARCELA CATASTRAL	
Localización	CL ALCALDE MARCIAL FRANCO 1 SAN BARTOLOME DE TIRAJANA (LAS PALMAS)
Superficie gráfica	434 m ²

Parcela catastral con referencia 3310301DS4731S0001EQ

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 14-09-2023 17:15:46	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): F30F8CA627A293477F34D7BE62213C27 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F30F8CA627A293477F34D7BE62213C27			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:13:00	- 7/24 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:50	

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 17.2 de San Fernando de Maspalomas, tiene una superficie de cuatrocientos ochenta y siete con cincuenta metros cuadrados. **(487,50 m²)**.

La descripción registral de la finca es la siguiente:

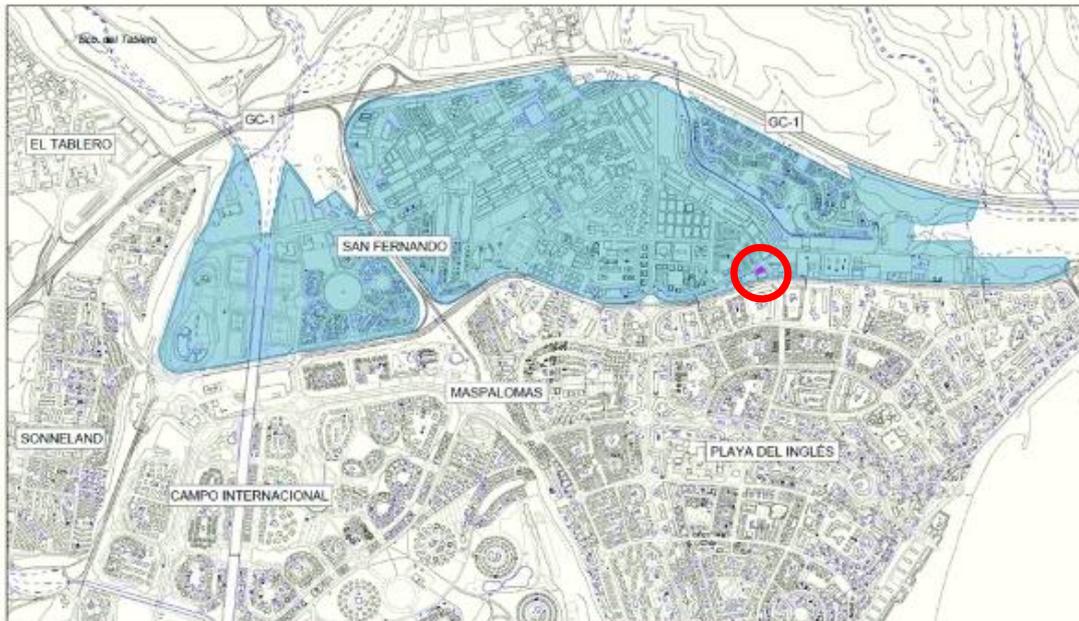
URBANA.- PARCELA DE TERRENO señalada con el número dos del Lote XVII, del Poblado de Servicios de San Fernando de Maspalomas, término municipal de SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA, sita en la calle Marcial Franco, número 1.

Ocupa una superficie de cuatrocientos ochenta y siete metros con cincuenta decímetros cuadrados.

LINDA: Al Norte, con calle Alcalde Marcial Franco, por donde le corresponde el número uno de gobierno y en una línea de nueve metros cincuenta y ocho centímetros cuadrados con don Antonio Santana Miranda; Este, con Avenida de Gáldar; al Sur, en parte, en una línea de treinta y nueve metros y once centímetros con Edificio de la Compañía Telefónica Nacional de España; al Oeste, con propiedad de don Antonio Santana Miranda, en una línea de once metros y ochenta y cinco centímetros, y en parte con otra de ochenta y cuatro centímetros.

REFERENCIA CATASTRAL número 3310301DS4731S0001EQ.

INSCRIPCIÓN: 11ª TOMO: 2.107 LIBRO: 693 FOLIO: 147 FECHA: 11/09/17

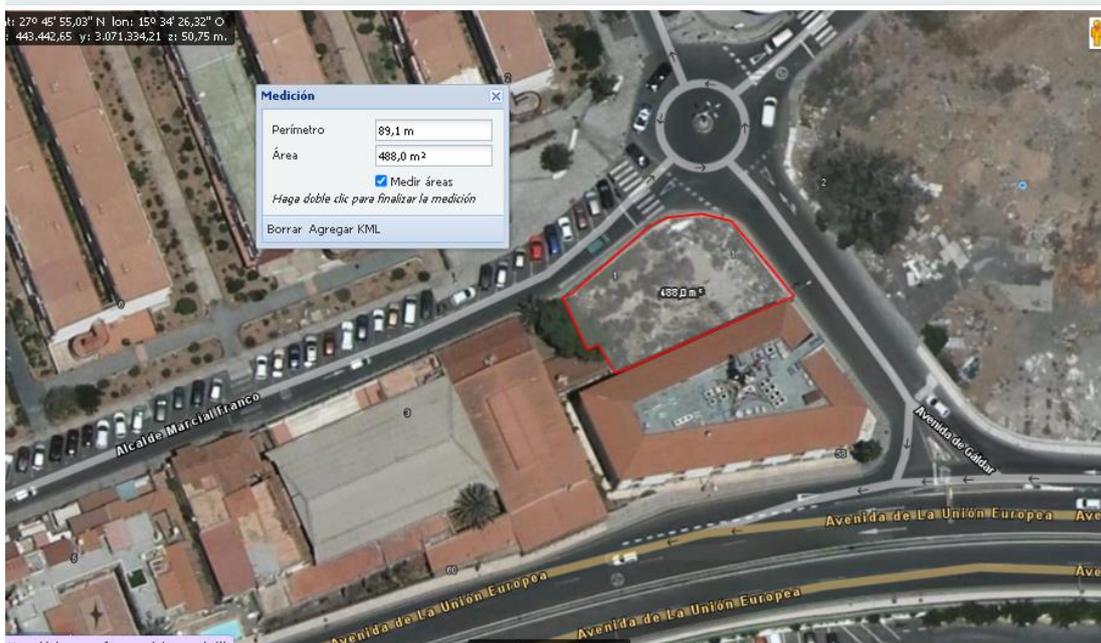


Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 14-09-2023 17:15:46	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): F30F8CA627A293477F34D7BE62213C27 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F30F8CA627A293477F34D7BE62213C27			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:13:00	- 8/24 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:50	



Por tanto, dado que de los datos de las superficies catastral y registral hay diferencias, mientras no tengamos un levantamiento topográfico que deduzca la superficie real, consideraremos la que está recogida en el registro de la propiedad, esto es 487,50 m², a todos los efectos.

Esto es así puesto en una medición utilizando la plataforma del Visorgrafcan, obtenemos prácticamente la misma superficie.



Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 14-09-2023 17:15:46	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): F30F8CA627A293477F34D7BE62213C27 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F30F8CA627A293477F34D7BE62213C27			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:13:00	- 9/24 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:50	

4. ORDENACIÓN PROPUESTA

La ordenación propuesta en la Modificación Menor del PGOU_{SBT}'96 se centra exclusivamente **en la parcela 17.2 de San Fernando de Maspalomas** y tiene por objetivo, el introducir el uso comercial sin modificar los aprovechamientos vigentes, pero sí **alterando la separación a linderos**, cambios necesarios para dar viabilidad jurídica a sus propietarios y hacer viable económicamente el desarrollo de esa parcela.



La modificación menor que se pretende tiene como horizonte principal la inclusión del uso comercial en una urbanización con uso predominantemente residencial, buscando así un mejor posicionamiento en el mercado, con las cotas de calidad demandadas, pero también con una mayor capacidad de adaptación a nuevos productos o estrategias de comercialización y que a su vez sirve para impulsar la renovación y modernización de urbanizaciones, núcleos e instalaciones residenciales.

Actualmente, las ordenanzas particulares para la parcela, se encuentran dentro de la ficha del lote 17, y son las siguientes:

Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas. Número 61, viernes 11 de mayo de 2012 7999

LOTE 17 (Parcelas 17.2 y 17.4) (P.G.O.U.)

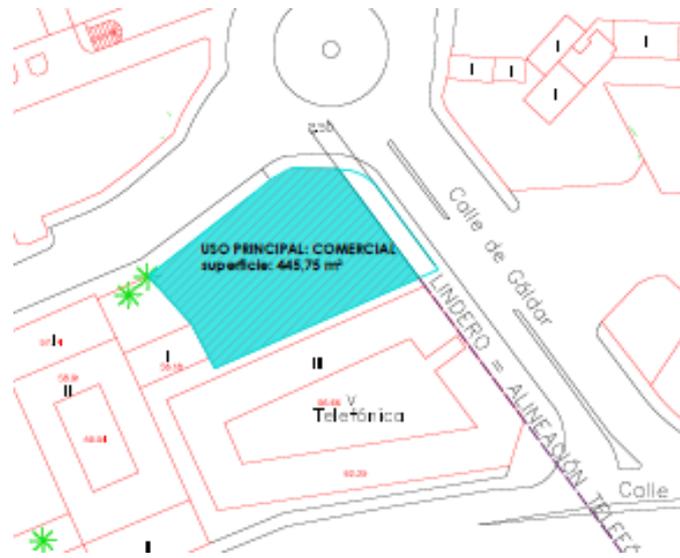
SUPERFICIE (M2)	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACIÓN (%)	EDIFICABILIDAD (M2/M2)	VOLUMEN (M3/M2)	ALTURA	SEPARACIÓN LINDEROS
_____	viviendas	_____	_____	_____	2,00	2 Plantas	≥ Altura (1)

(1) Excepto en su colindancia con la carretera General, que será la establecida por la legislación especial del Ministerio de Obras Públicas.

- Edificación singular de poblado canario.

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 14-09-2023 17:15:46	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): F30F8CA627A293477F34D7BE62213C27 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F30F8CA627A293477F34D7BE62213C27			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:13:00	- 10/24 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:50	

El esquema de la ordenación propuesta para la parcela 17-2 de San Fernando que consiste en el cambio de uso de viviendas a uso comercial, y el retranqueo en un solo lindero, es el siguiente:



DE LAS ALTERNATIVAS PRESENTADAS DURANTE LA TRAMITACIÓN DE ESTE DOCUMENTO SE ELIGIÓ LA ALTERNATIVA 2, QUE ES LA ORDENANZA PROPUESTA:

Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas. Número 61, viernes 11 de mayo de 2012 7999

LOTE 17 (Parcela 17.4) (P.G.O.U.)

SUPERFICIE (M2)	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACIÓN (%)	EDIFICABILIDAD (M2/M2)	VOLUMEN (M3/M2)	ALTURA	SEPARACIÓN LINDEROS
	viviendas				2,00	2 Plantas	≥ Altura (1)

(1) Excepto en su colindancia con la carretera General, que será la establecida por la legislación especial del Ministerio de Obras Públicas.

- Edificación singular de poblado canario.

LOTE 17	Parcela 17.2	(P.G.O.U.)					
SUPERFICIE (M²)	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACIÓN (%)	EDIFICABILIDAD (M²/M²)	VOLUMEN (M³/M²)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
	Comercial				2,00	2 Plantas	2,50 Av. Galdar

(1) Excepto en su colindancia con la carretera General, que será la establecida por la legislación especial del Ministerio de Obras Públicas.

- * Separación de 2,50 solo en la Avenida de Galdar

Se mantiene lo previsto dentro del lote 17 para la parcela 17.4 **y se modifica lo previsto para la parcela 17.2.**

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 14-09-2023 17:15:46	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): F30F8CA627A293477F34D7BE62213C27 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F30F8CA627A293477F34D7BE62213C27			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:13:00	- 11/24 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:50	

5. CAMBIOS EFECTUADOS EN LA ORDENACIÓN CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO VIGENTE

5.1. NORMAS DE ORDENACIÓN DE LA URBANIZACIÓN SAN FERNANDO DE MASPALOMAS

En relación a las Ordenanzas Generales de la Urbanización San Fernando de Maspalomas, además de las generales del Plan, permanecen las recogidas en sus artículos 1-9, siguientes:

SAN FERNANDO DE MASPALOMAS

URBANIZACIÓN SAN FERNANDO DE MASPALOMAS

ORDENANZAS GENERALES

Artículo 1º.

Las presentes ordenanzas serán de aplicación a la totalidad del polígono con destino a la población de servicio. Asimismo serán de aplicación las normas generales recogidas en el P.G.O.U.

Artículo 2º.

Las parcelas comprendidas dentro del polígono a que se refiere estas Ordenanzas, tendrán como norma específica de aplicación, la que se establece en cuadros adjuntos.

Artículo 3º.

A efectos de la separación a linderos, la altura será computada desde la rasante hasta la terminación de la cubierta.

Artículo 4º.

Los edificios a construir podrán contener azoteas practicables, y los servicios de tendido de ropa deberán forzosamente realizarse en éstas.

Si las edificaciones fueren proyectadas con solana que den al exterior, deberán éstas ir cerradas con celosía, pudiéndose en este caso realizar en las mismas el tendido de ropas antes indicado.

Artículo 5º.

Los semisótanos autorizados con tolerancia en algunas edificaciones destinadas a viviendas, tendrán siempre la concepción de no habitable.

Artículo 6º.

Queda totalmente prohibido el que las parcelas que presenten una colindancia con la carretera de Fataga tomen su acceso de esta vía en forma directa, debiéndolo hacer por aquellas otras interiores y secundarias que para tal fin han sido previstas.

Artículo 7º.

Las parcelas antes indicadas, en su colindancia con dicha carretera de Fataga, practicarán forzosamente la separación con la misma, mediante la construcción de un muro con una altura de 1 m., pudiendo el mismo ser sobre elevado con setos verdes, o vallas metálicas hasta 2,00 mts.

Artículo 8º.

Los balcones o terrazas voladas de cada edificación, no podrán sobresalir más de 1,20 mts. de su respectiva fachada.

Artículo 9º.

Con independencia de los aparcamientos públicos previstos en la ordenación, cada edificación vendrá obligada a dotar dentro del propio terreno o parcela de los aparcamientos mínimos exigibles por la legislación específica a que se acogen dichas construcciones bien sea esta de carácter estatal o municipal.

Como norma específica de aplicación, las parcelas del lote 17, se tendrá que cambiar lo siguiente:

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 14-09-2023 17:15:46	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): F30F8CA627A293477F34D7BE62213C27 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F30F8CA627A293477F34D7BE62213C27			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:13:00	- 12/24 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:50	

LOTE 17 (Parcelas 17.2 y 17.4) (P.G.O.U.)

SUPERFICIE (M2)	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACIÓN (%)	EDIFICABILIDAD (M2/M2)	VOLUMEN (M3/M2)	ALTURA	SEPARACIÓN LINDEROS
_____	viviendas	_____	_____	_____	2,00	2 Plantas	≥ Altura (1)

(1) Excepto en su colindancia con la carretera General, que será la establecida por la legislación especial del Ministerio de Obras Públicas.

- Edificación singular de poblado canario.

SUSTITUYÉNDOLO POR:

LOTE 17 (Parcela 17.4) (P.G.O.U.)

SUPERFICIE (M2)	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACIÓN (%)	EDIFICABILIDAD (M2/M2)	VOLUMEN (M3/M2)	ALTURA	SEPARACIÓN LINDEROS
_____	viviendas	_____	_____	_____	2,00	2 Plantas	≥ Altura (1)

(1) Excepto en su colindancia con la carretera General, que será la establecida por la legislación especial del Ministerio de Obras Públicas.

- Edificación singular de poblado canario.

LOTE 17		Parcela 17.2		(P.G.O.U.)			
SUPERFICIE (M ²)	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACIÓN (%)	EDIFICABILIDAD (M ² /M ²)	VOLUMEN (M ³ /M ²)	ALTURA	SEPARACIÓN LINDEROS
_____	Comercial	_____	_____	_____	2,00	2 Plantas	2,50 Av. Galdar

(1) Excepto en su colindancia con la carretera General, que será la establecida por la legislación especial del Ministerio de Obras Públicas.

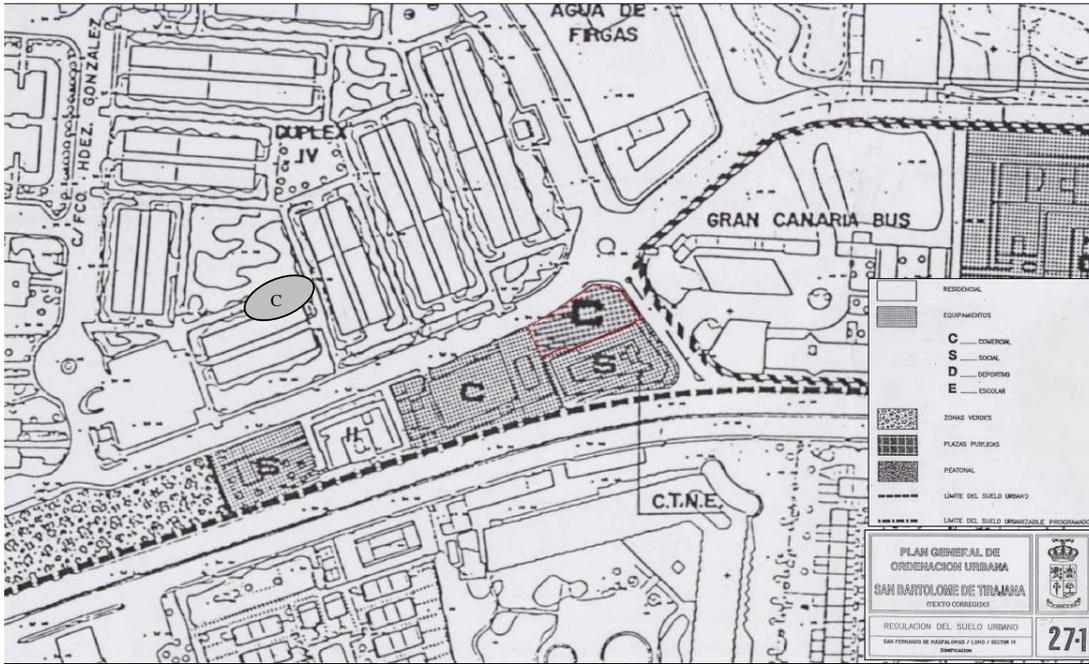
- * Separación de 2,50 solo en la Avenida de Galdar

Se mantiene lo previsto dentro del lote 17 para la parcela 17.4 y se modifica lo previsto para la parcela 17.2.

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 14-09-2023 17:15:46	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): F30F8CA627A293477F34D7BE62213C27 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F30F8CA627A293477F34D7BE62213C27			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:13:00	- 13/24 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:50	

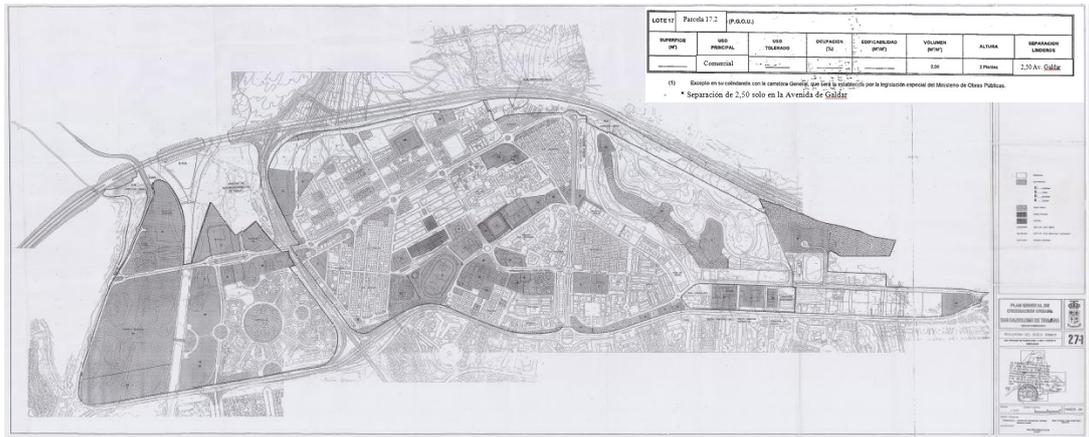
5.2. PLANO DE ZONIFICACIÓN URBANIZACIÓN SAN FERNANDO

El **plano número 27-1**. Regulación de Suelo Urbano. Zonificación San Fernando de Maspalomas/Lomo/Sector IV, cambia debido a la modificación menor, recogiendo el uso comercial en la parcela 17-2.



Parte del Plano 27-1 de Zonificación de San Fernando de Maspalomas

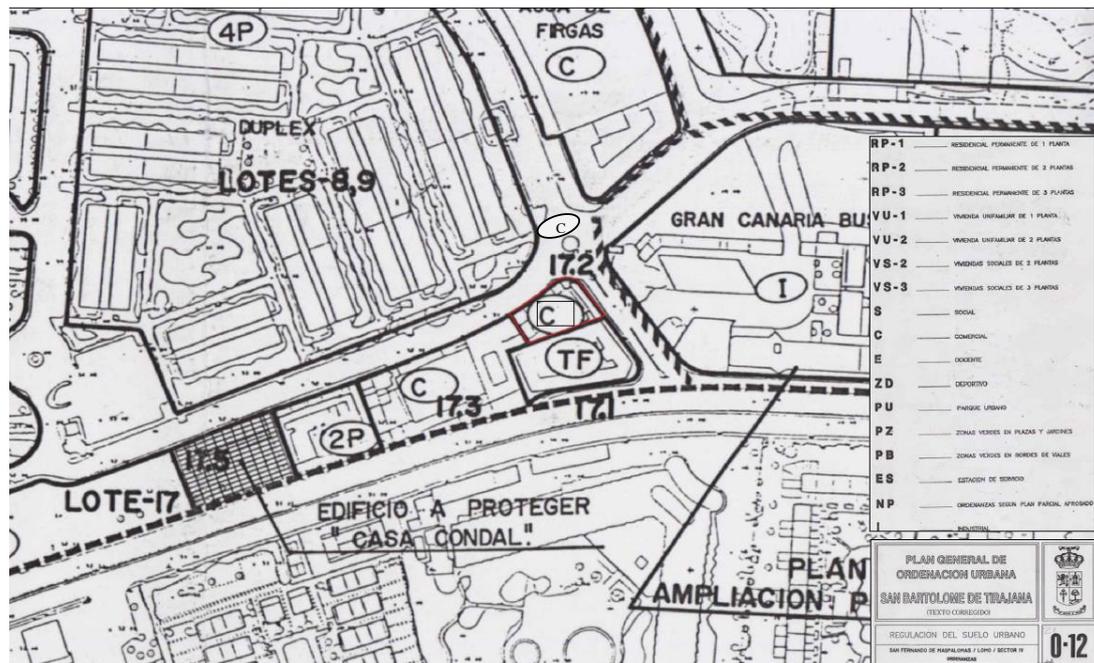
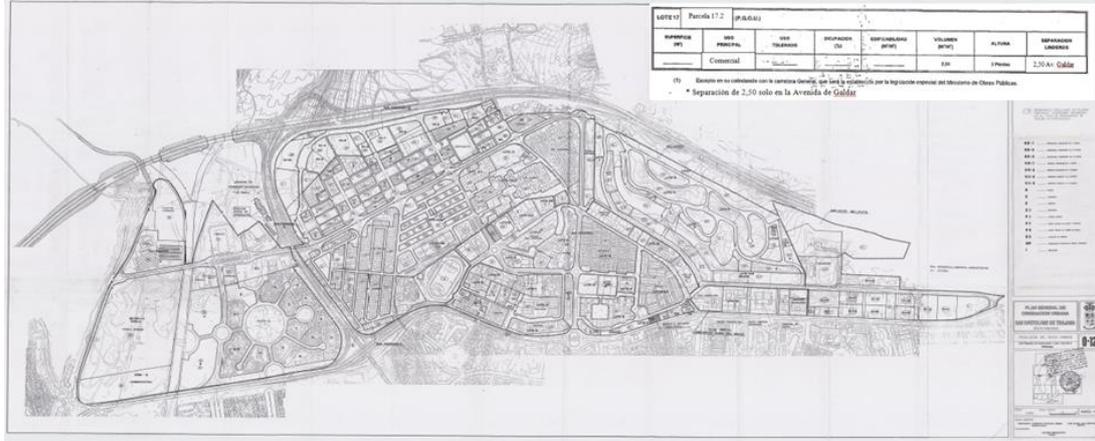
En esta plano de zonificación se establece como uso de la parcela 17-2 en el suelo urbano, el **Comercial**.



Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 14-09-2023 17:15:46	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): F30F8CA627A293477F34D7BE62213C27 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F30F8CA627A293477F34D7BE62213C27			
Fecha de sellado electrónico:	06-10-2023 10:13:00	- 14/24 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:50

5.3. PLANO DE ORDENANZAS URBANIZACIÓN SAN FERNANDO

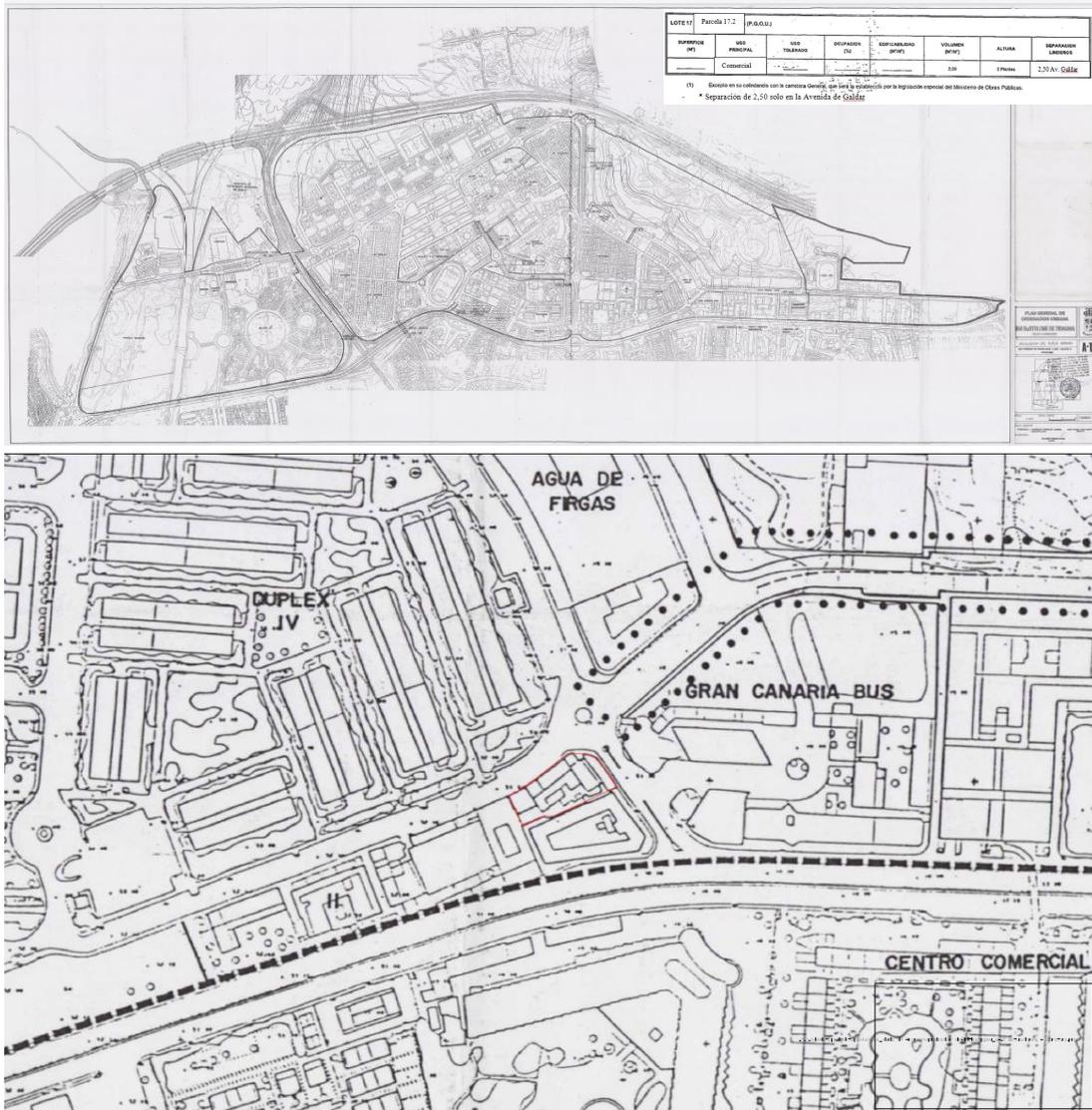
En el plano de ordenanza 0-12, la parcela 17-2 queda modificada como consecuencia de la Modificación Menor, no solo por el uso comercial sino además por el retranqueo de la calle Galdar.



Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 14-09-2023 17:15:46	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): F30F8CA627A293477F34D7BE62213C27 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F30F8CA627A293477F34D7BE62213C27			
Fecha de sellado electrónico:	06-10-2023 10:13:00	- 15/24 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:50

5.4. PLANO ACTUACIONES URBANIZACIÓN SAN FERNANDO

El plano de A-12 de Actuaciones se queda como está pero se incluye la ordenanza modificada como consecuencia de la modificación menor.



El resto de planos del PGOU_{SBT}'96 no se ven afectados por la Modificación Menor.

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 14-09-2023 17:15:46
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): F30F8CA627A293477F34D7BE62213C27 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F30F8CA627A293477F34D7BE62213C27		
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:13:00	- 16/24 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:50



6. DOCUMENTOS MODIFICADOS

6.1. ORDENANZA REGULADORA

Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas. Número 61, viernes 11 de mayo de 2012

7999

LOTE 17 (Parcela 17.4) (P.G.O.U.)

SUPERFICIE (M2)	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACIÓN (%)	EDIFICABILIDAD (M2/M2)	VOLUMEN (M3/M2)	ALTURA	SEPARACIÓN LINDEROS
	viviendas				2,00	2 Plantas	≥ Altura (1)

(1) Excepto en su colindancia con la carretera General, que será la establecida por la legislación especial del Ministerio de Obras Públicas.

- Edificación singular de poblado canario.

LOTE 17	Parcela 17.2	(P.G.O.U.)	SUPERFICIE (M ²)	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACIÓN (%)	EDIFICABILIDAD (M ² /M ²)	VOLUMEN (M ³ /M ²)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
				Comercial				2,00	2 Plantas	2,50 Av. Galdar

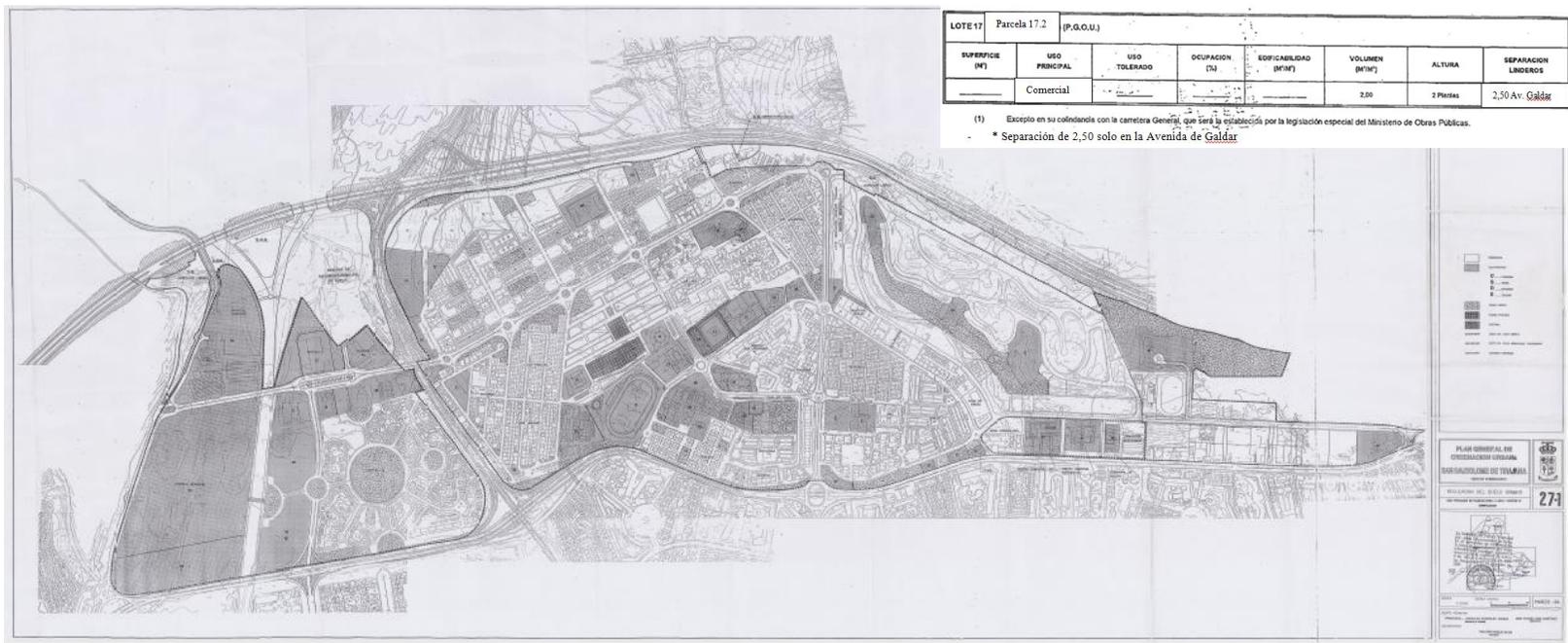
(1) Excepto en su colindancia con la carretera General, que será la establecida por la legislación especial del Ministerio de Obras Públicas.

- * Separación de 2,50 solo en la Avenida de Galdar

6.2. PLANOS

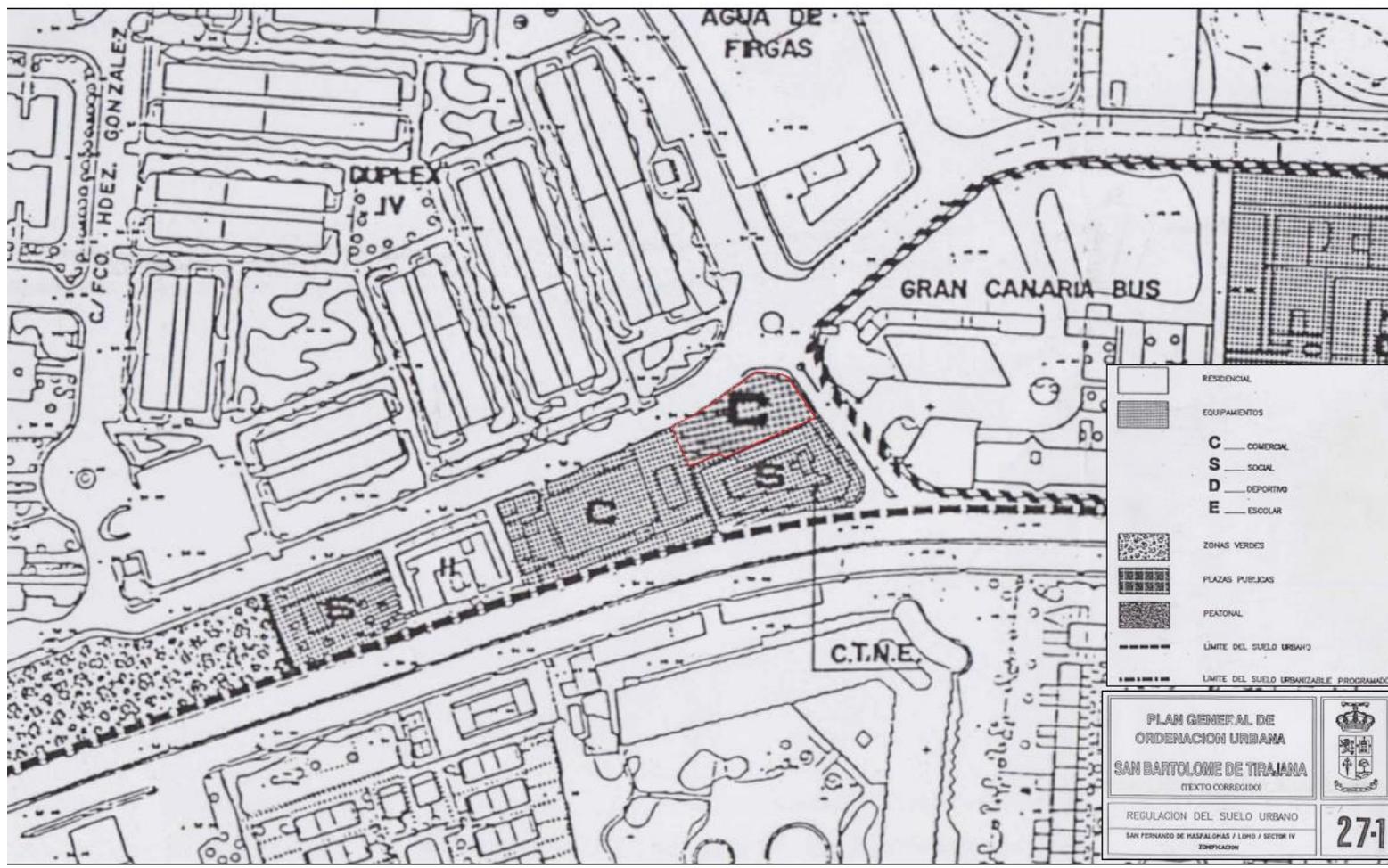
Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 14-09-2023 17:15:46	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): F30F8CA627A293477F34D7BE62213C27 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F30F8CA627A293477F34D7BE62213C27			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:13:00	- 17/24 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:50	

PLANO DE ZONIFICACIÓN: 27-1



Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha:	14-09-2023 17:15:46
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha:	18-09-2023 08:20
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): F30F8CA627A293477F34D7BE62213C27 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F30F8CA627A293477F34D7BE62213C27			
Fecha de sellado electrónico:	06-10-2023 10:13:00	- 18/24 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:50

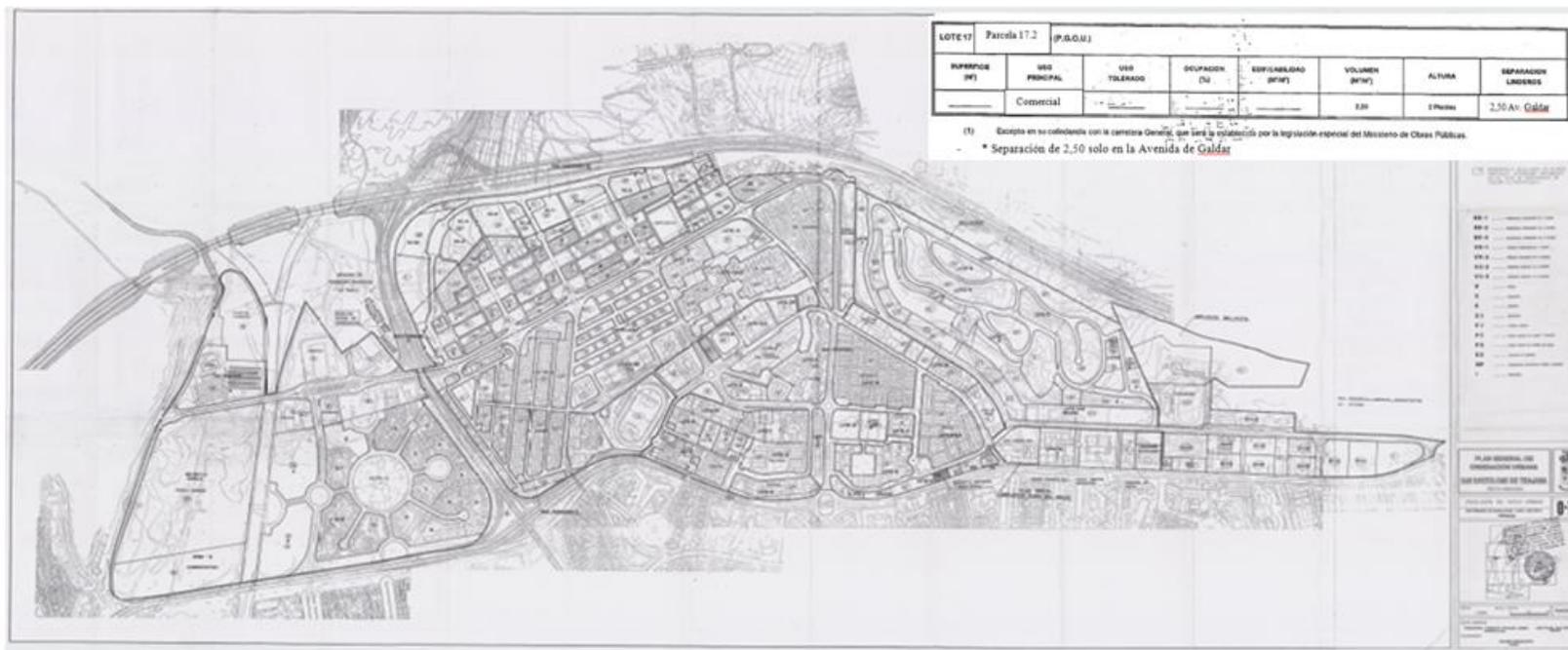




Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 14-09-2023 17:15:46
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): F30F8CA627A293477F34D7BE62213C27 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F30F8CA627A293477F34D7BE62213C27		
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:13:00	- 19/24 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:50

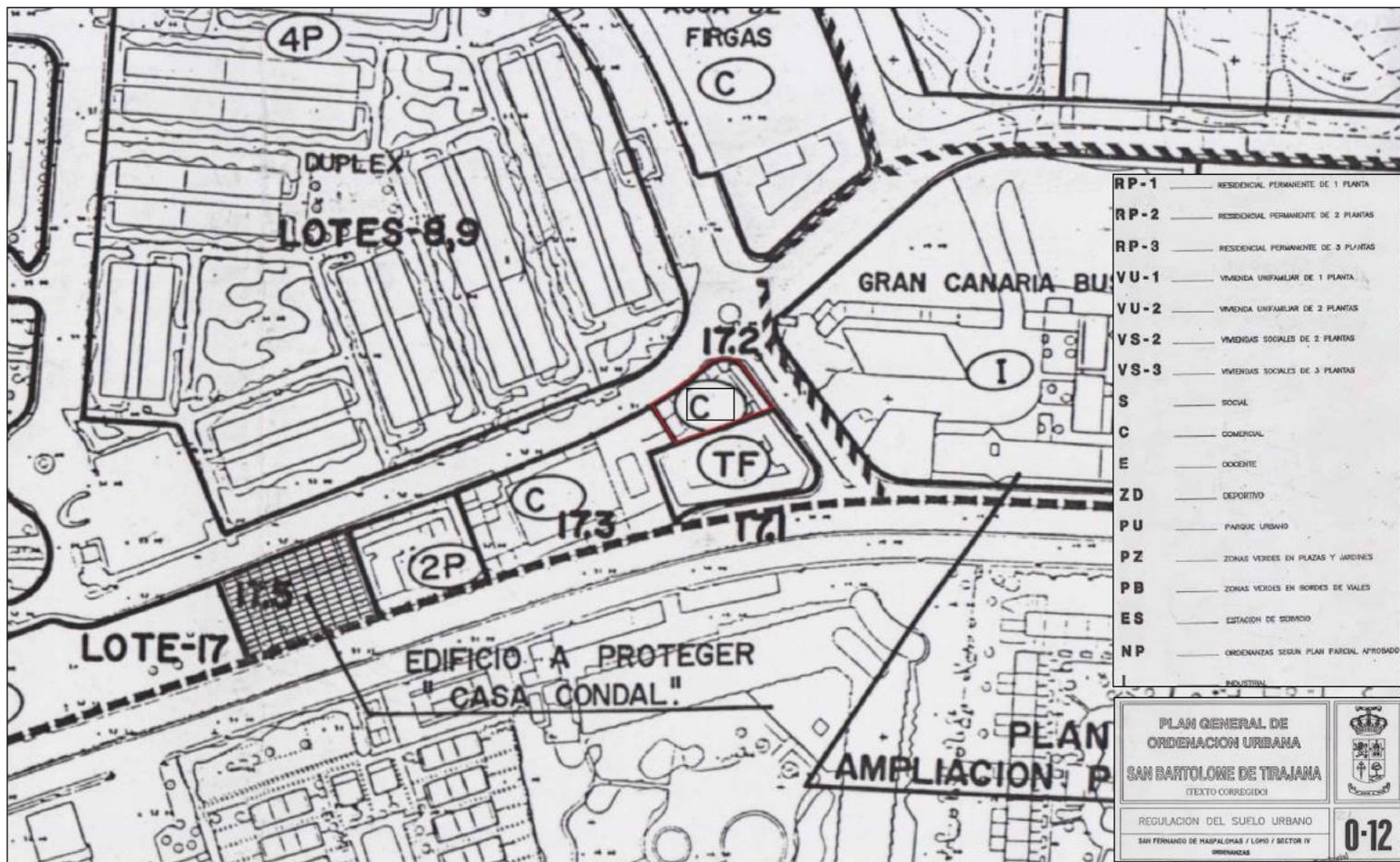


PLANO DE ORDENANZA: 0-12



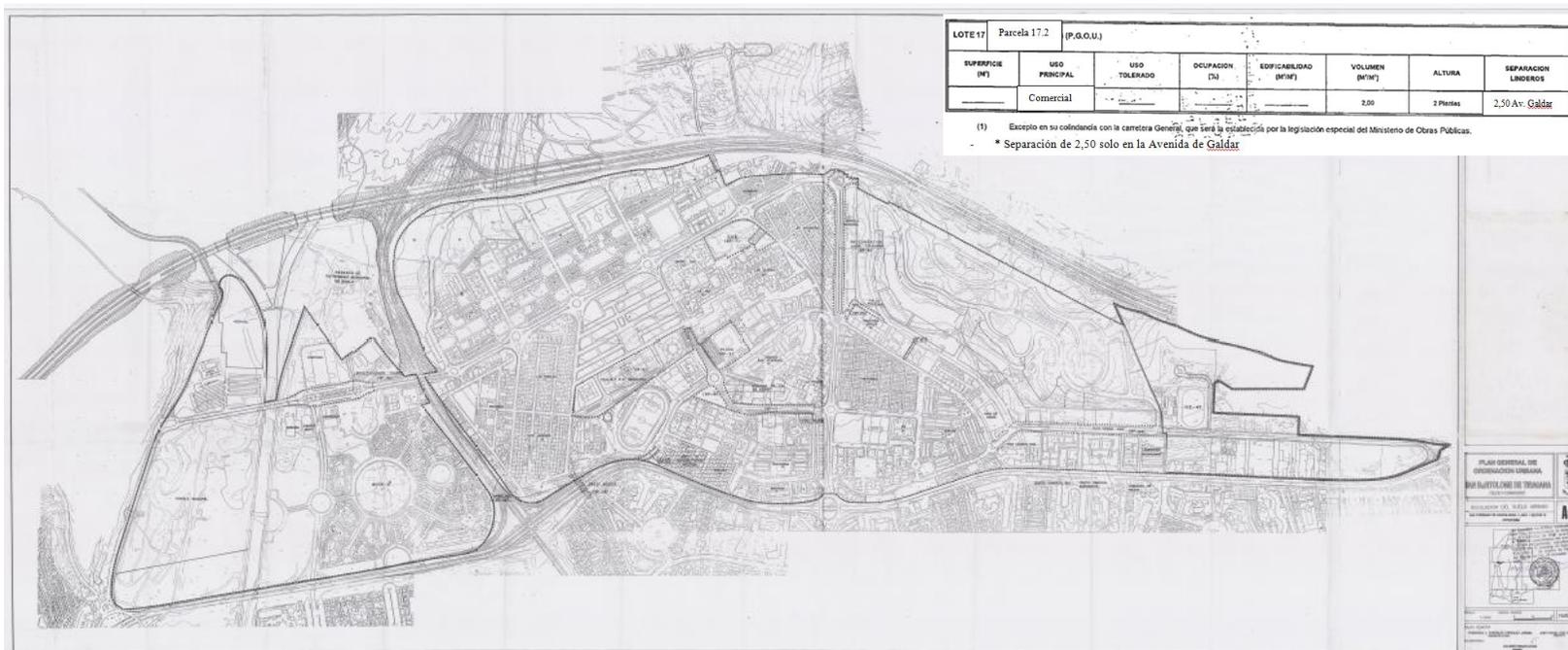
Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 14-09-2023 17:15:46
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): F30F8CA627A293477F34D7BE62213C27 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F30F8CA627A293477F34D7BE62213C27		
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:13:00	- 20/24 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:50



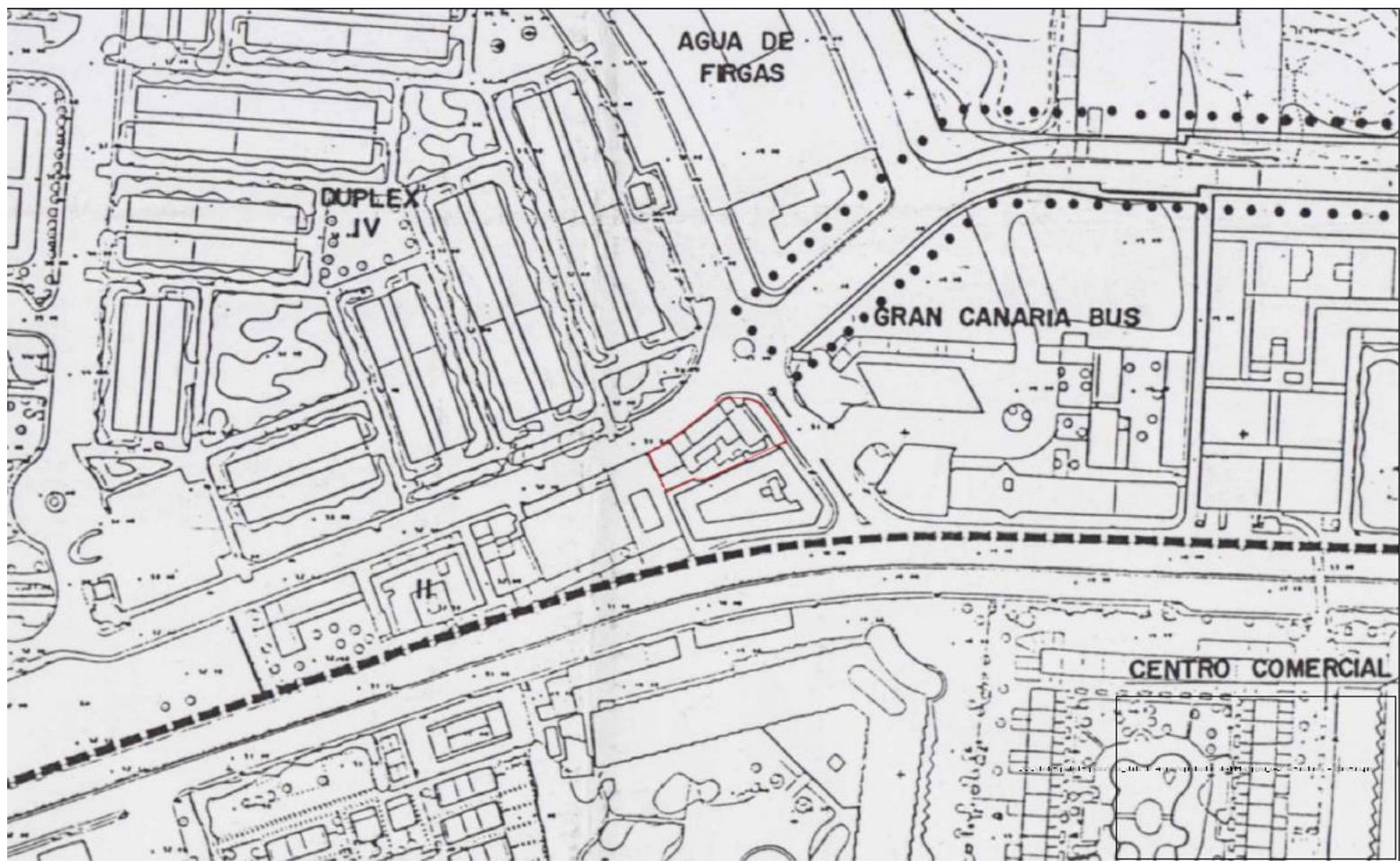


Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 14-09-2023 17:15:46	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): F30F8CA627A293477F34D7BE62213C27 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F30F8CA627A293477F34D7BE62213C27			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:13:00	- 21/24 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:50	

PLANO DE ACTUACIONES: A-12



Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 14-09-2023 17:15:46	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): F30F8CA627A293477F34D7BE62213C27 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F30F8CA627A293477F34D7BE62213C27			
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:13:00	- 22/24 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:50	



Firmado por: DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 14-09-2023 17:15:46
Registrado en: ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): F30F8CA627A293477F34D7BE62213C27 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F30F8CA627A293477F34D7BE62213C27	
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:13:00	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:50



Las Palmas de Gran Canaria, 8 de septiembre de 2023.

Dolores CABRERA LÓPEZ

43241445L
DOLORES MARIA
CARMEN CABRERA
(R: J76308279)

Firmado digitalmente
por 43241445L DOLORES
MARIA CARMEN
CABRERA (R: J76308279)
Fecha: 2023.09.14
17:15:46 +01'00'

Martín PERDOMO OJEDA

ARQUITECTOS



Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 14-09-2023 17:15:46
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-021574	Fecha: 18-09-2023 08:20
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): F30F8CA627A293477F34D7BE62213C27 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F30F8CA627A293477F34D7BE62213C27		
Fecha de sellado electrónico: 06-10-2023 10:13:00	- 24/24 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:50



PERSPECTIVA DE GÉNERO
MODIFICACIÓN MENOR
DE LA ORDENACIÓN DE LA PARCELA 17.2
DE LA URBANIZACIÓN
SAN FERNANDO DE MASPALOMAS
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

SEPTIEMBRE DE 2023

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 09-10-2023 11:00:40 Fecha: 09-10-2023 12:23:52	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-023641	Fecha: 09-10-2023 17:32	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): E922C18A4831A0DE6231FC246CD4C2D7 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/E922C18A4831A0DE6231FC246CD4C2D7			
Fecha de sellado electrónico: 16-10-2023 14:13:21 Ver sello		- 1/12 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:51

PERSPECTIVA DE GÉNERO

MODIFICACIÓN MENOR DE LA PARCELA 17.2

DE LA URBANIZACIÓN

SAN FERNANDO DE MASPALOMAS

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

Septiembre de 2023

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 09-10-2023 11:00:40 Fecha: 09-10-2023 12:23:52	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-023641	Fecha: 09-10-2023 17:32	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): E922C18A4831A0DE6231FC246CD4C2D7 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/E922C18A4831A0DE6231FC246CD4C2D7			
Fecha de sellado electrónico: 16-10-2023 14:13:21		- 2/12 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:51

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.

El sector comercial se corresponde con uno de los principales que generan actividades económicas de Canarias, uso que se pretende en la Modificación Menor, que sin duda ofrece 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 17.2 de la Urbanización de San Fernando de Maspalomas de la Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana, páginas 86 a la 90, y 117, la perspectiva de género.

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 09-10-2023 11:00:40 Fecha: 09-10-2023 12:23:52	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-023641	Fecha: 09-10-2023 17:32	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): E922C18A4831A0DE6231FC246CD4C2D7 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/E922C18A4831A0DE6231FC246CD4C2D7			
Fecha de sellado electrónico: 16-10-2023 14:13:21	- 3/12 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:51	

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.

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 09-10-2023 11:00:40 Fecha: 09-10-2023 12:23:52	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-023641	Fecha: 09-10-2023 17:32	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): E922C18A4831A0DE6231FC246CD4C2D7 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/E922C18A4831A0DE6231FC246CD4C2D7			
Fecha de sellado electrónico: 16-10-2023 14:13:21		- 4/12 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:51

Modificación Menor del PGO en la parcela 17.2 de la Urbanización de San Fernando de Maspalomas del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana
DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

- En cuanto a la población, la salud pública y la perspectiva de género.

El ámbito de Modificación se integra en una zona residencial (San Fernando de Maspalomas). Sin embargo, es preciso subrayar que dicho efecto se deriva de la propia implementación de las determinaciones del Plan General en vigor en tanto lo ordena como suelo urbano con uso residencial. Las nuevas determinaciones en sus alternativas no sugieren un eventual añadido de afecciones de signo negativo sobre las características de la población. Y mucho menos son previsibles efectos significativos.

Este supuesto no incluye alteraciones relacionadas con la perspectiva de género relacionadas con la configuración y dinamismo del espacio urbano, al menos desde el efecto directo o indirecto de las determinaciones urbanísticas.

Pueden derivarse ajustes en el parámetro de la tasa de actividad de la población residente en la nueva zona residencial de Marcial Franco-San Fernando, y de la ya preexistente en el área, como consecuencia de las posibilidades de empleo devenidas de las nuevas actividades. 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: residencial o comercial.

Desde el punto de vista de la salud pública, la localización del nuevo emplazamiento residencial 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 derivada del funcionamiento de la cercana Avenida de la Unión Europea tal como ya se produce en los usos preexistentes en las inmediaciones.

MARÍA YAZMINA LOZANO MAS
Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

Página 86

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 09-10-2023 11:00:40 Fecha: 09-10-2023 12:23:52	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-023641	Fecha: 09-10-2023 17:32	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): E922C18A4831A0DE6231FC246CD4C2D7 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/E922C18A4831A0DE6231FC246CD4C2D7			
Fecha de sellado electrónico: 16-10-2023 14:13:21	- 5/12 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:51	

Modificación Menor del PGO en la parcela 17.2 de la Urbanización de San Fernando de Maspalomas del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana
DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

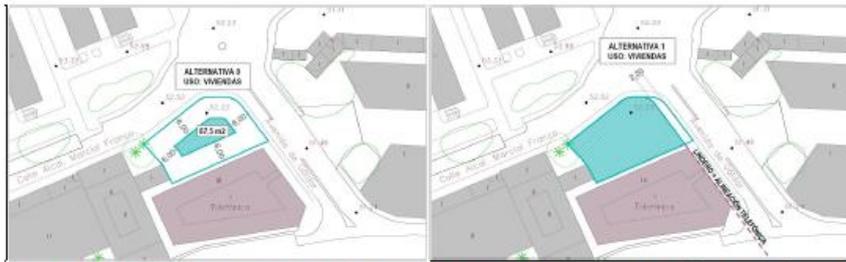


Figura 26. La ordenación en las Alternativa "0" y 1" a efectos de referencia de su efecto en la población, la salud pública y la perspectiva de género

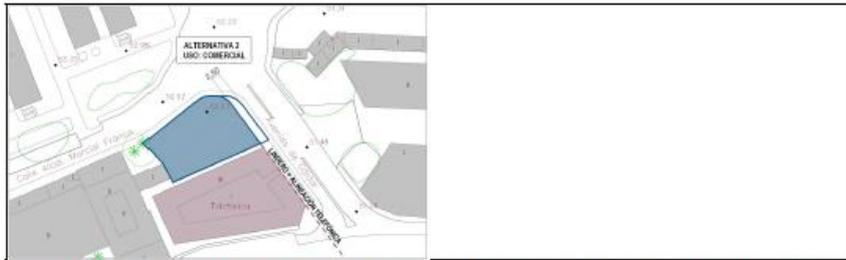


Figura 27. La ordenación en las Alternativa "2" a efectos de referencia de su efecto en la población, la salud pública y la perspectiva de género

MARÍA YAZMINA LOZANO MAS
Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

Página 87

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 09-10-2023 11:00:40 Fecha: 09-10-2023 12:23:52	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-023641	Fecha: 09-10-2023 17:32	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): E922C18A4831A0DE6231FC246CD4C2D7 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/E922C18A4831A0DE6231FC246CD4C2D7			
Fecha de sellado electrónico: 16-10-2023 14:13:21		- 6/12 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:51

Modificación Menor del PGO en la parcela 17.2 de la Urbanización de San Fernando de Maspalomas del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana
DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

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 salud pública y la perspectiva de género	Baja. Condición de espacio urbanizado destinado en el planeamiento a uso residencial. Se introduce nueva población residente fija. Valor 1.
Indicadores de valoración del impacto previsto	<ul style="list-style-type: none"> • Signo negativo del impacto previsible en su caso. • Probabilidad con Impacto probable. Valor 1. • Duración temporal. Valor 1. • Frecuencia continua. Valor 2. • Impacto irreversible. Valor 4. • Impacto de acumulación simple. Valor 1. • Riesgos ambientales derivados de intensidad moderada de uso, fácilmente controlables por adaptación constructiva. Resultado mínimo. Carácter no transfronterizo. Valor 1. • Magnitud de extensión general en el ámbito. Valor 4. • Vulnerabilidad biótica baja en el área en relación al cambio climático y recursos naturales. Valor 4.
Valor del impacto	No significativo y moderado (19).
Situaciones de alteración apreciable de la población, la salud pública y la perspectiva de género	<ul style="list-style-type: none"> • No previstas.
Efectos significativos en la población, la salud pública y la perspectiva de género como valor singular del medio ambiente	<ul style="list-style-type: none"> • No previsible.

MARÍA YAZMINA LOZANO MAS
Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 09-10-2023 11:00:40 Fecha: 09-10-2023 12:23:52	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-023641	Fecha: 09-10-2023 17:32	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): E922C18A4831A0DE6231FC246CD4C2D7 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/E922C18A4831A0DE6231FC246CD4C2D7			
Fecha de sellado electrónico: 16-10-2023 14:13:21	- 7/12 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:51	

Modificación Menor del PGO en la parcela 17.2 de la Urbanización de San Fernando de Maspalomas del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana
DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

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 salud pública y la perspectiva de género	<p>Baja. Condición de espacio urbanizado destinado en el planeamiento a uso residencial. Se introduce nueva población residente fija. Valor 1.</p>
Indicadores de valoración del impacto previsto	<ul style="list-style-type: none"> Signo negativo del impacto previsible en su caso. Probabilidad con Impacto probable. Valor 1. Duración temporal. Valor 1. Frecuencia continua. Valor 2. Impacto irreversible. Valor 4. Impacto de acumulación simple. Valor 1. Riesgos ambientales derivados de intensidad moderada de uso, fácilmente controlables por adaptación constructiva. Resultado mínimo. Carácter no transfronterizo. Valor 1. Magnitud de extensión general en el ámbito. Valor 4. Vulnerabilidad biótica baja en el área en relación al cambio climático y recursos naturales. Valor 4.
Valor del impacto	<p>No significativo y moderado (19).</p>
Situaciones de alteración apreciable de la población, la salud pública y la perspectiva de género	<ul style="list-style-type: none"> No previstas.
Efectos significativos en la población, la salud pública y la perspectiva de género como valor singular del medio ambiente	<ul style="list-style-type: none"> No previsible.

MARÍA YAZMINA LOZANO MAS
Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 09-10-2023 11:00:40 Fecha: 09-10-2023 12:23:52	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-023641	Fecha: 09-10-2023 17:32	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): E922C18A4831A0DE6231FC246CD4C2D7 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/E922C18A4831A0DE6231FC246CD4C2D7			
Fecha de sellado electrónico: 16-10-2023 14:13:21		- 8/12 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:51

Modificación Menor del PGO en la parcela 17.2 de la Urbanización de San Fernando de Maspalomas del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana
DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Naturaleza de la incidencia ambiental de la Modificación en la variable de la población, la salud pública y la perspectiva de género. Alternativa 2

Alteración previsible de la población, la salud pública y la perspectiva de género	<p>Muy baja.</p> <p>Condición de espacio urbanizado destinado en el planeamiento a uso comercial. No se introduce nueva población residente fija. Valor 0.</p>
Indicadores de valoración del impacto previsto	<ul style="list-style-type: none"> Signo negativo del impacto previsible en su caso. Probabilidad con Impacto probable. Valor 1. Duración temporal. Valor 1. Frecuencia continua. Valor 2. Impacto irreversible. Valor 4. Impacto de acumulación simple. Valor 1. Riesgos ambientales derivados de intensidad moderada de uso, fácilmente controlables por adaptación constructiva. Resultado mínimo. Carácter no transfronterizo. Valor 1. Magnitud de extensión general en el ámbito. Valor 4. Vulnerabilidad biótica baja en el área en relación al cambio climático y recursos naturales. Valor 4.
Valor del impacto	<p>No significativo y moderado (18).</p>
Situaciones de alteración apreciable de la población, la salud pública y la perspectiva de género	<ul style="list-style-type: none"> No previstas.
Efectos significativos en la población, la salud pública y la perspectiva de género como valor singular del medio ambiente	<ul style="list-style-type: none"> No previsible.

MARÍA YAZMINA LOZANO MAS
Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 09-10-2023 11:00:40 Fecha: 09-10-2023 12:23:52	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-023641	Fecha: 09-10-2023 17:32	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): E922C18A4831A0DE6231FC246CD4C2D7 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/E922C18A4831A0DE6231FC246CD4C2D7			
Fecha de sellado electrónico: 16-10-2023 14:13:21		- 9/12 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:51

Modificación Menor del PGO en la parcela 17.2 de la Urbanización de San Fernando de Maspalomas del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana
DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

D. MEDIDAS RELACIONADAS CON LA PERSPECTIVA DE GÉNERO Y LA POBLACIÓN.

- 19. 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*
- 20. 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*
- 21. 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 acústica de la Avenida de la Unión Europea, 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

MARÍA YAZMINA LOZANO MAS
Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

Página 117

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 09-10-2023 11:00:40 Fecha: 09-10-2023 12:23:52	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-023641	Fecha: 09-10-2023 17:32	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): E922C18A4831A0DE6231FC246CD4C2D7 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/E922C18A4831A0DE6231FC246CD4C2D7			
Fecha de sellado electrónico: 16-10-2023 14:13:21	- 10/12 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:51	

Modificación Menor del PGO en la parcela 17.2 de la Urbanización de San Fernando de Maspalomas del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana
DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

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

Página 118

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 09-10-2023 11:00:40 Fecha: 09-10-2023 12:23:52	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-023641	Fecha: 09-10-2023 17:32	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): E922C18A4831A0DE6231FC246CD4C2D7 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/E922C18A4831A0DE6231FC246CD4C2D7			
Fecha de sellado electrónico: 16-10-2023 14:13:21	- 11/12 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:51	

En Las Palmas de Gran Canaria a 17 de marzo 2023

Los arquitectos:

43241445L DOLORES
 MARIA CARMEN
 CABRERA (R:
 J76308279)

Firmado digitalmente por
 43241445L DOLORES MARIA
 CARMEN CABRERA (R:
 J76308279)
 Fecha: 2023.10.09 11:00:40
 +01'00'

Dolores **CABRERA LÓPEZ**

PERDOMO
 OJEDA
 MARTIN -
 45347280C

Firmado
 digitalmente por
 PERDOMO OJEDA
 MARTIN - 45347280C
 Fecha: 2023.10.09
 12:23:52 +01'00'

MARTÍN **PERDOMO OJEDA**

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 09-10-2023 11:00:40 Fecha: 09-10-2023 12:23:52	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-023641	Fecha: 09-10-2023 17:32	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): E922C18A4831A0DE6231FC246CD4C2D7 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/E922C18A4831A0DE6231FC246CD4C2D7			
Fecha de sellado electrónico: 16-10-2023 14:13:21		- 12/12 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:51

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

MODIFICACIÓN MENOR DE LA PARCELA 17.2 DE LA URBANIZACIÓN DE SAN FERNANDO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA GRAN CANARIA

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

FASE: APROBACIÓN DEFINITIVA

SEPTIEMBRE DE 2023

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:54:16 Fecha: 09-10-2023 13:29:17	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-023641	Fecha: 09-10-2023 17:32	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): C3E6C9042B1A6F329B3E5B2922AD6D6C Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/C3E6C9042B1A6F329B3E5B2922AD6D6C			
Fecha de sellado electrónico: 16-10-2023 14:13:24 Ver sello		- 1/33 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:52

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:54:16 Fecha: 09-10-2023 13:29:17	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-023641	Fecha: 09-10-2023 17:32	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): C3E6C9042B1A6F329B3E5B2922AD6D6C Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/C3E6C9042B1A6F329B3E5B2922AD6D6C			
Fecha de sellado electrónico: 16-10-2023 14:13:24	- 2/33 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:52	

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.

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:54:16 Fecha: 09-10-2023 13:29:17	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-023641	Fecha: 09-10-2023 17:32	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): C3E6C9042B1A6F329B3E5B2922AD6D6C Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/C3E6C9042B1A6F329B3E5B2922AD6D6C			
Fecha de sellado electrónico: 16-10-2023 14:13:24	- 3/33 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:52	

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:54:16 Fecha: 09-10-2023 13:29:17	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-023641	Fecha: 09-10-2023 17:32	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): C3E6C9042B1A6F329B3E5B2922AD6D6C Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/C3E6C9042B1A6F329B3E5B2922AD6D6C			
Fecha de sellado electrónico: 16-10-2023 14:13:24	- 4/33 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:52	

- 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

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:54:16 Fecha: 09-10-2023 13:29:17	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-023641	Fecha: 09-10-2023 17:32	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): C3E6C9042B1A6F329B3E5B2922AD6D6C Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/C3E6C9042B1A6F329B3E5B2922AD6D6C			
Fecha de sellado electrónico: 16-10-2023 14:13:24	- 5/33 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:52	

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:54:16 Fecha: 09-10-2023 13:29:17	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-023641	Fecha: 09-10-2023 17:32	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): C3E6C9042B1A6F329B3E5B2922AD6D6C Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/C3E6C9042B1A6F329B3E5B2922AD6D6C			
Fecha de sellado electrónico: 16-10-2023 14:13:24	- 6/33 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:52	

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 17.2 de la Urbanización San Fernando con uso comercial.
- 2) Analizar la suficiencia y adecuación del suelo y del uso productivo que se desarrollara en la parcela 17-2 de la urbanización San Fernando.

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”*.

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:54:16 Fecha: 09-10-2023 13:29:17	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-023641	Fecha: 09-10-2023 17:32	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): C3E6C9042B1A6F329B3E5B2922AD6D6C Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/C3E6C9042B1A6F329B3E5B2922AD6D6C			
Fecha de sellado electrónico: 16-10-2023 14:13:24	- 7/33 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:52	

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.

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:54:16 Fecha: 09-10-2023 13:29:17	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-023641	Fecha: 09-10-2023 17:32	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): C3E6C9042B1A6F329B3E5B2922AD6D6C Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/C3E6C9042B1A6F329B3E5B2922AD6D6C			
Fecha de sellado electrónico: 16-10-2023 14:13:24	- 8/33 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:52	

Al estar la parcela 17-2 de la Urbanización San Fernando 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 residencial por el uso comercial, 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 17-2 de la Urbanización San Fernando 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 en sustitución del residencial, 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.

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:54:16 Fecha: 09-10-2023 13:29:17	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-023641	Fecha: 09-10-2023 17:32	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): C3E6C9042B1A6F329B3E5B2922AD6D6C Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/C3E6C9042B1A6F329B3E5B2922AD6D6C			
Fecha de sellado electrónico: 16-10-2023 14:13:24	- 9/33 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:52	

- 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.

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:54:16 Fecha: 09-10-2023 13:29:17	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-023641	Fecha: 09-10-2023 17:32	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): C3E6C9042B1A6F329B3E5B2922AD6D6C Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/C3E6C9042B1A6F329B3E5B2922AD6D6C			
Fecha de sellado electrónico: 16-10-2023 14:13:24	- 10/33 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:52	

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 17-2 de la Urbanización San Fernando 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 la parcela, por entender este uso comercial más valioso que el residencial, 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.

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:54:16 Fecha: 09-10-2023 13:29:17	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-023641	Fecha: 09-10-2023 17:32	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): C3E6C9042B1A6F329B3E5B2922AD6D6C Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/C3E6C9042B1A6F329B3E5B2922AD6D6C			
Fecha de sellado electrónico: 16-10-2023 14:13:24	- 11/33 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:52	

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.

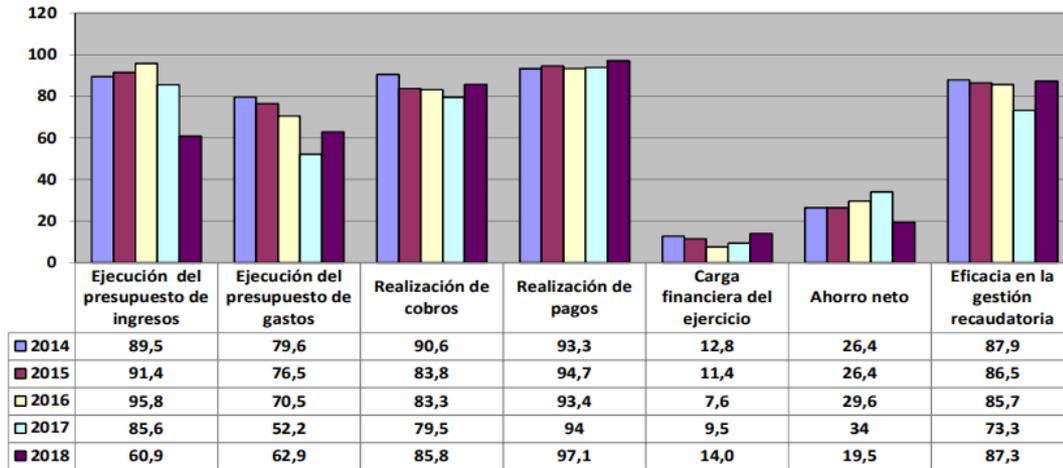
Destacamos igualmente, los indicadores presupuestarios y financieros y las conclusiones que resultan de estos indicadores, referidas al ejercicio 2018:

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:54:16 Fecha: 09-10-2023 13:29:17	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-023641	Fecha: 09-10-2023 17:32	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): C3E6C9042B1A6F329B3E5B2922AD6D6C Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/C3E6C9042B1A6F329B3E5B2922AD6D6C			
Fecha de sellado electrónico: 16-10-2023 14:13:24	- 12/33 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:52	

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.

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:54:16 Fecha: 09-10-2023 13:29:17	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-023641	Fecha: 09-10-2023 17:32	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): C3E6C9042B1A6F329B3E5B2922AD6D6C Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/C3E6C9042B1A6F329B3E5B2922AD6D6C			
Fecha de sellado electrónico: 16-10-2023 14:13:24	- 13/33 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:52	

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.

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:54:16 Fecha: 09-10-2023 13:29:17	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-023641	Fecha: 09-10-2023 17:32	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): C3E6C9042B1A6F329B3E5B2922AD6D6C Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/C3E6C9042B1A6F329B3E5B2922AD6D6C			
Fecha de sellado electrónico: 16-10-2023 14:13:24	- 14/33 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:52	

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.

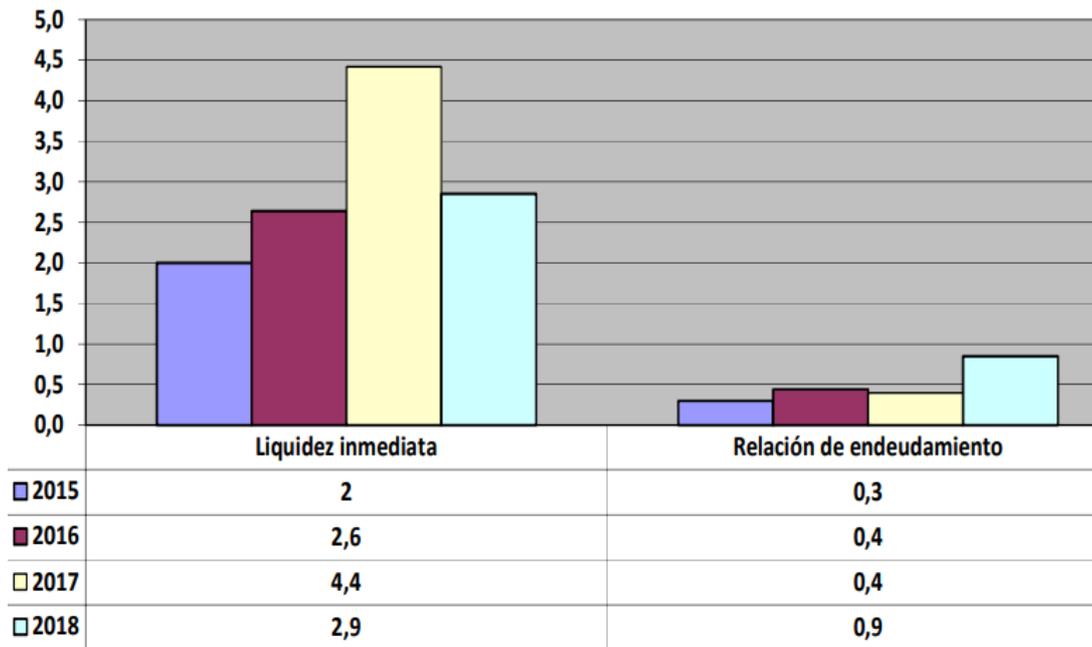
En principio, parece deseable que el valor del índice supere el 80%, lo que supondría una razonable conversión en liquidez de los derechos de cobro liquidados.

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.

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:54:16 Fecha: 09-10-2023 13:29:17	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-023641	Fecha: 09-10-2023 17:32	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): C3E6C9042B1A6F329B3E5B2922AD6D6C Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/C3E6C9042B1A6F329B3E5B2922AD6D6C			
Fecha de sellado electrónico: 16-10-2023 14:13:24	- 15/33 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:52	



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.

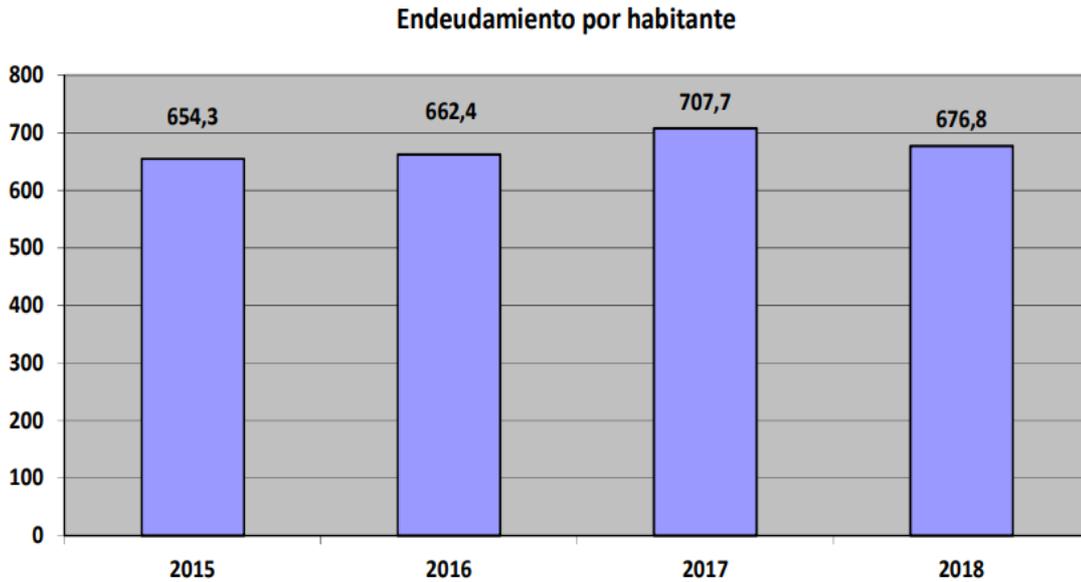
Se define como el cociente, en tanto por uno, entre las agrupaciones de provisiones y acreedores a corto plazo (pasivo corriente), sobre las agrupaciones de provisiones y acreedores a largo plazo (pasivo no corriente) del pasivo del balance.

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:54:16 Fecha: 09-10-2023 13:29:17	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-023641	Fecha: 09-10-2023 17:32	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): C3E6C9042B1A6F329B3E5B2922AD6D6C Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/C3E6C9042B1A6F329B3E5B2922AD6D6C			
Fecha de sellado electrónico: 16-10-2023 14:13:24	- 16/33 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:52	

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.

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:54:16 Fecha: 09-10-2023 13:29:17	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-023641	Fecha: 09-10-2023 17:32	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): C3E6C9042B1A6F329B3E5B2922AD6D6C Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/C3E6C9042B1A6F329B3E5B2922AD6D6C			
Fecha de sellado electrónico: 16-10-2023 14:13:24		- 17/33 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:52

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 €.

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

PRESUPUESTOS CERRADOS	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

RESULTADO PRESUPUESTARIO	
1. Derechos reconocidos netos	19.177.327,09
2. Obligaciones reconocidas netas	19.814.075,42
3. Resultado presupuestario del ejercicio (1-2)	-636.748,33
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
7. RESULTADO PRESUPUESTARIO AJUSTADO	246.358,11

INDICADORES PRESUPUESTARIOS	
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%

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:54:16 Fecha: 09-10-2023 13:29:17	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-023641	Fecha: 09-10-2023 17:32	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): C3E6C9042B1A6F329B3E5B2922AD6D6C Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/C3E6C9042B1A6F329B3E5B2922AD6D6C			
Fecha de sellado electrónico: 16-10-2023 14:13:24	- 18/33 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:52	

RESUMEN INGRESOS PRESUPUESTADOS O LIQUIDADOS SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA					
	2018	2017	2016	2015	2014
LIQUIDACIÓN DEL PTO. INGRESOS					
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
TOTAL INGRESOS	17.972.000,00	82.280.000,00	74.100.000,00	74.290.000,00	74.912.000,00

RESUMEN GASTOS PRESUPUESTADOS O LIQUIDADOS SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA					
	2018	2017	2016	2015	2014
LIQUIDACIÓN DEL PTO. GASTOS					
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
TOTAL GASTOS	17.972.000,00	82.280.000,00	74.100.000,00	74.290.000,00	74.912.000,00

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 17-2 de la Urbanización San Fernando pretende desarrollar 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.

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:54:16 Fecha: 09-10-2023 13:29:17	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-023641	Fecha: 09-10-2023 17:32	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): C3E6C9042B1A6F329B3E5B2922AD6D6C Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/C3E6C9042B1A6F329B3E5B2922AD6D6C			
Fecha de sellado electrónico: 16-10-2023 14:13:24	- 19/33 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:52	

El permitir nuevos usos que complementen los existentes 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 17-2 de la Urbanización San Fernando.

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 por el cambio de uso que se plantea no tienen incidencia alguna en infraestructuras y los servicios de la Administración local, solo se analizarán los ingresos que se producen.

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:54:16 Fecha: 09-10-2023 13:29:17	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-023641	Fecha: 09-10-2023 17:32	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): C3E6C9042B1A6F329B3E5B2922AD6D6C Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/C3E6C9042B1A6F329B3E5B2922AD6D6C			
Fecha de sellado electrónico: 16-10-2023 14:13:24	- 20/33 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:52	

En cuanto a las inversiones previstas por el cambio de uso de la Parcela 17-2 de la Urbanización San Fernando 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

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:54:16 Fecha: 09-10-2023 13:29:17	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-023641	Fecha: 09-10-2023 17:32	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): C3E6C9042B1A6F329B3E5B2922AD6D6C Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/C3E6C9042B1A6F329B3E5B2922AD6D6C			
Fecha de sellado electrónico: 16-10-2023 14:13:24	- 21/33 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:52	

abono del porcentaje del 5% de cesión obligatoria por cambio de uso de la parcela. A la vista de que los suelos a los que se refiere la introducción de este uso comercial en 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 la parcela, y, teniendo en cuenta que el valor de mercado del uso comercial en la zona es de, **unos 3.000,00 €/m²** 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 €/m²**, y estimando como valor de construcción de estas tipologías constructivas, comercial un valor medio de **1.600,00 €/m²**, obtenemos un valor de repercusión de:

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:54:16 Fecha: 09-10-2023 13:29:17	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-023641	Fecha: 09-10-2023 17:32	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): C3E6C9042B1A6F329B3E5B2922AD6D6C Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/C3E6C9042B1A6F329B3E5B2922AD6D6C			
Fecha de sellado electrónico: 16-10-2023 14:13:24	- 22/33 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:52	

Este **gasto de 120,00 €/m² 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 €/m² 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:

$$487,50 \text{ m}^2_s \times 2,00 \text{ m}^2_c/\text{m}^2_s \times 322,86 \text{ €/m}^2 = 314.788,50 \text{ €}$$

El 5% por el cambio de uso:

$$314.788,50 \text{ €} \times 5\% = 15.739,42 \text{ €}$$

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 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:

Ingresos por cambio de uso en parte de la parcela
15.739,42 €

- 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.

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:54:16 Fecha: 09-10-2023 13:29:17	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-023641	Fecha: 09-10-2023 17:32	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): C3E6C9042B1A6F329B3E5B2922AD6D6C Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/C3E6C9042B1A6F329B3E5B2922AD6D6C			
Fecha de sellado electrónico: 16-10-2023 14:13:24	- 23/33 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:52	

Ya decíamos anteriormente que las obras de urbanización que se requiera en Modificación Menor en la parcela 17-2 de la Urbanización San Fernando 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.

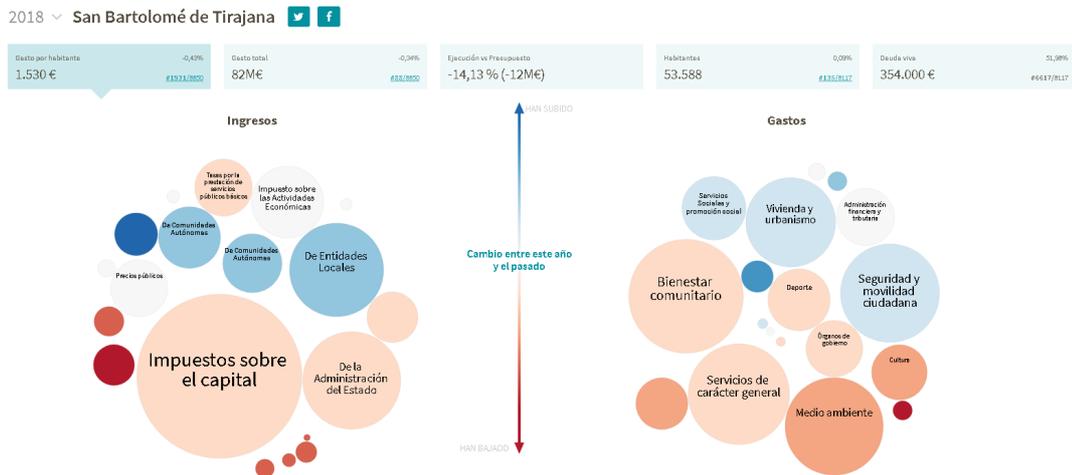
Por todo ello se concluye que, en este concepto, se producirán los ingresos en la Administración Local correspondientes a las obras de urbanización de la parcela, en la que se prevé un total construido de 975,00 m²_c, en uso comercial.

Con estos datos, se estima un gasto previsible de 87,48 €/m²_s x 975,00 m²_s= 85.293,00 €, 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,

$$85.293,00 \text{ €} \times 4\% = \mathbf{3.411,72 \text{ €}}$$

Además **por licencia de obras**, en su momento, se generará como mínimo **240,40 €**, 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.



Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:54:16 Fecha: 09-10-2023 13:29:17	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-023641	Fecha: 09-10-2023 17:32	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): C3E6C9042B1A6F329B3E5B2922AD6D6C Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/C3E6C9042B1A6F329B3E5B2922AD6D6C			
Fecha de sellado electrónico: 16-10-2023 14:13:24	- 24/33 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:52	

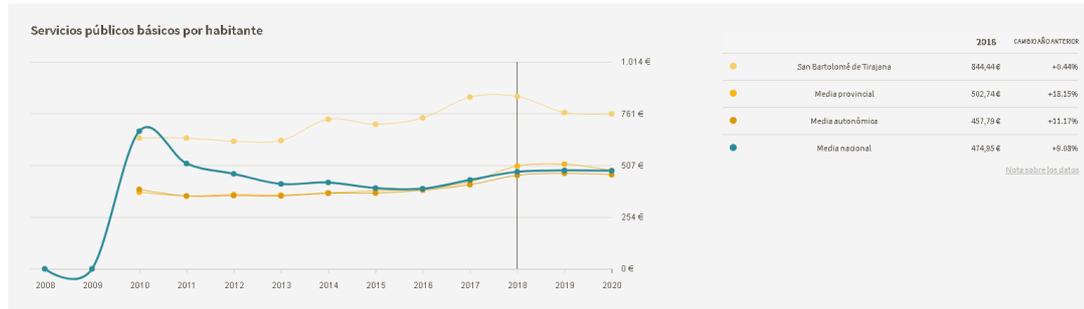
GASTOS PUBLICADOS

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

SEGUIR CONFIRMAR EN TU WEB

Servicios públicos básicos

Gasto por habitante 844 €	Gasto 45M€	Gasto planeado vs ejecutado -14,09 % (39M€)	Porcentaje sobre el total 55,19%	Levanta la mano
-------------------------------------	----------------------	---	--	------------------------



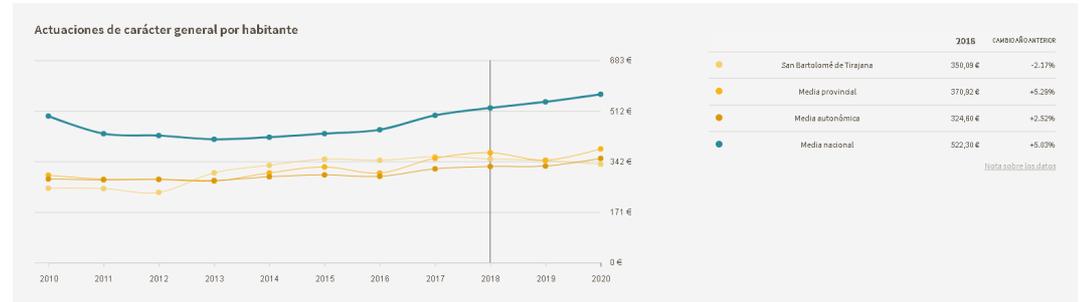
Busca otras partidas de gastos	GASTO TOTAL	GASTO POR HAB.	% S/ TOTAL
Seguridad y movilidad ciudadana	10.916.091 €	204 €	24,12%
Vivienda y urbanismo	8.999.220 €	168 €	19,89%
Bienes y patrimonio	14.591.845 €	272 €	31,25%
Medio ambiente	10.744.858 €	201 €	23,74%

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

SEGUIR CONFIRMAR EN TU WEB

Actuaciones de carácter general

Gasto por habitante 350 €	Gasto 19M€	Gasto planeado vs ejecutado -23,12 % (14M€)	Porcentaje sobre el total 22,88%	Levanta la mano
-------------------------------------	----------------------	---	--	------------------------



Busca otras partidas de gastos	GASTO TOTAL	GASTO POR HAB.	% S/ TOTAL
Órganos de gobierno	3.605.352 €	67 €	19,22%
Servicios de carácter general	11.435.629 €	213 €	60,95%
Administración financiera y tributaria	3.719.270 €	69 €	19,82%

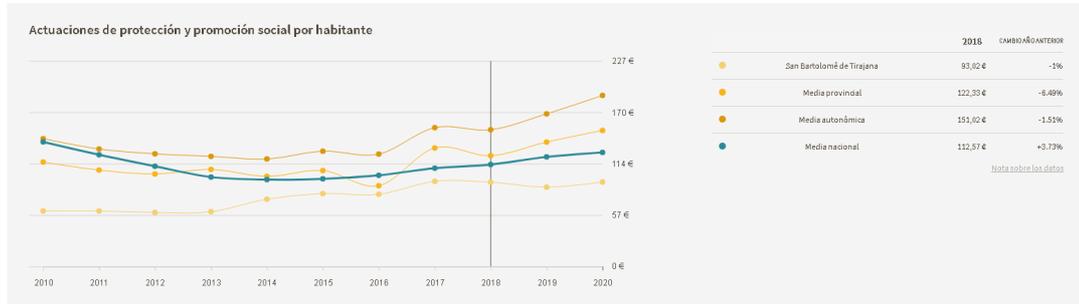
Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:54:16 Fecha: 09-10-2023 13:29:17	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-023641	Fecha: 09-10-2023 17:32	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): C3E6C9042B1A6F329B3E5B2922AD6D6C Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/C3E6C9042B1A6F329B3E5B2922AD6D6C			
Fecha de sellado electrónico: 16-10-2023 14:13:24	- 25/33 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:52	

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

Actuaciones de protección y promoción social

Gasto por habitante: 93 € (-1,00% 46/5528) | Gasto: 5M€ (-5,91% 49/5528) | 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
Servicios Sociales y promoción social	4.564.339 €	85 €	91,57%
Fomento del Empleo	419.330 €	8 €	8,43%

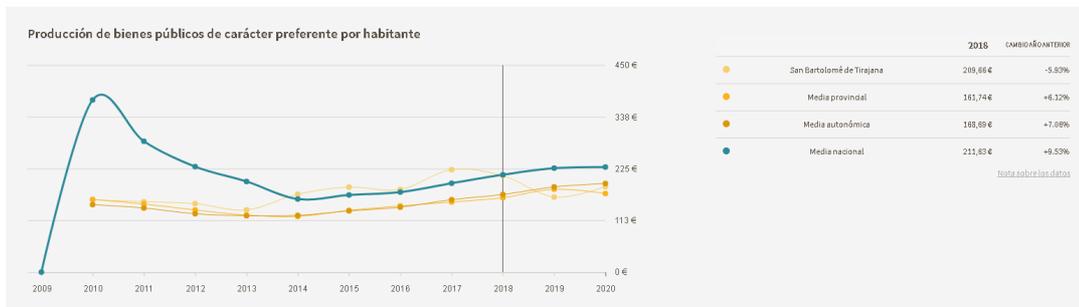
2018 **San Bartolomé de Tirajana** » Gastos presupuestados

SEGUIR CAMBIA EN TU WEB

Producción de bienes públicos de carácter preferente

Gasto por habitante: 210 € (-5,93% 80/6892) | Gasto: 11M€ (-5,87% 80/6892) | 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
Salud	412.585 €	8 €	3,67%
Educación	3.040.073 €	57 €	27,06%
Cultura	3.456.825 €	65 €	30,77%
Deporte	4.325.329 €	81 €	36,50%

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:54:16 Fecha: 09-10-2023 13:29:17	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-023641	Fecha: 09-10-2023 17:32	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): C3E6C9042B1A6F329B3E5B2922AD6D6C Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/C3E6C9042B1A6F329B3E5B2922AD6D6C			
Fecha de sellado electrónico: 16-10-2023 14:13:24	- 26/33 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:52	

INGRESOS PUBLICADOS

Ingresos **Gastos**

82.000.000 €



Busca partidas de ingresos	INGRESO TOTAL	INGRESO POR HAB.	% S/ TOTAL
Impuestos directos	36.129.000 €	674 €	44,09%
Impuestos indirectos	500.000 €	9 €	0,81%
Tasas y otros ingresos	13.093.156 €	244 €	15,97%
Transferencias corrientes	24.867.728 €	464 €	30,33%
Ingresos patrimoniales	1.260.500 €	24 €	1,54%
Transferencias de capital	5.999.615 €	112 €	7,32%
Activos financieros	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	Porcentaje sobre el total	Levanta la mano
674 €	#0/8300	36M€	#0/8300	14,19% (41M€)	44,06%	

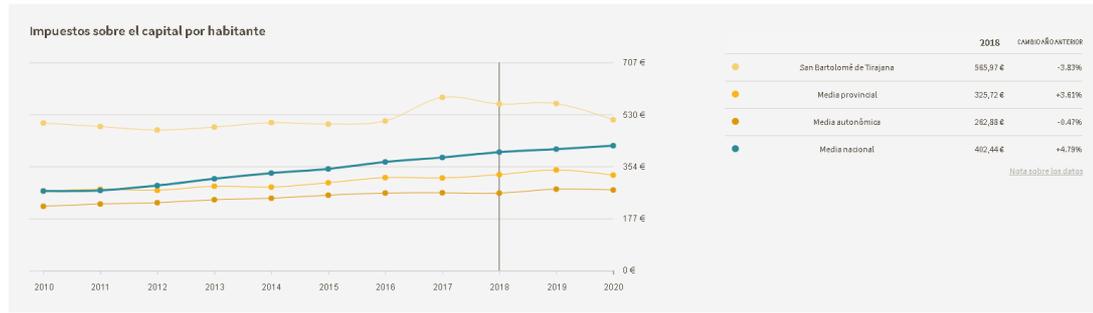


Busca otras partidas de ingresos	INGRESO TOTAL	INGRESO POR HAB.	% S/ TOTAL
Impuestos sobre el capital	30.329.000 €	566 €	83,99%
Impuesto sobre las Actividades Económicas	5.800.000 €	108 €	16,05%

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:54:16 Fecha: 09-10-2023 13:29:17	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-023641	Fecha: 09-10-2023 17:32	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): C3E6C9042B1A6F329B3E5B2922AD6D6C Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/C3E6C9042B1A6F329B3E5B2922AD6D6C			
Fecha de sellado electrónico: 16-10-2023 14:13:24	- 27/33 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:52	

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 €	€0/0564	30M€	€0/0564	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	-11,19%	Ingreso planificado vs ejecutado	Porcentaje sobre el total	Levanta la mano 📄
244 €	€0/0244	13M€	€0/0244	28,83 % (17M€)	15,97%	



Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:54:16 Fecha: 09-10-2023 13:29:17	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-023641	Fecha: 09-10-2023 17:32	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): C3E6C9042B1A6F329B3E5B2922AD6D6C Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/C3E6C9042B1A6F329B3E5B2922AD6D6C			
Fecha de sellado electrónico: 16-10-2023 14:13:24	- 28/33 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:52	

Transferencias corrientes

Ingreso por habitante 464 €	5,07% 46/889	Ingreso 25M€	5,18% 46/889	Ingreso planado 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	4.304.468 €	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 17.2 en San Fernando de Maspalomas **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.

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:54:16 Fecha: 09-10-2023 13:29:17	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-023641	Fecha: 09-10-2023 17:32	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): C3E6C9042B1A6F329B3E5B2922AD6D6C Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/C3E6C9042B1A6F329B3E5B2922AD6D6C			
Fecha de sellado electrónico: 16-10-2023 14:13:24	- 29/33 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:52	

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 San Fernando, está entre 2.800,00 €/m²- 3.000,00 €/m² 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:

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

$$975 \text{ m}^2_c \times 1.500,00 \text{ €/m}^2_c$$

Incremento de la base imponible del IBI = 1.462.000,00 €

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

$$1.462.000,00 \text{ €} \times 0,57\% = \mathbf{8.336,25 \text{ €}}$$

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:54:16 Fecha: 09-10-2023 13:29:17	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-023641	Fecha: 09-10-2023 17:32	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): C3E6C9042B1A6F329B3E5B2922AD6D6C Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/C3E6C9042B1A6F329B3E5B2922AD6D6C			
Fecha de sellado electrónico: 16-10-2023 14:13:24	- 30/33 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:52	

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:

$$\text{ICIO} = 8.336,25 \text{ €} \times 4\% = \mathbf{333,45 \text{ €}}$$

Licencias: **240,40 €**

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.

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:54:16 Fecha: 09-10-2023 13:29:17	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-023641	Fecha: 09-10-2023 17:32	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): C3E6C9042B1A6F329B3E5B2922AD6D6C Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/C3E6C9042B1A6F329B3E5B2922AD6D6C			
Fecha de sellado electrónico: 16-10-2023 14:13:24		- 31/33 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:52

GASTOS

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

INGRESOS

5% correspondiente al cambio de uso **15.739,42 €**

Los ingresos que se generarán por tasas e impuestos serán:

Impuesto sobre bienes inmuebles (IBI) **8.336,25 €**

Tasas por (ICIO) **333,45 €**

Tasa por licencia de obras 240,40 €

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 17-2 de la urbanización de San Fernando por lo que se entiende que no da lugar el desarrollo de este apartado.

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:54:16 Fecha: 09-10-2023 13:29:17	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-023641	Fecha: 09-10-2023 17:32	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): C3E6C9042B1A6F329B3E5B2922AD6D6C Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/C3E6C9042B1A6F329B3E5B2922AD6D6C			
Fecha de sellado electrónico: 16-10-2023 14:13:24	- 32/33 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:52	

6. CONCLUSIONES.

El análisis sobre la sostenibilidad económica de la Modificación Menor para la parcela 17-2 de la Urbanización San Fernando 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 17-2 de la Urbanización San Fernando es económicamente sostenible en la hipótesis considerada.

En Las Palmas de Gran Canaria a 17 de septiembre 2023

Los arquitectos:

Dolores **CABRERA LÓPEZ**

43241445L
**DOLORES
 MARIA
 CARMEN
 CABRERA (R:
 J76308279)**
 Firmado digitalmente por 43241445L DOLORES MARIA CARMEN CABRERA (R: J76308279) Fecha: 2023.10.06 15:54:16 +01'00'

MARTÍN PERDOMO OJEDA

PERDOMO
**OJEDA
 MARTIN -
 45347280C**
 Firmado digitalmente por PERDOMO OJEDA MARTIN - 45347280C Fecha: 2023.10.09 13:29:17 +01'00'

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 06-10-2023 15:54:16 Fecha: 09-10-2023 13:29:17	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-023641	Fecha: 09-10-2023 17:32	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): C3E6C9042B1A6F329B3E5B2922AD6D6C Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/C3E6C9042B1A6F329B3E5B2922AD6D6C			
Fecha de sellado electrónico: 16-10-2023 14:13:24	- 33/33 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:52	



Expte 1896/2021

ASUNTO: APROBACIÓN DEFINITIVA 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.

SOLICITUD: Con fecha 18 de septiembre y 9 de octubre de 2023 n.º registro 21574 y 23641 la entidad INMUEBLES ELEVACIONES S.L.U. presenta el Documento para Aprobación Definitiva de la Modificación Menor del PGOU'96 de la Parcela 17.2 San Fernando de Maspalomas, 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 23 de julio 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 de la Parcela 17.2 de San Fernando.

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 Plan General De Ordenación Urbana De San Bartolomé De Tirajana de la Parcela 17.2 de San Fernando. 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 17.2 de San Fernando. BOC 16/05/2023.

Con fecha 18 de septiembre de 2023 n.º registro 21574 entidad INMUEBLES ELEVACIONES S.L.U. presenta el Documentos para Aprobación Definitiva de la Modificación Menor del PGOU'96 de la Parcela 17.2 de San Fernando, en formato digital.

Con fecha 9 de octubre de 2023 n.º registro 23641 entidad INMUEBLES ELEVACIONES S.L.U. presenta el Documentos para Aprobación Definitiva de la Modificación Menor del PGOU'96 de la Parcela 17.2 de San Fernando, en formato digital.

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.

Firmado por: MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Geografa Ver firma	Fecha: 13-10-2023 08:29:41	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): BD7EAC8F663A9F15867D32E334F3484A Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/BD7EAC8F663A9F15867D32E334F3484A		
Fecha de sellado electrónico: 16-10-2023 14:13:27 Ver sello	- 1/7 -	



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 aprobación Definitiva Modificación Menor PGOU'96 de la Parcela 17.2 de San Fernando (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 17.2 de San Fernando Del Plan General De Ordenación Urbana De San Bartolomé De Tirajana Gran Canaria Que Presenta Muebles Elevaciones S.L.U Aprobación Definitiva. **presentado 18 de septiembre 2023, n.º registro 21574**
- Resumen Ejecutivo Modificación Menor De La Ordenación De La Parcela 17.2 de San Fernando 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 21574**
- Informe De Sostenibilidad Económica Modificación Menor De La Parcela 17.2 de San Fernando 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 23641**
- Documento Ambiental Estratégico De La Modificación De La Parcela 17.2 de San Fernando Del Plan General De Ordenación Urbana De San Bartolomé De Tirajana Gran Canaria **presentado 18 de septiembre 2023, n.º registro 21574**
- Perspectiva De Género Modificación Menor De La Ordenación De La Parcela 17.2 de San Fernando Del Plan General De Ordenación Urbana De San Bartolomé De Tirajana Gran Canaria. **presentado 9 de octubre 2023, n.º registro 23641**
- Planos **presentado 18 de septiembre 2023, n.º registro 21574**
 - 1.- Situación Y Emplazamiento
 - 2.- Alternativa De Ordenación Seleccionada
 - 3.- Plano 27-1 Zonificación
 - 4.- Plano O-12 Ordenanzas
 - 5.- Plano A-12 Actuaciones
 - 6.- Servidumbres Aeronáuticas

INFORMES SECTORIALES EMITIDOS EN TRÁMITE DE CONSULTA DE LA APROBACIÓN INICIAL

- Consejería de Obras Públicas, Transportes y Vivienda Dirección General de Infraestructura Viaria del Gobierno de Canarias de fecha 21 de abril de 2023, n.º registro 9963, 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 produce afección a las zonas de protección de la autopista GC-1 dada la distancia existente entre la

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Geografa	Fecha: 13-10-2023 08:29:41	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): BD7EAC8F663A9F15867D32E334F3484A			
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/BD7EAC8F663A9F15867D32E334F3484A			
Fecha de sellado electrónico: 16-10-2023 14:13:27	- 2/7 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:53	



parcela a desarrollar y la vía en cuestión. Procede declarar el carácter del presente informe en materia de carreteras como **FAVORABLE**.

- Consejería de Obras Públicas, Infraestructuras, Transporte y Movilidad del Cabildo de Gran Canaria de fecha 24 de abril de 2023, n.º registro 9994, 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 del Ayuntamiento de Santa Lucía de Tirajana de fecha 16 de mayo de 2023 n.º registro 12012 que informa:
 - (...) *“no se aprecian en el mismo, determinaciones que afecten al Planeamiento del municipio de Santa Lucía.”*
- Informe del Ayuntamiento de Mogán de fecha 19 de mayo de 2023 n.º registro 12317 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 Ministerio de Defensa de fecha 25 de mayo de 2023, n.º registro 12759 que informa:
 - *se emite **informe FAVORABLE** al proyecto "TRÁMITE DE CONSULTA DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO Y BORRADOR DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA, EN EL ÁMBITO DEL LOTE 17.2 DE SAN FERNANDO. LAS PALMAS", CONDICIONADO EXPRESAMENTE a 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 de Tirajana, deberá incorporar entre sus planos normativos, los planos de las 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.*
- Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital, Secretaría General de Telecomunicaciones y Ordenación de los Servicios de Comunicación Audiovisual de fecha 31 de mayo de 2023 n.º registro 13132, 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 17.2 DE LA URBANIZACIÓN SAN FERNANDO DE MASPALOMAS, EN SAN BARTOLOME DE TIRAJANA (LA PALMAS) a la normativa sectorial de telecomunicaciones.*
- Consejería de Turismo, Industria y Comercio, Dirección General de Infraestructura Turística del Gobierno de Canarias de fecha 12 de junio de 2023, n.º registro entrada 14304, informa:

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Geografa	Fecha: 13-10-2023 08:29:41	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): BD7EAC8F663A9F15867D32E334F3484A Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/BD7EAC8F663A9F15867D32E334F3484A			
Fecha de sellado electrónico: 16-10-2023 14:13:27	- 3/7 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:53	



Que desde el punto de vista de la normativa de aplicación turística en vigor, se informa lo siguiente:

- Que en lo que se refiere a la afectación a normativa/ordenación relativa al uso turístico a nivel general relacionada con el objeto de la Modificación Menor en cuestión, **se informa favorablemente la presente Modificación Menor.**
- Ministerio de Transporte Movilidad y Agenda Urbana, Subdirección General de Aeropuertos y Navegación Aérea de fecha 6 de julio de 2023 n.º registro 16616, informa:

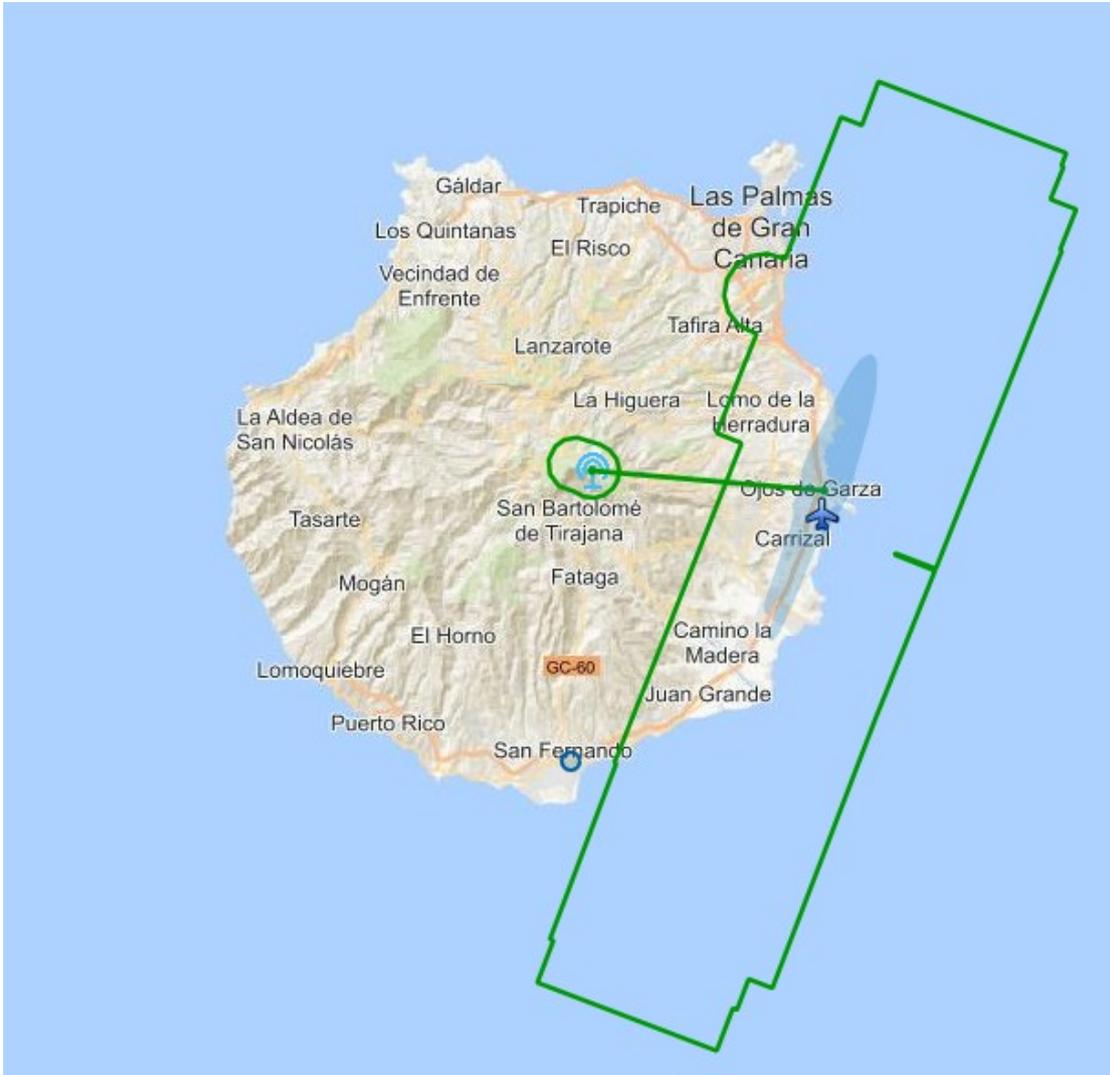
Por consiguiente, por parte de este Centro Directivo no procede emitir informe sobre la "Modificación Menor de la ordenación de la parcela 17.2 de la Urbanización San Fernando de Maspalomas del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana (Nº Expediente: 1896/2021)" (Las Palmas).

A tales efectos, las administraciones u organismos competentes para la tramitación del planeamiento territorial o urbanístico deberán remitir al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, antes de su aprobación inicial o trámite equivalente, los proyectos de planes o instrumentos de ordenación urbanística o territorial, o de cualquier otra índole que ordenen físicamente el territorio, así como sus revisiones o modificaciones, siempre que se encuentren en alguno de los siguientes supuestos:

- Incluyan dentro de su ámbito la zona de servicio aeroportuaria.
- Afecten a los espacios sujetos a las servidumbres aeronáuticas.
- Afecten a las propuestas de servidumbres aeronáuticas, incluidas las acústicas previstas respecto a las actuaciones planificadas en la zona de servicio de los Planes Directores.
- Afecten a los espacios sujetos a las servidumbres aeronáuticas de las instalaciones aeronáuticas civiles.

<https://plinur.mitma.gob.es/visor/>

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Geografa	Fecha: 13-10-2023 08:29:41	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): BD7EAC8F663A9F15867D32E334F3484A			
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/BD7EAC8F663A9F15867D32E334F3484A			
Fecha de sellado electrónico: 16-10-2023 14:13:27	- 4/7 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:53	



ESCRITOS PRESENTADOS POR PARTICULARES EN LA INFORMACIÓN PÚBLICA DE LA APROBACIÓN INICIAL.

Sección: Registro General

*Se informa que según consta en la base de datos informáticos del Registro General de este Ayuntamiento en relación con el Anuncio de 5 de 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 17.2 de la Urbanización de San Fernando de Maspalomas. Expte. n.º 1896/2021" **no se han presentado alegaciones** durante el plazo establecido desde el día 17 de mayo hasta el 19 de julio del 2023, ambos inclusive.*

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Geografa	Fecha: 13-10-2023 08:29:41	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): BD7EAC8F663A9F15867D32E334F3484A Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/BD7EAC8F663A9F15867D32E334F3484A			
Fecha de sellado electrónico: 16-10-2023 14:13:27	- 5/7 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:53	



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 San Fernando suelo como urbano Residencial parcela 17.2.

LOTE 17 (Parcelas 17.2 y 17.4) (P.G.O.U.)

SUPERFICIE (M2)	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACIÓN (%)	EDIFICABILIDAD (M2/M2)	VOLUMEN (M3/M2)	ALTURA	SEPARACIÓN LINDEROS
_____	viviendas	_____	_____	_____	2,00	2 Plantas	≥ Altura (1)

(1) Excepto en su colindancia con la carretera General, que será la establecida por la legislación especial del Ministerio de Obras Públicas.

- Edificación singular de poblado canario.

Modificación Menor del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU'96)

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 17.2 de la Urbanización San Fernando de Maspalomas, proponiendo un cambio de uso de la misma que mejore la oferta comercial y turística del municipio.

Para alcanzar el objetivo planteado, se propone en este documento un 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 sustituyendo el uso residencial previsto.

Se propone la inclusión del uso comercial en una urbanización con uso predominantemente residencial, consiguiendo así un mejor posicionamiento en el mercado, con las cotas de calidad demandadas, pero también con una mayor capacidad de adaptación a nuevos productos o estrategias de comercialización y que a su vez sirve para impulsar la renovación y modernización de urbanizaciones y núcleos residenciales.

NORMATIVA MODIFICADA

De la propuesta que se hace en este documento de modificación menor para la parcela 17.2 de San Fernando de Maspalomas, la ordenanza específica que se corresponde con la alternativa 1, sería la siguiente:

ORDENANZA PARCELAS 17.2 (P.G.O.U)							
SUPERFICIE SUBPARCELA 1 M ²	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD M ²	VOLUMEN M ³ /M ²	ALTURA	SEPARACIÓN A LINDEROS
487.5		COMERCIAL	-	-	2.00	2 PLANTAS	2,5*

* Avenida de Gáldar

En relación a la tipología edificatoria: aunque no se propone como una exigencia en la normativa de esta alternativa, se sugiere que la edificación a proyectar mantenga los criterios singulares que se presentan en las edificaciones colindantes. Destacamos especialmente el Alpendre del Amo, con la que colinda, en la que se destacan los materiales de su fachada, mampuestos de piedra vista, con lajas como elementos de asiento, teja árabe en su cubierta, madera en sus balcones y carpintería.

Firmado por: MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Geografa	Fecha: 13-10-2023 08:29:41	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): BD7EAC8F663A9F15867D32E334F3484A Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/BD7EAC8F663A9F15867D32E334F3484A		
Fecha de sellado electrónico: 16-10-2023 14:13:27	- 6/7 -	



Informe De Sostenibilidad Económica y Memoria De Viabilidad Económica

La implantación y ejecución de la Modificación Menor, cambio de uso de parte de la parcela 17.2 en San Fernando de Maspalomas 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 17-2 de la Urbanización San Fernando 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 17-2 de la Urbanización San Fernando es económicamente sostenible en la hipótesis considerada.

Se informa **FAVORABLEMENTE** la aprobación definitiva de la Modificación Menor PGOU'96 de la Parcela 17.2 San Fernando de Maspalomas.

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

M^a Maravillas Morales Baute
Geógrafa

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Geografa	Fecha: 13-10-2023 08:29:41	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): BD7EAC8F663A9F15867D32E334F3484A Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/BD7EAC8F663A9F15867D32E334F3484A			
Fecha de sellado electrónico: 16-10-2023 14:13:27	- 7/7 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:53	



SERVICIO DE URBANISMO

EXPEDIENTE 1896/2021

INFORME JURÍDICO PROPUESTA DE RESOLUCIÓN EN RELACIÓN A LA APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA PARCELA 17.2 DE LA URBANIZACIÓN SAN FERNANDO DE MASPALOMAS, 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 15 de junio de 2021 (núm. de registro 12684), 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 17.2 de la Urbanización San Fernando, acordando el concejal del área delegada de urbanismo por resolución de 23 de julio de 2021, la incoación y tramitación del expediente bajo el número de expediente 1896/2021.
- 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 17.2 de San Fernando.

Firmado por: ANTONIO CALVO HERNÁNDEZ - Jefatura Area Urbanismo Y Patrimonio Ver firma	Fecha: 17-10-2023 10:27:21	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 5838619E284A9F6AEFE27CB987C4B5EB Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5838619E284A9F6AEFE27CB987C4B5EB		
Fecha de sellado electrónico: 18-10-2023 13:15:36 Ver sello	- 1/6 - Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:54	



- 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 parcela 17.2 de San Fernando de Maspalomas 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 17.2 de San Fernando de Maspalomas, 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 9 de octubre de 2023 (núm. registro 23641) la mercantil **Inmuebles Elevaciones SLU, CIF B-05443494**, presenta el Documento para la Aprobación Definitiva de la Modificación Menor del PGOU de la parcela 17.2 de San Fernando de Maspalomas, en el que consta **INFORME FAVORABLE DE LA TÉCNICO** Doña Maravillas Morales Baute de fecha de 13 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), 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

Firmado por:	ANTONIO CALVO HERNÁNDEZ - Jefatura Area Urbanismo Y Patrimonio	Fecha:	17-10-2023 10:27:21	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 5838619E284A9F6AEFE27CB987C4B5EB Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5838619E284A9F6AEFE27CB987C4B5EB				
Fecha de sellado electrónico:	18-10-2023 13:15:36	- 2/6 -	Fecha de emisión de esta copia:	27-11-2023 12:56:54





legal, podrán realizarse modificaciones del Plan General en la medida que conste justificada **su oportunidad y conveniencia en relación con los intereses concurrentes**; constando suficientemente justificada tales circunstancias en el expediente administrativo. En concreto, el apartado 4 de la Memoria señala:

<<La Modificación propuesta en este documento para su aprobación definitiva tiene la consideración de Modificación Menor ya que lo que se pretende modificar del PGOU_{SBT}'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 la parcela 17.2, que permita la introducción del uso comercial en la misma, con el fin de responder a las necesidades de adaptación y modernización del núcleo turístico de San Fernando de Maspalomas.

El documento de ordenación en vigor en el municipio de San Bartolomé de Tirajana es el PGOU_{SBT}'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. Esta iniciativa se hace en síntesis, desde la reconsideración de un ámbito concreto del suelo urbano del municipio con el fin de responder a las necesidades de adaptación y modernización del núcleo residencial de San Fernando de Maspalomas. 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.

Firmado por:	ANTONIO CALVO HERNÁNDEZ - Jefatura Area Urbanismo Y Patrimonio	Fecha: 17-10-2023 10:27:21	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 5838619E284A9F6AEFE27CB987C4B5EB Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5838619E284A9F6AEFE27CB987C4B5EB			
Fecha de sellado electrónico: 18-10-2023 13:15:36	- 3/6 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:54	



De este modo, la Modificación menor de la normativa específica de la parcela 17.2 se muestra, actualmente y a corto plazo, como el instrumento con mayor garantías jurídicas, urbanísticas y territoriales en la actualidad para propiciar el cambio de normativa que permita alcanzar el objetivo anteriormente citado.

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 17.2 de San Fernando de Maspalomas, sin modificar la edificabilidad prevista en el PGOU_{SBT}'96, 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 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 de la parcela 17.2 de San Fernando de Maspalomas, 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 tienen 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, impulsará la actividad económica de la zona, potencia los servicios 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.>>

Así, se dan 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".

Firmado por:	ANTONIO CALVO HERNÁNDEZ - Jefatura Area Urbanismo Y Patrimonio	Fecha: 17-10-2023 10:27:21	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 5838619E284A9F6AEFE27CB987C4B5EB Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5838619E284A9F6AEFE27CB987C4B5EB			
Fecha de sellado electrónico: 18-10-2023 13:15:36	- 4/6 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:54	



En cuanto al objeto de la modificación consiste en cambiar los parámetros urbanísticos de la parcela 17.2 de la Urbanización San Fernando de Maspalomas, por cambio de uso al de comercial, sin aumentar edificabilidad

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.

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 **1896/2021** a instancias de **INMUEBLES ELEVACIONES SLU.**, por la que se modifica la normativa urbanística de la parcela 17.2 de la Urbanización San Fernando de Maspalomas, en los siguientes términos:

Firmado por:	ANTONIO CALVO HERNÁNDEZ - Jefatura Area Urbanismo Y Patrimonio	Fecha:	17-10-2023 10:27:21	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 5838619E284A9F6AEFE27CB987C4B5EB Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5838619E284A9F6AEFE27CB987C4B5EB				
Fecha de sellado electrónico:	18-10-2023 13:15:36	- 5/6 -	Fecha de emisión de esta copia:	



ORDENANZA PARCELAS 17.2 (P.G.O.U)							
SUPERFICIE SUBPARCELA 1 M ²	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD M ²	VOLUMEN M ³ /M ²	ALTURA	SEPARACIÓN A LINDEROS
487,5		COMERCIAL	-	-	2,00	2 PLANTAS	2,5*

* Avenida de Gáldar

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 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

Antonio Calvo Hernández
Técnico de Administración Especial

Firmado por:	ANTONIO CALVO HERNÁNDEZ - Jefatura Area Urbanismo Y Patrimonio	Fecha:	17-10-2023 10:27:21	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 5838619E284A9F6AEFE27CB987C4B5EB Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5838619E284A9F6AEFE27CB987C4B5EB				
Fecha de sellado electrónico:	18-10-2023 13:15:36	- 6/6 -	Fecha de emisión de esta copia:	



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 17.2 SAN FERNANDO

ANTECEDENTES

- I. El 15 de junio de 2021 (núm. de registro 12684), 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 17.2 de la Urbanización San Fernando, acordando el concejal del área delegada de urbanismo por resolución de 23 de julio de 2021, la incoación y tramitación del expediente bajo el número de expediente 1896/2021.

- 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 17.2 de ampliación San Fernando.

- 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 parcela 17.2 de San Fernando de Maspalomas 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

Firmado por:	MARICHAL RAMOS ALEJANDRO IVAN - Concejal/A Area Urbanismo, Patrimonio Publico Y Vivienda Ver firma	Fecha: 19-10-2023 13:42:50	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 36918D79AAEF179E7901E400D5E9E2DF Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/36918D79AAEF179E7901E400D5E9E2DF			
Fecha de sellado electrónico: 20-10-2023 13:44:40 Ver sello	- 1/3 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:55	



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 17.2 de San Fernando de Maspalomas, 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 9 de octubre de 2023 (núm. registro 23641) la mercantil **Inmuebles Elevaciones SLU, CIF B-05443494**, presenta el Documento para la Aprobación Definitiva de la Modificación Menor del PGOU de la parcela 17.2 de San Fernando de Maspalomas, en el que consta **INFORME FAVORABLE DE LA TÉCNICO** Doña Maravillas Morales Baute de fecha, 13 de octubre de 2023.
- VI. 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 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 **1896/2021** a instancias de **INMUEBLES ELEVACIONES SLU.**, por la que se modifica la normativa urbanística de la parcela 17.2 de la Urbanización San Fernando de Maspalomas, en los siguientes términos:

ORDENANZA PARCELAS 17.2 (P.G.O.U)							
SUPERFICIE SUBPARCELA 1 M ²	Uso PRINCIPAL	Uso TOLERADO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD M ²	VOLUMEN M ³ /M ²	ALTURA	SEPARACIÓN A LINDEROS
487.5		COMERCIAL	-	-	2.00	2 PLANTAS	2.5*

* Avenida de Gáldar

Firmado por: MARICHAL RAMOS ALEJANDRO IVAN - Concejal/A Area Urbanismo, Patrimonio Publico Y Vivienda	Fecha: 19-10-2023 13:42:50	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 36918D79AAEF179E7901E400D5E9E2DF Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/36918D79AAEF179E7901E400D5E9E2DF		
Fecha de sellado electrónico: 20-10-2023 13:44:40	- 2/3 -	



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

Alejandro Iván Marichal Ramos
 Concejal del área de Urbanismo, Patrimonio Público y Vivienda

Firmado por:	MARICHAL RAMOS ALEJANDRO IVAN - Concejal/A Area Urbanismo, Patrimonio Publico Y Vivienda	Fecha: 19-10-2023 13:42:50	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 36918D79AAEF179E7901E400D5E9E2DF Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/36918D79AAEF179E7901E400D5E9E2DF			
Fecha de sellado electrónico: 20-10-2023 13:44:40	- 3/3 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:56:55	



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:

“3.1.-APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PGOU DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA, PARCELA 17.2 DE LA URBANIZACIÓN SAN FERNANDO DE MASPALOMAS, PROMOVIDA A INSTANCIAS INMUEBLES ELEVACIONES SLU.- ACUERDOS QUE PROCEDAN.-Explica el Concejal Delegado del Área de Urbanismo, D.Alejandro Marichal, a grandes rasgo el objeto del presente expediente y considerando que la presente modificación del Plan General se ha tramitado a instancias de parte, constando informe, en el expediente, 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, así como, del informe técnico y del informe jurídico que se dan aquí por reproducido y que constan en el expediente de su razón.

Visto 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 de D.Alejandro Marichal Ramos, Concejal del Área de Urbanismo, Patrimonio Público y Vivienda, de fecha 17 de octubre de 2.023, cuyo tenor es como sigue:

“ANTECEDENTES

I. El 15 de junio de 2021 (núm. de registro12684), 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 17.2 de la Urbanización San Fernando, acordando el Concejal del área delegada de urbanismo, por resolución de 23 de julio de 2021, la incoación y tramitación del expediente bajo el número de expediente 1896/2021.

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 17.2 de Ampliación San Fernando.

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 parcela 17.2 de San Fernando de Maspalomas, al concurrir las circunstancias previstas en el artículo 6.2 de la Ley 21/2013, de 09 de diciembre, de Evaluación Ambiental y de los articulo 164 y 166.3 de 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.

Firmado por:	MATEO PÉREZ OJEDA - Secretario/A Accidental Ver firma MARÍA ELENA ÁLAMO VEGA - Alcaldesa Accidental Ver firma	Fecha: 06-11-2023 09:35:15 Fecha: 06-11-2023 14:02:47	
Nº expediente administrativo: 2023-015067 Código Seguro de Verificación (CSV): 60F004E584C6FDA200C08F6DD3996F4 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/60F004E584C6FDA200C08F6DD3996F4			
Fecha de sellado electrónico: 07-11-2023 08:10:56 Ver sello	- 1/3 -	Fecha de emisión de esta copia: 07-11-2023 08:11:01	



ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
GRAN CANARIA

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 217.2 de San Fernando de Maspalomas, 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 09 de octubre de 2023 (núm.registro 23641) la mercantil **Inmuebles Elevaciones, SLU, CIF B-05443494**, presenta el Documento para Aprobación Definitiva del Modificación Menor del PGOU de la parcela 172.2 de San Fernando de Maspalomas, en el que consta INFORME FAVORABLE DE LA TÉCNICO Doña Maravillas Morales Baute, de fecha 13 de de octubre de 2023.

VI. 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 Secretaría y posterior tratamiento plenario, para lo que se eleva la siguiente 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 1896/2021, a instancias de **INMUEBLES ELEVACIONES, SLU**, por la que se modifica ñla normativa urbanística de la parcela 17.2 de la Urbanización San Fernando de Maspalomas, en los siguientes términos:

ORDENANZA PARCELA 17.2 (PGOU)

SUPERFICIE SUBPARCEL	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD M2	VOLUMEN M³/M₂	ALTURA	SEPARACIÓN A LINDEROS
A1 M₂							
487,5		COMERCIAL			2,00	2 PLANTAS	2,5

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 los 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 LRBRU, 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

Firmado por:	MATEO PÉREZ OJEDA - Secretario/A Accidental MARÍA ELENA ÁLAMO VEGA - Alcaldesa Accidental	Fecha: 06-11-2023 09:35:15 Fecha: 06-11-2023 14:02:47	
Nº expediente administrativo: 2023-015067 Código Seguro de Verificación (CSV): 60F004E584C6FDA200C08F6DD3996F4 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/60F004E584C6FDA200C08F6DD3996F4			
Fecha de sellado electrónico: 07-11-2023 08:10:56	- 2/3 -	Fecha de emisión de esta copia: 07-11-2023 08:11:01	



ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
GRAN CANARIA

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 1896/2021 a instancias de Inmuebles Elevaciones SLU, por la que se modifica la normativa urbanística de la parcela 17.2 de la Urbanización de San Fernando de Maspalomas, en los términos que se señalan en la propuesta.

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 integro 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 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 integro 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.

Firmado por:	MATEO PÉREZ OJEDA - Secretario/A Accidental MARÍA ELENA ÁLAMO VEGA - Alcaldesa Accidental	Fecha: 06-11-2023 09:35:15 Fecha: 06-11-2023 14:02:47	
Nº expediente administrativo: 2023-015067 Código Seguro de Verificación (CSV): 60F004E584C6FDA200C08F6DD3996F4 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/60F004E584C6FDA200C08F6DD3996F4			
Fecha de sellado electrónico: 07-11-2023 08:10:56	- 3/3 -	Fecha de emisión de esta copia: 07-11-2023 08:11:01	

ANUNCIO**4.243**

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:

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 1896/2021 a instancias de Inmuebles Elevaciones, S.L.U., por la que se modifica la normativa urbanística de la parcela 17.2 de la Urbanización de San Fernando de Maspalomas, en los términos que se señalan en la propuesta.

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 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.”

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.

San Bartolomé de Tirajana, a ocho de noviembre de dos mil veintitrés.

LA CONCEJALA DELEGADA DE URBANISMO (Decreto número 3266 de 21/06/2023).

ANEXO

Se mantiene lo previsto dentro del lote 17 para la parcela 17.4 y se modifica lo previsto para la parcela 17.2.

ORDENANZA PARCELA 17.2 (P.G.O.U)						
SUPERFICIE M2	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD M2	ALTURA	SEPARACIÓN A LINDEROS
487,5	COMERCIAL	-	-	-	2 PLANTAS	2,50

* Separación de 2,50 sólo en la Avenida de Gáldar

Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-11-2023 12:56:57	
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 6AFF4025E4A53911C0D1FE8733C31FCA Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/6AFF4025E4A53911C0D1FE8733C31FCA		
Fecha de sellado electrónico: 27-11-2023 12:56:57 Ver sello	- 1/3 -	

RECREACION
EQUIPAMENTOS
C — COMERCIAL
S — SOCIAL
D — DEPORTIVO
E — ESCOLAR

ZONAS VERDES
PLAZAS PRIVADAS
PLAZAS

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA.
REGULACION DEL SUELO URBANO
SAN FERNANDO DE TIRAJANA
CONTEYTO COORDINADO

27-1

3
1/1000
SEPTIEMBRE 2023

PROPUESTA DE MODIFICACION MENOR DE LA PARCELA 17.2 DE LA URBANIZACION SAN FERNANDO DE MASPALOMAS DEL PGOU DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA. fase: APROBACION DEFINITIVA

REDACCION:
432814454 DOLORES
MARTA CARMEN
CABRERA (E-175308275) / (T-902209114) (A-141079)

DOLORES CABRERA LOPEZ
arquitecta colegiada nº 755 de la C.O.A.R.C. de Canarias

MARTIN PERDOMO OJEDA
arquitecto colegiado nº 3.748 de la C.O.A.R.C. de Canarias

PRODUCCION: INMUEBLES ELEVACIONES S.L.U.

Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-11-2023 12:56:57
Nº expediente administrativo: 2021-001896 Código Seguro de Verificación (CSV): 6AFF4025E4A53911C0D1FE8733C31FCA Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/6AFF4025E4A53911C0D1FE8733C31FCA	
Fecha de sellado electrónico: 27-11-2023 12:56:57	- 2/3 -
Fecha de emisión de esta copia: 27-11-2023 12:57:05	



